Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES



PROPR.NO

Selger
Vera Marit Agnarsdatter
41337462

Prisantydning
1 950 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1871 Gnr. 42 Bnr. 323

Familievennlig enebolig over tre plan med garasje, hage og delvis havutsikt | Kort vei til sentrum og flyplass

PRISANTYDNING
kr 1 950 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 16 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
156kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
53kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
468kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1962



Velkommen til Fridtjof Nansensgate 88



Utsikt fra veranda i andre etasje.



Kveldssol fra andre etasje.



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Overgang stue/kjøkken.



Stue med utsikt mot vest.



Stue, trappoppgang og inngang til bad.



Soverom 1. etg.



Bad/vaskerom.



Bad/vaskerom.



Bad/vaskerom.



Bod hovedetasje.



Soverom 1. 2. etg.



Soverom 2. 2. etg.



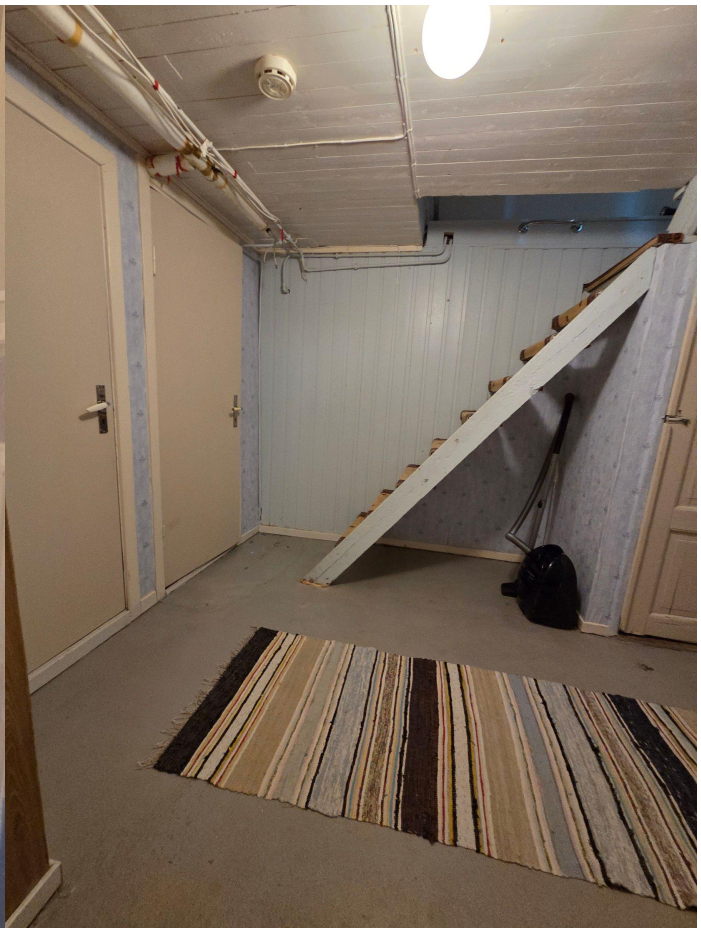
Soverom 3. 2. etg.



Soverom 3. 2. etg med innebygde skap.



Bod 2. etg.



Kjellertrapp



Innredet rom 1, kjeller. Ikke godkjent for varig opphold.



Innredet rom 2, kjeller. Ikke godkjent for varig opphold.



Stort vaskerom i kjeller med arbeidsbenk, varmtvannsbereder og utslagsvask.



Vaskerom kjeller.



Toalettrom kjeller.



Vindfang og gang.



Gang



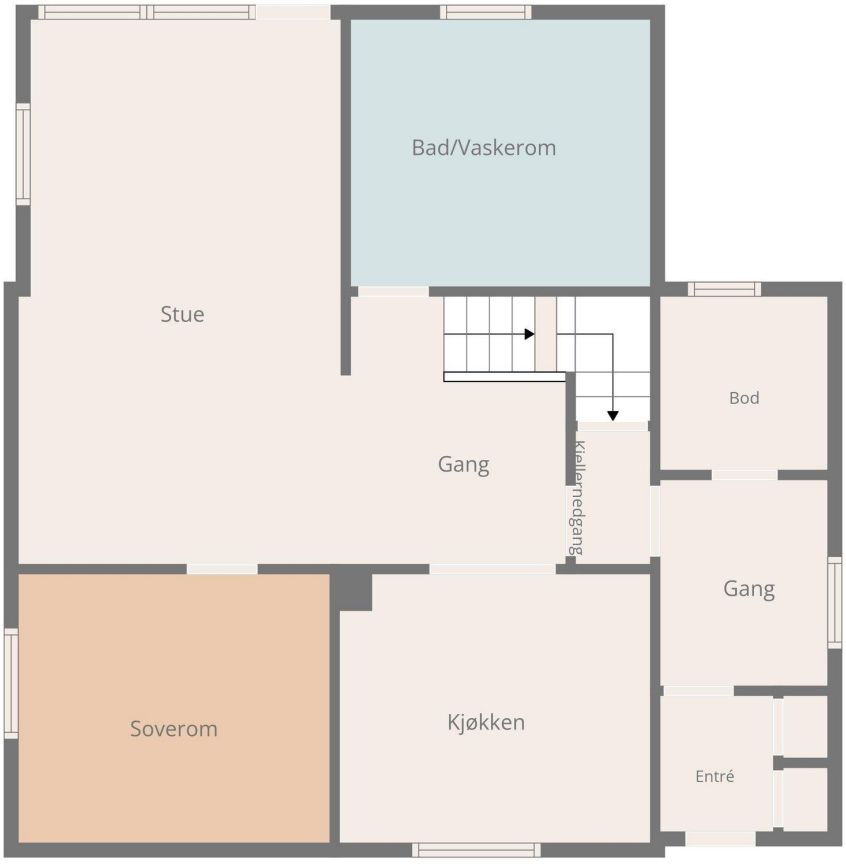
Østvendt veranda der du kan nyte morrakaffen.



Vestvendt veranda.

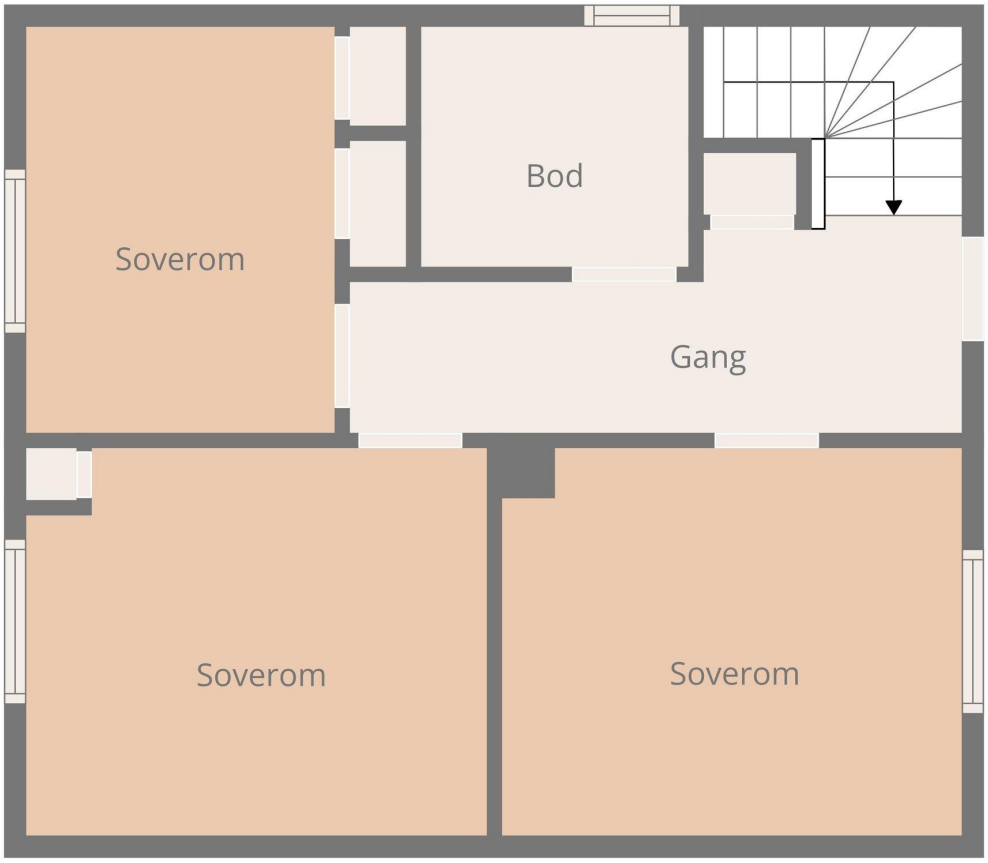


Sørvendt veranda.



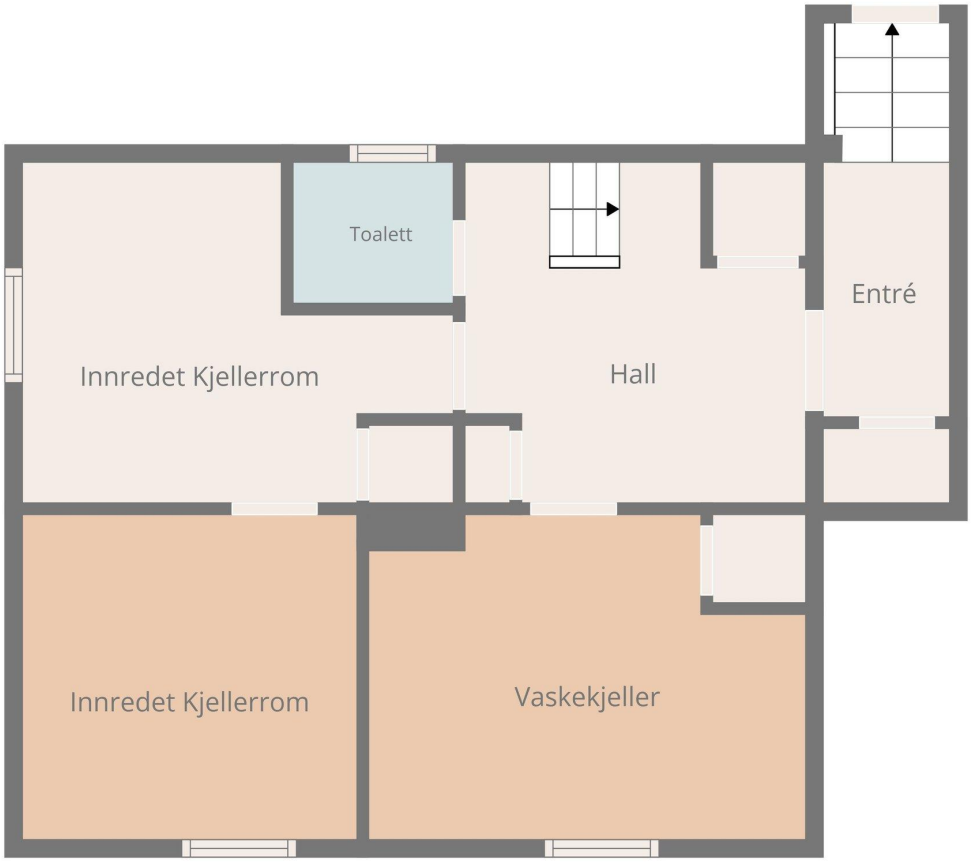
Plantegningene Er Kun Ment Som Veiledende Illustrasjon. Mål Og Arealer Er Omtrentlige, Og Avvik Kan Forekomme.

Planskisse 1. etg.



Plantegningene Er Kun Ment Som Veiledende Illustrasjon. Mål Og Arealer Er Omtrentlige, Og Avvik Kan Forekomme.

Planskisse 2. etg.



Plantegningene Er Kun Ment Som Veiledende Illustrasjon. Mål Og Arealer Er Omtrentlige, Og Avvik Kan Forekomme.

Planskisse kjeller.

Om boligen

Velkommen til Fridtjof Nansensgate 88!

Innholdsrik enebolig over tre plan som har vært utvidet med tilbygg i 1977 og 2000. Skiftet taktekke i 2017.

Gode parkeringsforhold. Sol hele døgnet - fra morgensol til midnattsol.

Boligen består av:
Hovedetasje med gang, bod, kjøkken, romslig bad/ vaskerom, soverom og stue. I stuen er det trapp opp til andre etasje samt utgang til terrasse.
Soverommet i hovedetasjen er satt opp med en lettvegg og kan tas ned hvis det er ønskelig med større stue.

Andre etasje har tre soverom. To dobbeltrom, ett mindre rom og en bod. Alle soverommene har klesskap. Fra gangen på loftet er det utgang til balkong.

I kjelleren er det toalettrom, stort vaskerom og to rom som er innredet og kan brukes til for eksempel kjellerstue. Disse er ikke godkjent for varig opphold. Kjeller har egen utgang.

Uteområdet:
Det er god plass til parkering utenfor huset og på eiendommen. Garasje med plass til både bil, verktøy og utemøbler. Hagen er opparbeidet og har flere blomsterbed og bærbusker.
Robotgressklipper følger med.

Beliggenhet

Huset ligger i et godt etablert boligområde rett ved fotballbane, tennisbane, idrettsanlegg og kort vei til ny aktivitetspark. Det er kort vei til skoler, barnehager og sentrum.
Fine turområder i strandsonen like ved og i underkant av 10 minutters gange til flyplassen.
Gode solforhold som kan nytes fra flere terrasser og hagen.

Annet

Privat visning kan avtales dersom tidspunktet for fellesvisningen ikke passer. Budrunden starter etter fellesvisningen.

Vi har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper til å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
48 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

66 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 016 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 42, bnr. 323

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22739-1014 **PropCloud ref nr:** RN8466

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegar Eskil Paulsen

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

Norsk takst

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

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

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

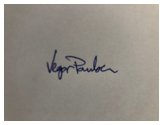
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet. Alle takstmennene er medlem i Norsk Takst.
Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:
Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.
Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.
Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.
Asbjørn Dahlberg: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, og Skade.
Sigbjørn Skovro: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade, El-kontroll bolig/næring, og El-takst.
Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig



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

Medansvarlig

Kenneth Behrens

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

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1962 og er senere tilbygd og oppgradert i flere omganger. Den fremstår med normal standard ut fra alder og konstruksjon, men flere bygningsdeler har oppnådd høy alder, og det må påregnes vedlikehold og gradvise oppgraderinger. Hovedtaket ble fornyet i 2017, enkelte dører og vinduer er skiftet i senere år, og boligen har nyere varmepumpe.

De mest alvorlige utvendige avvikene gjelder fukt- og råteskader på taket over kjellernedgangen og deler av ytterkledningen. Det er også mangler ved takrenner, nedløp, snøfangere og adkomst til pipe. Eldre ytterdører har skader, og det er registrert sikkerhetsavvik ved trapper og rekkverk. Flere av forholdene kan utbedres lokalt, mens andre bør ses i sammenheng med fremtidig vedlikehold og oppgradering av boligen.

Bad/vaskerommet i 1. etasje er fra omkring 2000. Eiers representant opplyser at badet har vært benyttet av en eldre kvinne. Ved hulltaking i tilliggende konstruksjon ble det ikke påvist unormale fuktforhold. På grunn av alder, usikkerheter ved tettesjiktet, utette rørgjennomføringer og mangelfulle fall- og høydeforhold må badet likevel påregnes renovert på sikt. Vaskekjelleren er av eldre dato og har manglende eller ukjent tettesjikt, eldre sluk og behov for en mer omfattende oppgradering.

I kjelleren er det registrert forhøyet fuktbelastning, men det ble ikke påvist fuktskader i området hvor det ble foretatt hulltaking. Drenering og utvendig fuktsikring er av eldre utførelse, og konstruksjonen bør følges opp over tid. Utvendig avløpsledning har en historikk med gjentatte driftsproblemer og bør undersøkes nærmere. Eldre vann- og avløpsrør samt varmtvannsbereder har usikker gjenværende levetid. Det elektriske anlegget har enkelte synlige avvik og bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Samlet sett fremstår boligen som brukbar, men med et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som er naturlig for en bolig av denne alderen. Kjøper bør særlig ta høyde for fremtidig oppgradering av våtrom, fuktsikring, utvendige bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Hovedtaket ble fornyet i 2017, mens taktekkingen på tilbygget er fra omkring 2000 og har rust og generell slitasje. Taket over kjellernedgangen har fukt- og råteskader og må utbedres. Det er registrert mangler ved takrenner, nedløp, snøfangere og adkomst til pipe. Takkonstruksjonen har begrenset ventilasjon, og konstruksjonene over tilbyggene kunne ikke inspiseres innvendig.

Ytterkledningen har stedvise råteskader, manglende musetetting og liten avstand til terreng enkelte steder. Vinduer og dører har varierende alder og tilstand. Verandaer, balkong og utvendige trapper har aldersslitasje og enkelte sikkerhetsavvik ved rekkverk. Det må påregnes både lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig av eldre dato og har normal bruks- og aldersslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller i etasjeskillerne.

I kjelleren er det målt forhøyet fuktinnhold i en innforet yttervegg, men det ble ikke påvist fuktskader i området som ble undersøkt. Kjelleren bør følges opp over tid. De innvendige trappene er smale og bratte og har sikkerhetsavvik ved rekkverk og åpninger. Enkelte innvendige dører har slitasje og funksjonsavvik. Det er ikke gjennomført radonmåling. Pipen har ikke vært i bruk siden midten av 1990-tallet og bør kontrolleres nærmere dersom den skal tas i bruk igjen.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerommet i 1. etasje er fra omkring 2000. Eiers representant opplyser at badet har vært benyttet av en eldre kvinne. Ved hulltaking i tilliggende konstruksjon ble det ikke påvist unormale fuktforhold. På grunn av alder, usikkerheter ved tettesjiktet, utette rørgjennomføringer og mangelfulle fall- og høydeforhold må badet likevel påregnes renovert på sikt.

Vaskekjelleren er av eldre dato og har manglende eller ukjent tettesjikt, eldre sluk og tegn til rust. Rommet har behov for en mer omfattende oppgradering for å tåle normal bruk med vann.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men fremstår som funksjonell. Det er registrert enkelte skader på fronter, og lokale utbedringer må påregnes. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til friluft. Det er ikke montert lekkasjestopper eller komfyrvakt, men dette var heller ikke et krav da kjøkkenet ble etablert.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet i kjelleren har belegg på gulv, tapet på vegger og malt panel i himlingen. Rommet fremstår som funksjonelt, men gulvbelegget ligger løst og er ikke korrekt tilpasset rundt toalettet. Lokal utbedring må påregnes. Rommet har naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk anbefales for å oppnå bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har eldre kobberrør med noe irr og usikker gjenværende levetid. Innvendige avløpsrør består av både eldre og nyere plastrør samt støpejernsrør fra byggeåret. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting eller stakemulighet for avløpsanlegget.

Varmtvannsberederen er av eldre, ukjent alder og har rust og irr. Den elektriske tilkoblingen bør kontrolleres og utbedres. Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med avtrekk fra kjøkken og bad, samt luft-til-luft-varmepumpe fra 2024. Det elektriske anlegget har enkelte synlige avvik og bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Det ble ikke registrert avvik ved de kontrollerte branntekniske forholdene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen og fundamenteringen er ikke nærmere kjent. Grunnmuren består av betongstein og støpt betong og har enkelte mindre sprekker og skader. Kjelleren er oppført uten moderne utvendig fuktsikring og drenering, og det er registrert forhøyet fuktbelastning. Terrenget er tilnærmet flatt og har stedvis

Beskrivelse av eiendommen

utilstrekkelig fall fra grunnmuren. Bedre bortledning av tak- og overflatevann bør vurderes.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige ledningers materiale og alder er ukjent. Det foreligger en historikk med gjentatt spyling av avløpsledningen, og deler av ledningen er synlig og utsatt for frost. Avløpsledningen bør undersøkes nærmere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	183 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	156 m²
Totalpris	1 950 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger kommunale arkivtegninger datert 1974 og 1999. Dagens planløsning og bruk er sammenholdt med tegningene. Følgende avvik og uklarheter er registrert:
- Tegningene fra 1974 angir ikke rombetegnelser for kjelleren. Ved befaringen var kjelleren innredet med flere rom. På grunn av manglende romangivelser kan det ikke avklares om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.
- På plantegningen av loftsetasjen fra 1974 er rommet som i dag benyttes som bod, vist som dusj/WC.
- På plantegningen av 1. etasje fra 1999 er rommet som i dag benyttes som bod, vist som bad/WC.
- Verandaen på boligens sørside fremgår ikke av de mottatte byggetegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell byggesaksbehandling eller godkjenning av verandaen.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om de registrerte endringene er omsøkt og godkjent. Dersom søknadspliktige endringer er gjennomført uten nødvendig tillatelse, kan kommunen kreve søknad om ettergodkjenning. Dersom tiltakene ikke kan godkjennes, kan kommunen stille krav om tilbakeføring til godkjent løsning.

Garasje

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

Garasjen er omsøkt og godkjent som enkeltgarasje ved kommunalt vedtak datert 05.07.1977. Søknaden angir et bruttoareal på 20 m². Det foreligger naboerklæring med samtykke til plassering inntil nabogrensen.

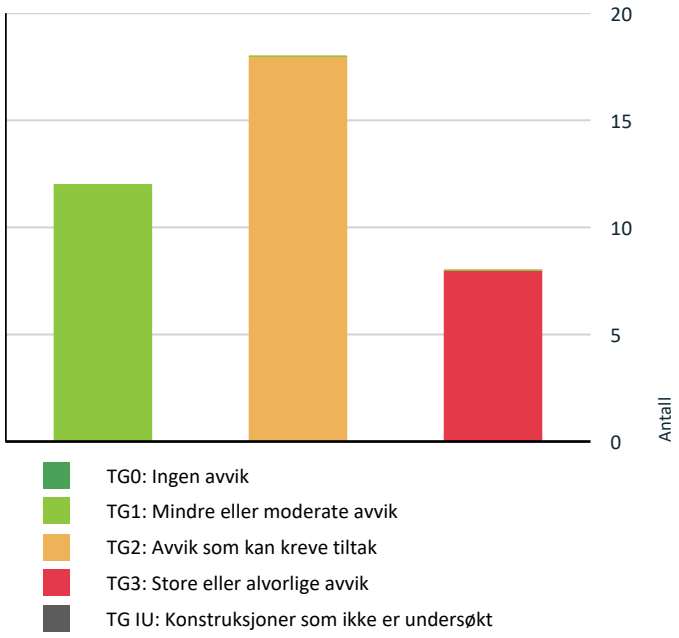
Garasjen er ved befaringen oppmålt til ca. 27 m² BRA-e. Dagens størrelse og utførelse samsvarer ikke med de mottatte byggetegningene. Blant annet viser fasadetegningen kun garasjeport i front, mens garasjen i dag har både garasjeport og separat gangdør. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon som viser at dagens størrelse og utforming er omsøkt og godkjent.

Lovligheten av dagens utførelse er ikke nærmere avklart. Forholdet bør undersøkes hos kommunen, og det kan bli nødvendig å søke om ettergodkjenning.

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

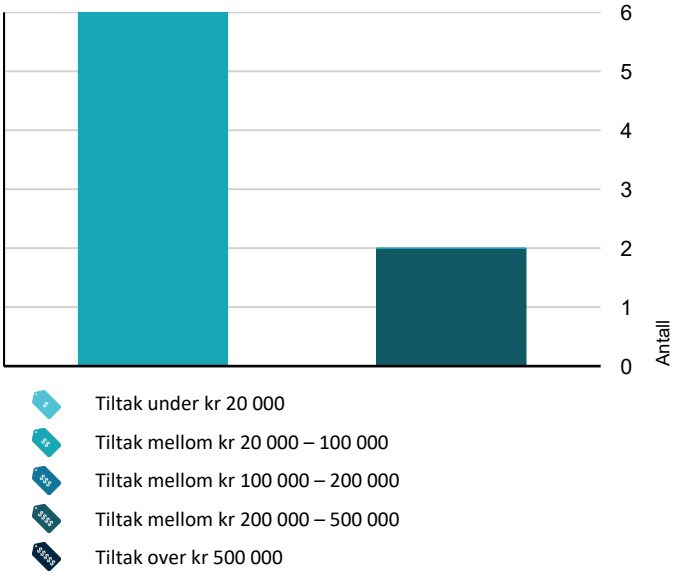
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Ved dette oppdraget har kontakten skjedd via fullmektig (en person som opptrer på vegne av eier), og eier har ikke selv gitt opplysninger om boligen. Den bygningssakkyndige har derfor ikke hatt tilgang til det erfarings- og opplysningsgrunnlaget som normalt kan innhentes fra eier, herunder opplysninger om bruk, tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold eller andre forhold av betydning for vurderingen.

Rapporten bygger på observasjoner gjort ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt gjennom fullmektig eller andre fremlagte dokumenter.

Det begrensede opplysningsgrunnlaget kan medføre at enkelte forhold ved boligen ikke har latt seg undersøke eller avklare nærmere.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - Kjellernedgang	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Verandaer Gå til side

Utvendig > Balkong 2. etasje Gå til side

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning 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

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Boligen har ikke ildsted per i dag, men dersom det monteres, må adkomst etableres for å ivareta sikkerheten.

Rekkverket på veranda ved stue er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket i utvendig trapp til veranda på vestside er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk på vestside er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Teglsteinspipe skal ha 4 synlige sider, 2 sider dersom den er rehabilitert med innvendig røykrør.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

Begge trappene har dårlig funksjonalitet, spesielt kjellertrappen. De er smale og bratte, og oppleves som vanskelige å gå i.

Representant for eier sier at det det ikke finnes kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.

Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiers representant.

Anvendelse
Helårsbolig

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

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

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Tilbygg mot nordøst 1. etasje - Inngangsparti og bod (tidligere bad).
2000	Tilbygg	Tilbygg mot nordvest 1. etasje - Bad og forlengelse stue.
2017	Modernisering	Skiftet taktekke på opprinnelig boligtak fra 1963.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tilbygget mot nordvest har utvendig tekking av stålplater, med ukjent undertak. Byggeår: 2000.

Opprinnelig bolig har utvendig taktekking av stålplater og undertak av diffusjonsåpent materiale fra 2017. Det diffusjonsåpne undertaket er lagt over oljeimpregnerte trefiberplater fra byggeåret.

Eiers representant opplyser at taktekkingen ble utbedret i 2017 grunnet lekkasje mellom tilbygg og opprinnelig bolig, som ble oppdaget i stue i 1. etasje.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og luftebalkong i 2. etasje. Det tas forbehold om skjulte skader og forhold på tak og tekking som ikke kunne observeres.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på taket til tilbygg er eldre enn 18 år.
• Det er registrert rust i nedre kant av tekking på tilbygg, og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Rust i nedre kant av tekking på tilbygg og generell slitasje bør utbedres for å hindre videre utvikling av rust og forringelse av takets levetid. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer og ytterligere skader på takkonstruksjonen.



Opprinnelig bolig



Tilbygg mot nordvest

TG 3 Taktekking - Kjellernedgang

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

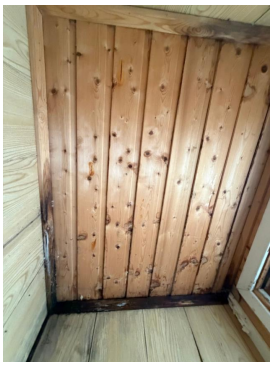
Beskrivelse
Utvendig kjellernedgang har et lite tak tekket med asfaltpapp. Taket har ukjent, eldre alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen. Tekking er også skadet.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskadet konstruksjon bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling. Tekking må påregnes skiftet.
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for ytterligere fukt- og råteskader, samt redusert levetid og funksjon på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Underside av tak.



Fra overside.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert mangelfull tilkobling mellom nedløp og takrenner enkelte steder. Takrenner av plast er av eldre alder og må påregnes vedlikeholdt/utskiftet på sikt.

• Det er ikke montert takrenner og nedløp for å lede bort vann som treffer tekkingen til luftebalkongen på loftet. Dette har ført til fuktskader og slitasje på forkantbord og fasade.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Boligen har ikke ildsted per i dag, men dersom det monteres, må adkomst etableres for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Det bør utbedres tilkobling mellom nedløp og takrenner for å sikre effektiv bortledning av vann og unngå fuktskader på bygningen. Eldre plasttakrenner bør vurderes vedlikeholdt eller skiftet ut, da redusert funksjon kan føre til vanninntrenging og skader på fasade og grunnmur.

• Takrenner og nedløp bør monteres for å lede bort vann fra tekkingen til luftebalkongen. Dette vil redusere risikoen for ytterligere fuktskader og slitasje på forkantbord og fasade. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og forringelse av bygningsdeler over tid.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Stigetrinn for feiler må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangelfull bortledning av nedløpsvann ved grunnmur.



Mangelfull kobling mellom nedløp og takrenne.



Manglende takrenne og nedløp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Opprinnelig bolig har saltak med plassbygde takstoler, kombinert kaldt loft og skråhimling. Det er delvis isolert mellom undergurter. Adkomst via takluke i 2. etasje.

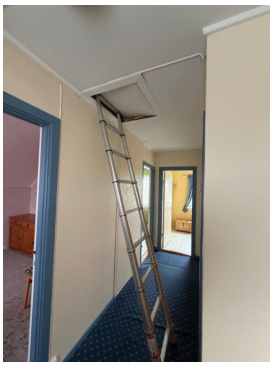
Tilbygg mot nordvest har saltak med ukjente takstoler. Loftet har ikke adkomst for inspeksjon. Vurderingen er gjort basert på utvendig inspeksjon.

Tilbygg mot nordøst har pultak/flatt tak med taksperrer. Det er heller ikke mulig med innvendig inspeksjon av konstruksjonen her.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Loftet til tilbyggene er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.





Takluke på loft.





TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført som reis- og/eller bindingsverkskonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Kledningen under verandaen ligger nært terrenget og er derfor utsatt for høyt fuktopptak.

Konsekvens/tiltak
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning må skiftes ut og årsak utbedres.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Kledningen under verandaen bør utbedres slik at den får tilstrekkelig avstand til terreng, for å redusere risikoen for fuktopptak og påfølgende råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktskadet kledning nordvegg



Kledning nært terreng.



Kledning sørvegg



Manglende gnagesikring (museband).

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer med malte karmer og 2-lags isolerglass med varierende eldre alder. Flere av vinduene er av ukjent eldre alder, antatt -80 tallet, enkelte vindu er registrert med produksjonsdato 2006.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.







Tilstandsrapport



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har:
- 1 stk ytterdører av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass fra 2014.
- 1 stk verandadør i 2. etasje av malt treverk med 2-lags glass fra 1988.
- 1 stk verandadør i 1. etasje av fabrikkmalt treverk med 2-lags glass fra 2020.
- 1 stk. verandadør i kjellernedgang av malt treverk med 2-lags glass fra 1982.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i de eldre dørene fra 1982 og 1988. Kjellerdøren er treg og vanskelig å åpne og lukke.

• Det er registrert litt rust og slitasje på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

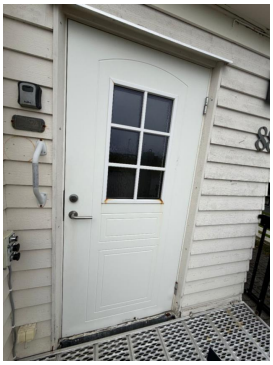
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Lokale utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Verandadør 2. etasje.



Ytterdør 1. etasje.



Kjellerdør



Verandadør 1. etasje

TG 2 Verandaer

Beskrivelse

Boligen har veranda på ca. 27 m2 med utgang fra stue, og veranda på ca. 13 m2 ved inngangsparti.

Verandaer har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt, liggende tett rekkverk.

Veranda ved inngangsparti har et parti utenfor ytterdør med dekke av perforerte, sklisikre aluminiumsplater.

Vurdering av avvik:

• TG2 gis på bakgrunn av generell slitasje på dekket til veranda ved stue samt på rekkverkene på begge verandaer.

• Rekkverket på veranda ved stue er for lavt i forhold til dagens krav.

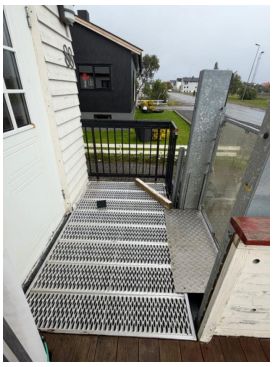
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



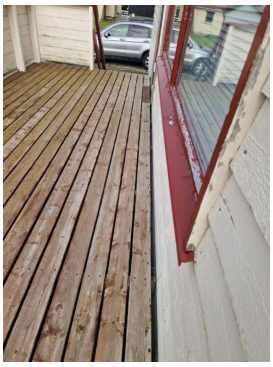
Veranda ved inngangsparti



Veranda ved inngangsparti



Veranda ved stue



Veranda ved stue

Beskrivelse
Boligen har en balkong på ca. 12 m² som ligger over innredet boligrom, med utgang fra gang i 2. etasje.
Dekket er av limt asfaltbelegg, og rekkverket består av malte, liggende tette bord.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år, noe som medfører usikkerhet om videre funksjon.

Balkong over innredet bolig regnes som en risikokonstruksjon fordi eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader i underliggende rom. Konstruksjonen bør derfor følges opp og kontrolleres jevnlig.

• Det er registrert en del mose og slitasje på tekkingen. Vinkeljernene for innfesting av rekkverket har en del rust, noe som kan medføre svekket styrke.

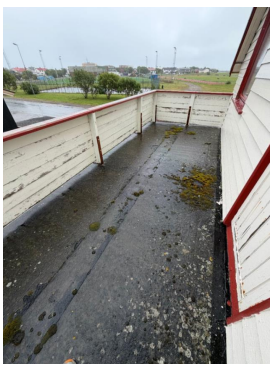
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Det bør gjennomføres rengjøring og vedlikehold av tekkingen for å fjerne mose og forhindre videre slitasje, samt kontrollere og eventuelt utbedre rustskader på vinkeljernene for rekkverksinnfesting.
Dersom rusten får utvikle seg, kan det føre til svekket bæreevne og redusert sikkerhet på balkongen.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.





Innfesting rekkverk

TG 2 Balkong 2. etasje

⚠ Utvendige trapper

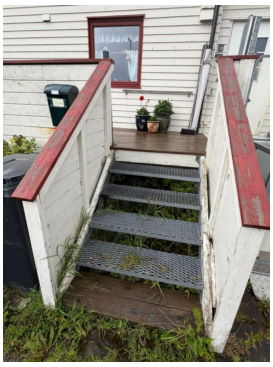
Tilstandsrapport

Beskrivelse
Utvendig trapp til veranda på vestsiden med vanger, trinn og rekkverk i malt/beiset treverk.
Trapp til inngangsparti med vanger og rekkverk i malt treverk. Trinn av strekkmetall.

Det er montert rullestolheis ved inngangspartiet. Heisen er ikke funksjonstestet. Eiers representant opplyser at den skal være i orden, men kan til tider fuske. Heisen var sist brukt i juli 2026. Heisen er montert av hjelpemiddelsentralen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp til veranda på vestside er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk på vestside er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.


Trapp ved inngangsparti.


Rullestolheis ved inngangsparti.


Trapp til veranda på vestside.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige gulv er i hovedsak utført med belegg.

Det er registrert normale bruksmerker. Flere overflater er av eldre dato, og mindre avvik må påregnes uten at disse faller innenfor rapportens formål å beskrive i detalj.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegger og himling er i hovedsak utført med.
- Vegger: Tapet, malte bygningsplater og panel.
- Himling: Slett malt himling og malte takplater.

Det er registrert normale bruksmerker. Flere overflater er av eldre dato, og mindre avvik må påregnes uten at disse faller innenfor rapportens formål å beskrive i detalj.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag fra byggeår.
Tilbygg mot nordvest er utført som stubbegulv mot åpent terreng.

Det ble ikke målt vesentlige høydeforskjeller på befaring. Største målte høydeforskjell var i stue 1. etasje, med 12 mm. over hele rommets lengde.

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

Tilstandsrapport



Tilbygg mot nordvest.



Målt høyde stue 1. etasje



Målt høyde stue 1. etasje

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Feieluken er etablert i kjeller.
Feieluken er funksjonsprøvd og funnet i orden.
Heldekkende pipebeslag over tak.

Eiers representant opplyser at oljekamin i stue 1. etasje ble fjernet på midten av 1990-tallet, og at pipen ikke har vært i bruk siden.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Teglsteinspipe skal ha 4 synlige sider, 2 sider dersom den er rehabilitert med innvendig røykrør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik. Forholdet bør utbedres dersom ildsted skal etableres og pipe tas i bruk.

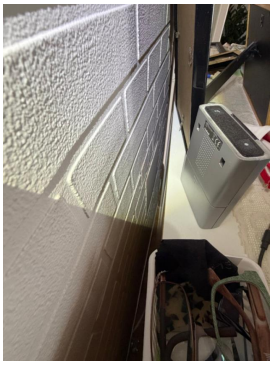


Innvendig i pipeløp fra sotluke.



Rennemerker sotluke kjeller.

Tilstandsrapport



Blindet pipe i stue 1. etasje.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellergulvet er av betong, med enkelte rom som er flislagt eller kledd med belegg. Veggene er utført i malt betong, og det er innvendig utforede vegger på grunnmur med panel.

Hulltaking er foretatt. Fuktmåling viser 22,9% vektprosent i trevirke. Alt under 15% anses for tørt. Over 20% fuktighet kan medføre fare for biologisk vekst.

Fuktmåling er gjennomført i en periode med mye nedbør over lengre tid.

Vurdering av avvik:

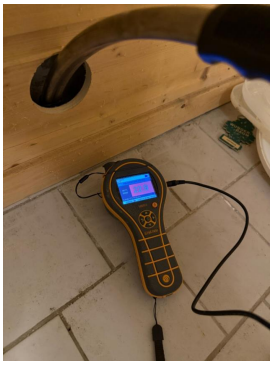
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.





TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til 2. etasje er utført som 90 graders svingtrapp med vanger, tette trinn og rekkverk i malt treverk. Handløper på vegg.

Kjellertrapp er utført som 90 graders repostrapp med vanger og trinn av malt treverk, trinn er kledd med tepper.

Stedvis knirk, samt bruksmerker er registrert.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Begge trappene har dårlig funksjonalitet, spesielt kjellertrappen. De er smale og bratte, og oppleves som vanskelige å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjellertrapp.

Tilstandsrapport



Trapp til loft.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører fra flere tidsepoker.
Enkelte slette, malte dører. Enkelte profilerte, malte dører.
Bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører er gamle og slitt med avvik i låsemekanisme samt at de stedvis kniper i karm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes justering eller utskifting av dører med slitasje, avvik i låsemekanisme eller som kniper i karm, for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm.





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår (2000). Tekniske forskrifter for perioden 1997 - 2010 er lagt til grunn.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Vindu i dusjens våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Gulvet er flatt mot sluk.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at gulvoverflaten har misfarging/skader.

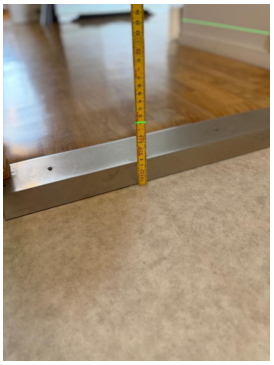
Konsekvens/tiltak

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

• Overflater må utbedres eller skiftes for å lukke avviket.



Misfarging gulv.



Høyde ved dørterskel.



Høyde ved sluk i dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromstapet på vegg og belegg på gulv.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk



Utette gjennomføringer under vask.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Eiers representant opplyser at toalettet ble montert i 2020, og innredning med servant og høyskap ble montert i 2022.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte med utkast til friluft. Tilluft via spalteåpning under dør.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



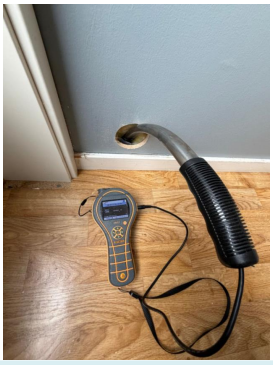
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret fra tilstøtende rom og inn mot våtsonen til vask. Det ble gjort målinger i bunnsvill. Det ble målt 8 vektprosent, alt under 15 vektprosent anses som tørt.

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



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er av eldre, ukjent alder. Det er lagt til grunn at utførelsen følger byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskekjelleren er utført med fliser på gulv, ubehandlet trepanel på vegger og malt trepanel i himling.
Opplegg for vaskemaskin, skyllekar på vegg og varmtvannsbereder er installert. Eldre stålsluk i gulv.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

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

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

• Rommet er utført uten tettesjikt på vegger, og det er ukjent eller manglende tettesjikt på gulv. Sluket er av eldre type og viser tegn til rust. Ved utilsiktet vannlekkasje vil konstruksjonene kunne ta skade.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i forbindelse med sjekk av yttervegger, og fukt stammer fra defekt drenering ettersom våtrommet ikke har vært i bruk på flere år.

Henviser til konstruksjon "rom under terreng" for ytterligere beskrivelser.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader. Hulltaking er utført i forbindelse med sjekk av yttervegger, og fukt stammer fra defekt drenering ettersom våtrommet ikke har vært i bruk på flere år.

Konsekvens/tiltak

• Se konstruksjon "rom under terreng" for ytterligere beskrivelse.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

Vurdering av avvik:

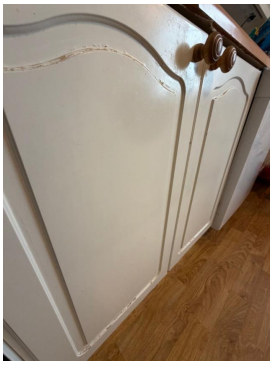
• Det er registrert skader enkelte steder på fronter.

Konsekvens/tiltak

• Lokale utbedringer må påregnes.







Skader i fronter.



Kjøkkenet har ikke lekkasjedeteksjon, det er heller ikke krav grunnet alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator integrert i overskap med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Komfyr har ikke kjøkkenvakt montert, det er heller ikke krav grunnet alder.



TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet er utført med malt betonggulv, tapet på vegg og malt panel i himling.



KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med toalett og vegghengt servant.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Stoppekran er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

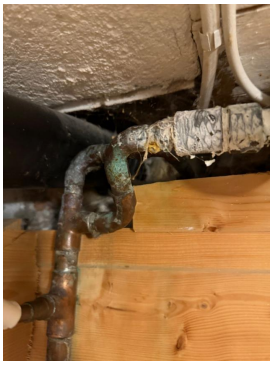
• Det er registrert irr på eldre vannledninger.

Konsekvens/tiltak

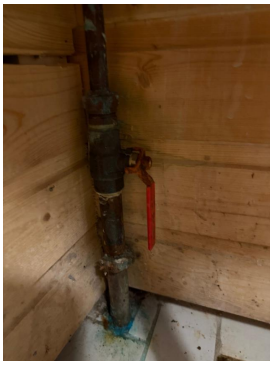
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Det bør vurderes utskiftning av eldre vannledninger med irr, da dette kan føre til lekkasjer og vannskader over tid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for rørbrudd og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av eldre og nyere plastrør, samt støpejernsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2024, montert i stue.

Eiers representant opplyser at varmepumpen ble utbedret i 2026 på grunn av produksjonsfeil.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med eldre ukjent alder.
Lokalisert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er med overveiende sannsynlighet over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert rust og irr på vannkoblinger og tanken.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

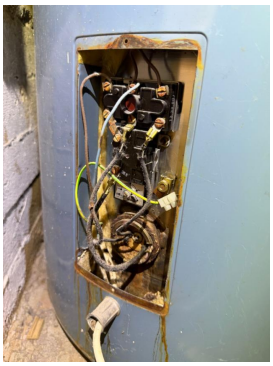
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

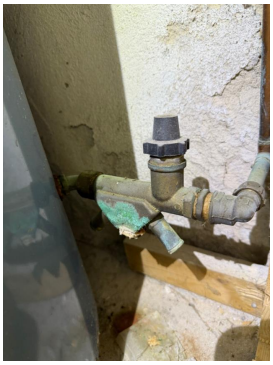
• Det bør gjennomføres tiltak for å hindre videre utvikling av rust og irr på vannkoblinger og tank, da dette kan føre til lekkasje eller skade på varmtvannsberederen over tid.
Dersom rusten utvikler seg ytterligere, øker risikoen for vannskader og funksjonssvikt.

Tilstandsrapport





Manglende elektrisk beskyttelse. Bereder er også koblet til med stikkontakt og ikke fast elektrisk tilkobling.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk anlegg. Automatsikringer og skrusikringer. Sikringsskap er plassert i kjeller.

Skap har hovedsikring på 50Amp, fordelt på følgende kurser:
2 stk 20 Amp, 4 stk 16 Amp og 6 stk 10 Amp. Enkelte kurser er ikke merket.

Det er fremvist dokumentasjon på utført el kontroll den 24.09.2015 som har fått 1 avvik utbedret.

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

Vurdering av avvik:

• Representant for eier sier at det det ikke finnes kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

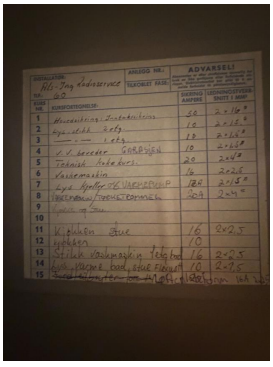
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres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



Tilstandsrapport







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold under befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betongstein og støpt betong. Ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skader i muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har tilnærmet flat terreng rundt boligen.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.





TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløp- og vannledningene er av ukjent type og fra ukjent årstall, med tilknytning til offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er registrert tilknyttet offentlig vann og avløp. Det foreligger fakturagrunnlag for gjentatt spyling av privat avløpsledning i perioden 2012-2017 samt filming i 2012. Resultat fra filmingen og dokumentasjon på eventuell reparasjon er ikke fremlagt. Historikken tilsier at ledningens tilstand og funksjon bør undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

• Rør/ledninger er helt eller delvis synlig utendørs og det er derfor fare for frostskader.

• Vann- og avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes

• Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg

• Rør og ledninger som er synlige utendørs kan fryse når temperaturen faller under null. Når vannet i røret fryser, utvider det seg med opptil 10 %, og trykket kan føre til sprekker eller fullstendig rørsprengning. Dette kan igjen gi vannlekkasjer og omfattende vannskader når isen tiner .

• Det er viktig å isolere rørene med egnet materiale, legge rørene frostfritt under bakken eller installere varmekabler eller frostvakt. Eventuelt kan man stenge og tømme vann i utekraner eller rør som ikke skal brukes vinterstid.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig avløpsledning utvendig.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Boligen har ikke ildsted per i dag, men dersom det monteres, må adkomst etableres for å ivareta sikkerheten.

• Rekkverket på veranda ved stue er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp til veranda på vestside er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk på vestside er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Tilstandsrapport

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Teglsteinspipe skal ha 4 synlige sider, 2 sider dersom den er rehabilitert med innvendig røykrør.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Begge trappene har dårlig funksjonalitet, spesielt kjellertrappen. De er smale og bratte, og oppleves som vanskelige å gå i.

• Representant for eier sier at det det ikke finnes kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Stigetrinn for feiler må monteres for å lukke avviket.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

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

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik. Forholdet bør utbedres dersom ildsted skal etableres og pipe tas i bruk.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling og lagring

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiers representant.

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

Vedlikehold
Eldre bygg som er noe vedlikeholdt. Kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Beskrivelse
Garasjen er oppført på ringmur og gulv av betong.
Vegger av uisolert bindingsverk fra byggeår kledd med liggende bordkledning.
Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler uten undertak tekket med stålplater. Takrenner og nedløp av plast.
Leddport i treverk med motorisert åpning. Eiers representant opplyser at port kan ha problemer med å lukke seg helt uten assistanse.
Garasjen har innlagt strøm.

Garasjen har skjevheter i ringmur og generelt noe etterslep på vedlikehold. Kostnader til lokale utbedringer og oppgraderinger må påregnes.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

156 m²/156 m²

Enebolig: 2 Gang, 4 Soverom, 2 Bod, 2 Entré, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Kjellernedgang, Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Innredet kjellerrom, Innredet kjellerrom 2

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

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	**1 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 950 000**

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

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

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

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Strandgata 92B	147	04-06-2025	2 200 000	2 270 000	15 442	1969	Enebolig	482 m
2	Fridtjof Nansensgate 84	140	20-08-2024	2 050 000	2 140 000	15 285	1964	Enebolig	40 m
3	Strandgata 131	171	13-02-2025	2 250 000	2 370 000	13 859	1970	Enebolig	748 m
4	Roald Amundsensgate 63	151	16-01-2025	1 800 000	1 950 000	12 913	1952	Enebolig	292 m
5	Fridtjof Nansensgate 102A	143	15-04-2025	1 700 000	1 750 000	12 237	1964	Enebolig	148 m
6	Villaveien 2	146	05-06-2026	1 600 000	1 600 000	10 958		Enebolig	478 m

Kilde : PropCloud

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter: Vann, avløp og eiendomsskatt. Fremvist.	Kr.		16 000
Renovasjon, estimert.	Kr.		5 200
Forsikring, estimert.	Kr.		9 500
Vedlikehold, estimert.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**50 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 880 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 000 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**210 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 210 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 600 000**

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

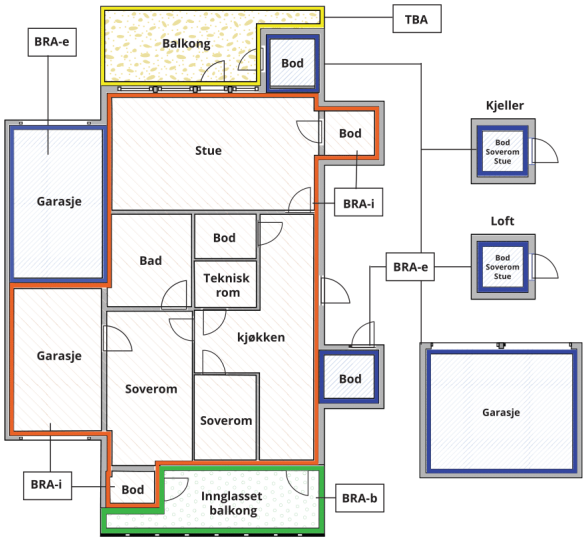
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	41			41	12
1. Etasje	73			73	41
Kjeller	42			42	
SUM	**156**				**53**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
1. Etasje	Entré, gang, bod, kjellernedgang, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom		
Kjeller	Hall m/trapp, toalettrom, entré, vaskekjeller, innredet kjellerrom, innredet kjellerrom 2		

Kommentar

TBA i 1. etasje består av en veranda ved inngangspartiet på ca. 13 m² og en veranda med utgang fra stuen på ca. 28 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kommunale arkivtegninger datert 1974 og 1999. Dagens planløsning og bruk er sammenholdt med tegningene. Følgende avvik og uklarheter er registrert:
- Tegningene fra 1974 angir ikke rombetegnelser for kjelleren. Ved befaringen var kjelleren innredet med flere rom. På grunn av manglende romangivelser kan det ikke avklares om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.
- På plantegningen av loftsetasjen fra 1974 er rommet som i dag benyttes som bod, vist som dusj/WC.
- På plantegningen av 1. etasje fra 1999 er rommet som i dag benyttes som bod, vist som bad/WC.
- Verandaen på boligens sørside fremgår ikke av de mottatte byggetegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell byggesaksbehandling eller godkjenning av verandaen.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om de registrerte endringene er omsøkt og godkjent. Dersom søknadspliktige endringer er gjennomført uten nødvendig tillatelse, kan kommunen kreve søknad om ettergodkjenning. Dersom tiltakene ikke kan godkjennes, kan kommunen stille krav om tilbakeføring til godkjent løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er omsøkt og godkjent som enkeltgarasje ved kommunalt vedtak datert 05.07.1977. Søknaden angir et bruttoareal på 20 m². Det foreligger naboerklæring med samtykke til plassering inntil nabogrensen.

Garasjen er ved befaringen oppmålt til ca. 27 m² BRA-e. Dagens størrelse og utførelse samsvarer ikke med de mottatte byggetegningene. Blant annet viser fasadetegningen kun garasjeport i front, mens garasjen i dag har både garasjeport og separat gangdør. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon som viser at dagens størrelse og utforming er omsøkt og godkjent.

Lovligheten av dagens utførelse er ikke nærmere avklart. Forholdet bør undersøkes hos kommunen, og det kan bli nødvendig å søke om ettergodkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
17.8.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør
	Vera Agnarsdatter	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1871 ANDØY	42	323		0	467.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fridtjof Nansensgate 88

Hjemmelshaver
Mikalsen Eldbjørg Mary

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Andenes i Andøy kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende boligbebyggelse. Nærhet til strand, turområder og daglige servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Arealbruk: boligbebyggelse
Planidentifikasjon: 201301
Plantype: kommuneplanens arealdel
Planstatus: endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Andøy
Ikraftredelsesdato: 17.03.2014

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset og brosteinbelagt innkjøring/biloppstillingsplass. Pent opparbeidet hage med spredt beplantning. Relativt flatt terreng rundt boligen.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskriften viser en tinglyst erklæring/avtale fra 05.10.1976 med bestemmelse om garasje/parkering. Dokumentets fullstendige ordlyd er ikke fremlagt eller vurdert.

Det foreligger naboerklæring med samtykke til plassering av garasje inntil nabogrensen. Eiendommen omfattes ikke av en gjeldende reguleringsplan, men er i kommuneplanens arealdel avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Sentrumsplan for Andenes, plan-ID 202305, er under arbeid.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en enebolig over kjeller, hovedetasje og loftsetasje samt en frittliggende enkeltgarasje. Boligen har én registrert boenhet og er hovedsakelig oppført i trekonstruksjoner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.08.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	12.08.2026		Gjennomgått		Ja
Grunnbokutskrift	12.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	12.08.2026		Gjennomgått	1	Ja
Infoland.no	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	02.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

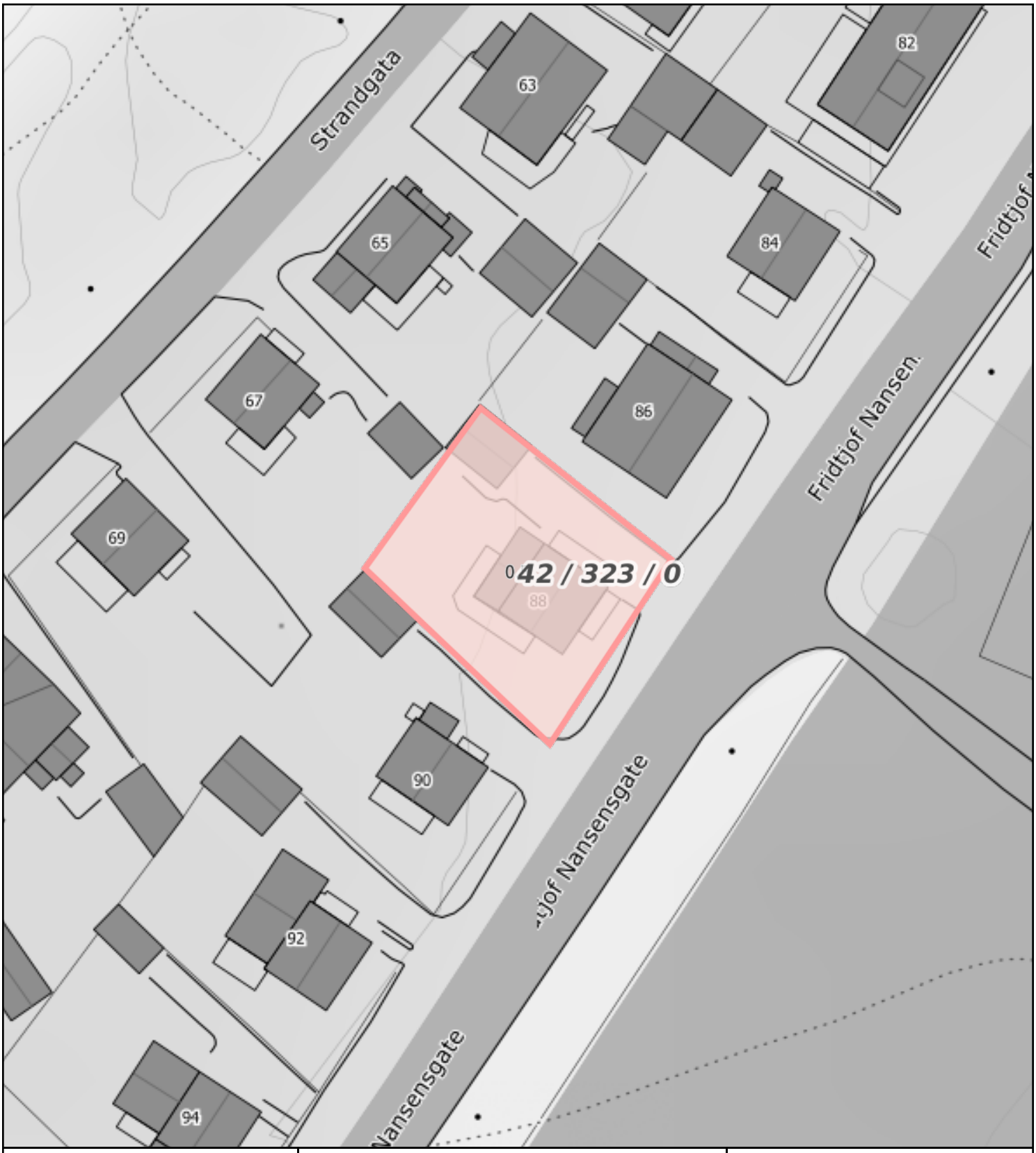
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 12.08.2026 08:44
Eiendomsdata verifisert: 12.08.2026 08:44

GÅRDSKART 1871-42/323/0
Tilknyttede grunneiendommer:
42/323/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	0.0	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	0.0
⅄	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.5	0.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.5	0.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
42	323				

Adresse: Fridtjof Nansensgate 88

Postnr.: 8480 Andenes

Byggeår: 1962

Når kjøpte du boligen: 1962

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige forsikring

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? [ ] Ja [ ] Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver: Eldbjørg Mary Mikalsen

SELGER 1

Etternavn	Mikalsen	Fornavn	Eldbjørg Mary
Ny adresse	c/o Falcksgate 23	E-post	agnarsdatter@gmail.com
		Tel. priv.	48033705
Postnr.	8480 Sted Andenes	Mobil	41337462

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

Doc ID: bbf42989ae1f922909f4a2df5dc60c76f05e8bc4

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Kontrollplan røropplegg fra Jan Ellingsen AS

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: I kjelleren har det vært spylt rør fra kommunen og rør i kjelleren ble byttet.

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: nedløp mangler på veranda og det er brudd i et nedløp på utbygg

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Det lakk i feste til tilbygg stue/bad. Dette ble utbedret av snekker og nytt beslag lagt.
Det ble lagt nytt tak på hele huset.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: det er synlige skader på yttervegger i utbygg.

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Terrasse hadde løsnet fra husvegg. Utbedret og sikret i 2026.

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Saltutslag i begge gangene i kjelleren, spesielt bak der en fryser har stått.. I tillegg er det en lekkasje

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Var feil med varmepumpe i 2026. dette er utbedret og gikk på garantien.

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Se vedlagte rapport.

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er laget oppholdsrom i kjelleren og veggene og gulv er kledd.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Andhus

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er kommet varsel ifm reguleringsplan.

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
Andenes 01/9/26		

Doc ID: bbf42989ae1f922909f4a2df5dc60c76f05e8bc4

Tittel	norsk_takst_egenerklaeringsskjema-v2 - signert
Filnavn	norsk_takst_egene...-v2 - signert.pdf
Dokument-ID	bbf42989ae1f922909f4a2df5dc60c76f05e8bc4
Datoformat revisjonssporing	YYYY - MM - DD
Status	Underskrevet

Dokumenthistorikk

SENDT	**2026 - 09 - 01** 14:29:22 UTC+3	Sendt til Ellen Ingebrigtsen (ellenin18@gmail.com) and Vera Agnarsdatter (agnarsdatter@gmail.com) for underskrift av integrations@hellosign.com på vegne av kenbehren@yahoo.no IP: 78.26.29.59
VIST	**2026 - 09 - 01** 14:33:16 UTC+3	Vist av Vera Agnarsdatter (agnarsdatter@gmail.com) IP: 171.22.155.177
VIST	**2026 - 09 - 01** 14:33:23 UTC+3	Vist av Ellen Ingebrigtsen (ellenin18@gmail.com) IP: 78.26.29.246
UNDERSKREVET	**2026 - 09 - 01** 14:39:16 UTC+3	Skrevet under av Vera Agnarsdatter (agnarsdatter@gmail.com) IP: 171.22.155.177
UNDERSKREVET	**2026 - 09 - 01** 14:40:01 UTC+3	Skrevet under av Ellen Ingebrigtsen (ellenin18@gmail.com) IP: 78.26.29.246
FULLFØRT	**2026 - 09 - 01** 14:40:01 UTC+3	Dokumentet er fullført.

Egenerklæring

Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES

02 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fridtjof Nansensgate 88	Fridtjof Nansensgate 88	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1963

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Selger boligen for min mor som har bodd der siden 1963.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Agnarsdatter, Vera Marit

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var lekkasje i skjøt på utbygg i stuen som ble utbedret av fagfolk.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

usikker

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lekkasje i skjøt i utbygg på stue utbedret. Det er også lagt nytt tak på hele huset. Har kvittering som blir lagt ved.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er ikke noe synlige fuktskader på vegg, men det er et hus fra 1963 og det har vært laget oppholdsrom i kjelleren som ikke er dokumentert av fagfolk.
Det har derimot stått en fryseboks på betonggulv i kjellergangen. Når vi fjernet denne var det saltutslag på gulvet. Det samme kan vi se på vaskerommet. Vi har i perioder brukt luftavfukter i kjelleren.
Taket til utbygg over kjellerinngangen lekker. Det har vært mangel på nedløp.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Usikker på hva feilen var, men kloakken var tett flere ganger og kommunen fikk staket dette opp. Har ikke vært tett siden sist som var 06.04.17.
Betongrør skiftet til plast rundt denne perioden og det ble lagt ned nytt avløp når det ble bygget nytt bad.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tank er fjernet.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det var fabrikkasjonsfeil på varmepumpe fra 2024. Det er rettet opp av fagfolk.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haras

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det kan se ut som noen mursteiner har beveget seg på grunnmur på utbygg fra 1976.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det kan se ut som råteskade i utbygg fra 1976 i forbindelse med at taket over kjellerinngang lekker pga. manglende avløp.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Innredet rom i kjelleren er ikke søkt om godkjenning på.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Innredet to rom i kjelleren og lagt panel i vaskekjeller.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det har vært foretatt støysoneutredning ifm flyplass. Se også planer i arealplaner.no Andøy.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20340284

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Vera Marit Agnarsdatter	**2026-09-02**

Identification

Vera Marit Agnarsdatter

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 42, Bruksnummer 323 i 1871 ANDØY kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	31.08.2026 kl. 12.55
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	31.08.2026 kl. 12.55

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/971997-1/200 12.01.2024 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
MIKALSEN ELDBJØRG MARY
FØDT: 01.04.1934

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1976/6733-1/78 05.10.1976 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om garasje/parkering

GRUNNDATA

1982/7449-1/78 04.11.1982 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1871 GNR: 42 BNR: 1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	467.5
Etablert dato	25.10.1982	Historisk oppgitt areal	468
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.10.1982			42/1 (-468), 42/323 (468)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7689763.94	543782.23	0	Ja	467.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MIKALSEN ELDBJØRG MARY F010434*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Falcksgate 23 8480 ANDENES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fridtjof Nansensgate 88

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190315126		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190315126	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	10.04.2000
3	190315142		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190315126: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	142
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	142
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fridtjof Nansensgate 88	H0101	42/323	142	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	1	72	0	72	0	0	0
K01	0	38	0	38	0	0	0

2: Bygningsendring 190315126-1: Tilbygg, Tatt i bruk 10.04.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	21
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.09.1999	02.02.2000	
Igangsettingstillatelse	10.10.1999	10.04.2000	
Tatt i bruk	10.04.2000	10.04.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Fridtjof Nansensgate 88	-	42/323	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	21	0	21	0	0	0

3: Bygning 190315142: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	27
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/323	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	27	0	27	0	0	0

Informasjon fra kommunen

Selger av Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Utskriftsdato: 20.05.2026

Eiendomskart for eiendom 1871 - 42/323//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	467,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7689763,94	**Øst**	543782,23	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7689763,74	543775,57	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,25	
2	7689774,93	543783,66	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,81	
3	7689778,96	543786,58	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,98	
4	7689764,58	543804,68	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,12	
5	7689747,03	543793,15	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,00	

Utskriftsdato: 20.05.2026

Andøy kommune

Adresse: Rådhuset Storgata 68, 8480 Andenes

Telefon: 76115000

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Andøy kommune

Kommunenr.	1871	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	323	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	2 217 280,00 kr
Skatt	6 208,00 kr
Antall boenheter	1
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 20.05.2026

Andøy kommune

Adresse: Rådhuset Storgata 68, 8480 Andenes

Telefon: 76115000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Andøy kommune

Kommunenr.	1871	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	323	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Ab.gebyr vann bolig	15%	1	1703.15	1/1	0 %	1 703,15 kr	425,79 kr
Forbr.gebyr vann bolig	15%	1	2534.60	1/1	0 %	2 534,60 kr	633,66 kr
Ab.gebyr avløp bolig	15%	1	2029.75	1/1	0 %	2 029,75 kr	507,42 kr
Forbr.geb. avløp bolig	15%	1	2980.80	1/1	0 %	2 980,80 kr	745,20 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1552096	4.00	1/1	0 %	6 208,00 kr	2 586,66 kr
					Sum	**15 456,30 kr**	**4 898,73 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	467.5
Etablert dato	25.10.1982	Historisk oppgitt areal	468
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.10.1982			42/1 (-468), 42/323 (468)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7689763.94	543782.23	0	Ja	467.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MIKALSEN ELDBJØRG MARY F010434*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Falcksgate 23 8480 ANDENES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fridtjof Nansensgate 88

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190315126		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	190315126	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	10.04.2000
3	190315142		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190315126: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	142
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	142
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fridtjof Nansensgate 88	H0101	42/323	142	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	1	72	0	72	0	0	0
K01	0	38	0	38	0	0	0

2: Bygningsendring 190315126-1: Tilbygg, Tatt i bruk 10.04.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	21
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.09.1999	02.02.2000	
Igangsettingstillatelse	10.10.1999	10.04.2000	
Tatt i bruk	10.04.2000	10.04.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Fridtjof Nansensgate 88	-	42/323	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	21	0	21	0	0	0

3: Bygning 190315142: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	27
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/323	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	27	0	27	0	0	0

Utskriftsdato: 15.06.2026

Andøy kommune

Adresse: Rådhuset Storgata 68, 8480 Andenes

Telefon: 76115000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Andøy kommune

Kommunenr.	1871	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	323	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ab.gebyr vann bolig	920,04 kr
Ab.gebyr avløp bolig	1 135,68 kr
Forbr.gebyr vann bolig	1 306,26 kr
Forbr.geb. avløp bolig	1 670,04 kr
Ab.gebyr vann bolig	846,42 kr
Eiendomsskatt bolig	6 237,96 kr
Forbr.gebyr vann bolig	1 201,80 kr
Ab.gebyr avløp bolig	1 044,78 kr
Forbr.geb. avløp bolig	1 536,42 kr
Sum	**15 899,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Ab.gebyr vann bolig	15%	1	1703.15	1/1	0 %	1 703,15 kr	851,58 kr
Forbr.gebyr vann bolig	15%	1	2534.60	1/1	0 %	2 534,60 kr	1 267,32 kr
Ab.gebyr avløp bolig	15%	1	2029.75	1/1	0 %	2 029,75 kr	1 014,84 kr
Forbr.geb. avløp bolig	15%	1	2980.80	1/1	0 %	2 980,80 kr	1 490,40 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1552096	4.00	1/1	0 %	6 208,00 kr	3 103,99 kr
					Sum	**15 456,30 kr**	**7 728,13 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 15.06.2026

Andøy kommune

Adresse: Rådhuset Storgata 68, 8480 Andenes

Telefon: 76115000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Andøy kommune

Kommunenr.	1871	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	323	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Forbr.gebyr vann bolig	1 306,26 kr
Forbr.geb. avløp bolig	1 670,04 kr
Ab.gebyr vann bolig	846,42 kr
Eiendomsskatt bolig	6 237,96 kr
Forbr.gebyr vann bolig	1 201,80 kr
Ab.gebyr avløp bolig	1 044,78 kr
Forbr.geb. avløp bolig	1 536,42 kr
Ab.gebyr vann bolig	920,04 kr
Ab.gebyr avløp bolig	1 135,68 kr
Sum	**15 899,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Ab.gebyr vann bolig	15%	1	1703.15	1/1	0 %	1 703,15 kr	851,58 kr
Forbr.gebyr vann bolig	15%	1	2534.60	1/1	0 %	2 534,60 kr	1 267,32 kr
Ab.gebyr avløp bolig	15%	1	2029.75	1/1	0 %	2 029,75 kr	1 014,84 kr
Forbr.geb. avløp bolig	15%	1	2980.80	1/1	0 %	2 980,80 kr	1 490,40 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1552096	4.00	1/1	0 %	6 208,00 kr	3 103,99 kr
					Sum	**15 456,30 kr**	**7 728,13 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Andøy kommune

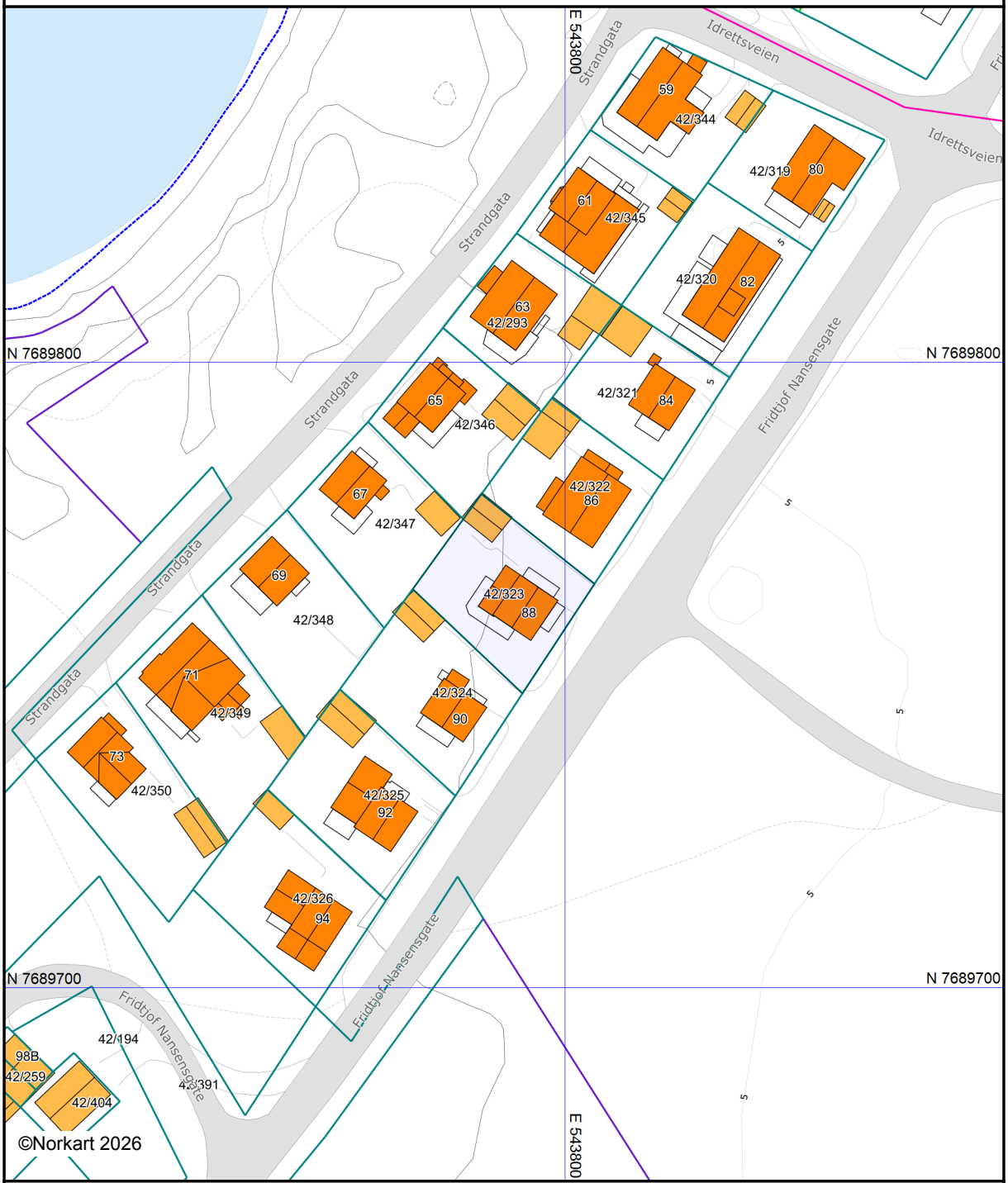
Grunnkart

Eiendom: 42/323
Adresse: Fridtjof Nansensgate 88
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.

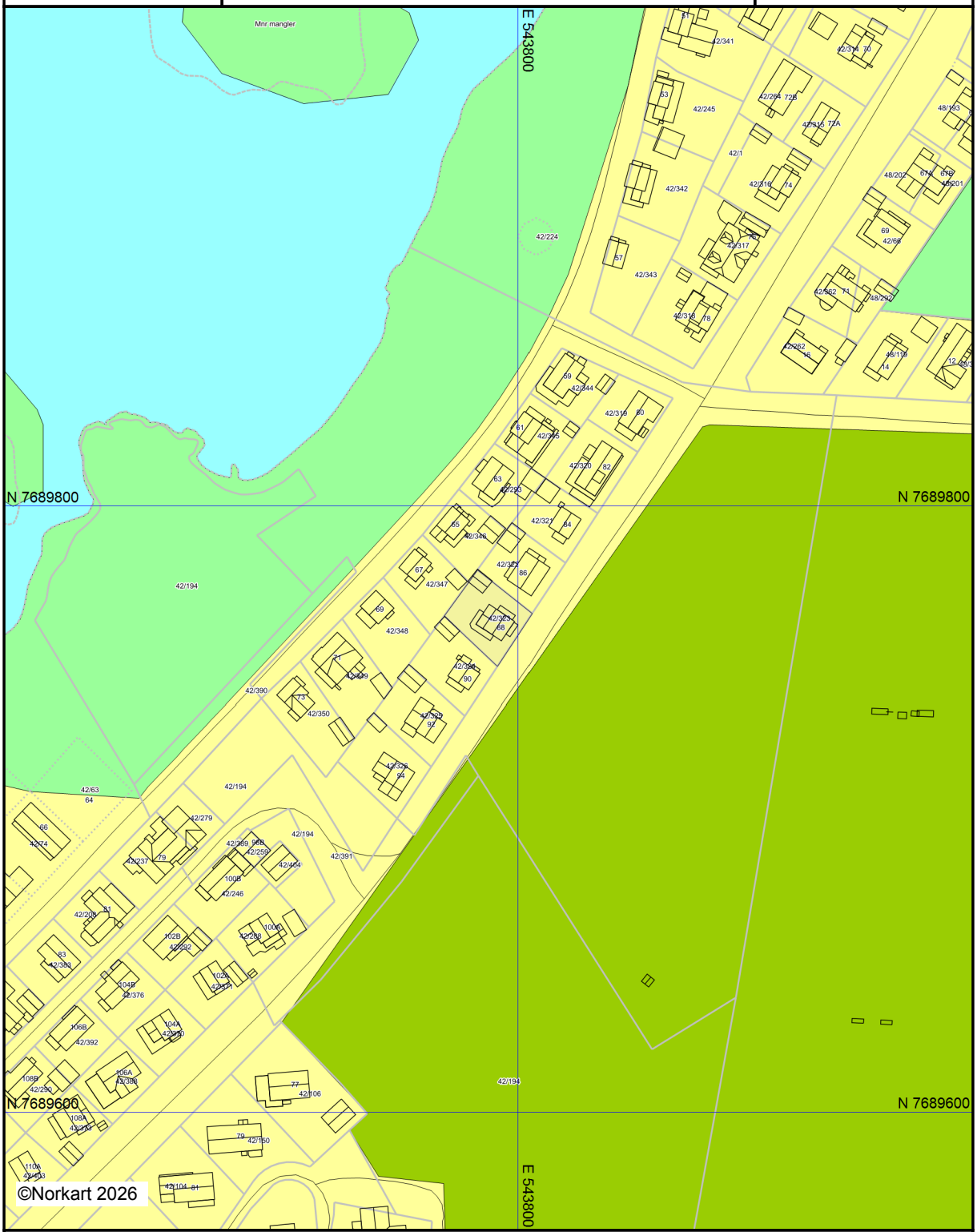
Andøy kommune

Kommuneplan

Eiendom: 42/323
Adresse: Fridtjof Nansensgate 88
Utskriftsdato: 15.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



ANDØY KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2013-2024



Beskrivelse og bestemmelser

Vedtatt 17.03.2014, KS-sak 020/14

plankontoret

KOMMUNEPLANENS AREALDEL ANDØY KOMMUNE

Oppdragsnavn: Kommuneplanens arealdel Andøy
Oppdragsgiver: Andøy kommune v/ prosjektleder Sissel Johansen

Revisjon	001
Dato utarbeidet	16.5.13
Utarbeidet av	Sissel Enodd
Kontrollert av	Audhild Bjerke

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001	25.6.13	Rev. iht F-sak 055/13
002	13.11.13	Rev. iht Behandling av merknader, Rådmannens forslag til sluttbehandling
003	19.03.2014	Rev. iht. Kommunestyrets vedtak, sak 020/14
004		

INNHOLD

1. OM AREALDELEN 4
   1.1 Formålet med kommuneplanens arealdel 4
   1.2 Plandokumenter og juridisk virkning 4
   1.3 Planforutsetninger og -prosess 4
   1.4 Innspill og konsekvensutredning 5
2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG 5
   2.1 Boligbebyggelse 5
   2.2 Fritidsbebyggelse 7
   2.3 Sentrumsformål 7
   2.4 Forretninger 7
   2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting 7
   2.6 Fritids- og turistformål 8
   2.7 Næringsbebyggelse 8
   2.8 Idrettsanlegg 9
   2.9 Råstoffutvinning 9
   2.10 Andre typer bebyggelse og anlegg 9
   2.11 Grav og urnelund 10
3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 10
   3.1 Lufthavn 10
   3.2 Havn 10
   3.3 Parkeringsplass 10
4. MILITÆRFORMÅL 10
5. GRØNNSTRUKTUR 10
6. LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT 11
   6.1 LNFR 11
   6.2 LNFR der spredt boligbebyggelse kan tillates 11
7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG 12
   7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 12
   7.2 Farled 12
   7.3 Småbåthavn 12
   7.4 Fiske 12
   7.5 Drikkevann 12
   7.6 Naturområde i sjø og vassdrag 12
   7.7 Friluftsområde i sjø og vassdrag 13
8. SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN 13
   8.1 Hensynssoner 13
   8.2 Båndleggingssoner 13
   8.3 Faresoner 14
   8.4 Sikringssoner 14
9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET 14

BESTEMMELSER 16
   1. Felles bestemmelser 16
   2 Områder for bebyggelse og anlegg 17
   3. Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift 20
   4. Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 21
   5. Faresoner 21
   6. Sikringssoner 22

1. OM AREALDELEN

1.1 Formålet med kommuneplanens arealdel

Den overordnede hensikten er, i flg. plan og bygningsloven § 11-5, å vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Arealplanen gir hovedtrekkene i arealdisponeringen, rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk. Den viser også hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver.

1.2 Plandokumenter og juridisk virkning

Arealdelen består av plankart og bestemmelser som er juridisk bindende. Plankartet viser hva ulike arealer kan tillates brukt til. Bestemmelsene avklarer prosedyrer for saksbehandlingen, rettsgyldigheten for tidligere vedtatte planer og nærmere krav til bruken av områdene. Planbeskrivelsen og dokumentet konsekvensutredning og innspill beskriver planens intensjoner og vurderinger som ligger bak.

Sluttvedtak av arealdelen til kommuneplanens arealdel opphever kommunedelplan for Andenes vedtatt i 1994 og Kystsoneplan vedtatt i 2002. Ny arealdel overstyrer, men opphever ikke formelt, eldre reguleringsplaner. Arealdelen setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene. Hvor langt en eventuell motstrid rekker, må bero på en tolking av planene. Reguleringsplan i strid med arealdelen bør snarest mulig oppheves eller endres gjennom en parallell eller etterfølgende vedtaksprosess.

1.3 Planforutsetninger og -prosess

Forutsetninger for planarbeidet er beskrevet i planprogram for kommuneplanens arealdel som ble vedtatt av kommunestyret 19.12.11. Av kommunale planer og utredninger nevnes Næringsplan, Landbruksplan, Plan for fysisk aktivitet og naturopplevelse, Økonomiplan, Trafikksikkerhetsplan og Klima- og energiplan.

Nasjonale og regionale føringer er også viktige forutsetninger for arbeidet med å utvikle og fastsette kommunens arealbruk. Plan- og bygningsloven er det styrende lovverket for arbeid med kommuneplanen. I tillegg har en rekke særlover som jordloven, naturmangfoldloven, kulturminneloven, lov om folkehelsearbeid, vannressursloven, vegloven og mineralloven, innvirkning på arealbruken. Fra 2011 er det også nedfelt nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Staten har også gitt planretningslinjer (SPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, samordnet areal og transportplanlegging, vernede vassdrag, universell utforming, klima- og energiplanlegging i kommunene og differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, som skal legges til grunn ved planleggingen. Staten gir i dessuten føringer gjennom stortingsmeldinger.

Av regionale føringer nevnes Fylkesdelplan for kystsonen, Fylkesdelplan for samordnet arealbruk og transportsystem, Fylkesdelplan for bevaring av kulturminner, Fylkesplan for Nordland (2008-2011), Fylkesmannen i Nordlands strategi for forvaltning av landbruksareal i Nordland - 2011, Fylkesdelplan for vindkraft for Nordland (2009-2021), Verdifulle kulturlandsskap i Nordland (1992-1995 og 2002-2003), ROS for Nordland (2011), Regional plan om små vannkraftverk (2011), Regional plan om klimautfordringene i Nordland og Regional friluftsstrategi.

Planprogrammet gir føringer for arbeidet både når det gjelder innhold og prosess. Oppstart av planarbeidet ble først annonsert 4.7.11, med frist for innspill 28.8.11. I mars -13 ble det avholdt folkemøter på Andenes og Dverberg. Siste frist for å komme med innspill ble satt til 20. mars -13.

1.4 Innspill og konsekvensutredning

Totalt har det kommet ca 90 innspill til planprogram og arbeidet med arealdelen, der en god del omfatter samme areal. Alle innspillene om ønsket utvikling kan ikke ivaretas gjennom planen. Det er viktig at kommunen setter av areal, men det er ikke tilstrekkelig for å sikre aktivitet og utvikling. Videre utvikling er avhengig av samspill mellom kommune og næringslivsaktører, mellom frivillige lag og organisasjoner og kommune, og mellom kommune og enkeltpersoner.

Konsekvenser for miljø og samfunn er, i samsvar med planprogrammet, beskrevet for nye byggeområder og områder der det blir lagt opp til vesentlig endring i arealbruk i eksisterende byggeområder. Konsekvensene er utredet for enkeltområder og for planen som helhet.

Utredningene er basert på kjente registreringer i kommunen, analyser, faglig skjønn, befaringer og andre kjente opplysninger. Metodikken er beskrevet i Miljøverndepartementets veileder konsekvensutredning av kommuneplan T-1493.

Innspill til planarbeidet og konsekvenser av nye byggeområder, er beskrevet og vurdert i dokumentet "Innspill og konsekvensutredning".

2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

Planen viser følgende underkategorier for bebyggelse og anlegg:

1. Boligbebyggelse
2. Fritidsbebyggelse
3. Sentrumsformål
4. Forretninger
5. Offentlig eller privat tjenesteyting
6. Fritids- og turistformål
7. Næringsbebyggelse
8. Råstoffutvinning
9. Idrettsanlegg
10. Andre typer bebyggelse og anlegg
11. Grav- og urnelund

2.1 Boligbebyggelse

Andøy kommune trenger folk og det er derfor viktig å tilrettelegge for attraktive boligtomter. Det er størst bevegelse i befolkningen rundt Andenes, hvor det også er mest nybygging og tiltak på boliger. Behovet for boligtomter er derfor størst på Andenes. Planprogrammet sier at det kan være aktuelt å lokalisere boligområder i nåværende friområder langs vestsiden av Andenes og i 100-m beltet, og at nye tomter skal legges ut fra et dokumentert behov og bevisst strategi for utvikling av kommunen.

Andenes sentrum er relativt tett bebygd med private boliger i kvartalsstruktur. Det er bygd noen bygg med leiligheter ved fortetting i sentrum. Kommunen kan tilrettelegge for tettere boligbebyggelse i sentrum ved å være positiv til fortetting, men slik tilrettelegging vil være avhengig av privat initiativ. Det har imidlertid vært liten interesse for leiligheter, og kommunen har mest etterspørsel etter eneboligtomter. Forsvaret sin boligmasse gjør at det også finnes en del mindre boliger i markedet. Kommunen anslår at det er behov for ca 30 tomter i planperioden, men for å kunne tilby områder med ulike kvaliteter, ønsker kommunen å avklare areal til det dobbelte i kommuneplanen. De 6 tomtene som er ledige på Andenes har vært ledige lenge, og er kanskje ikke attraktive. For å få ønsket boligbygging må kommunen dessuten kunne tilby attraktive tomter, og mange ønsker boligtomt med havutsikt.

Tabellen under viser en oversikt over ledige tomter i kommunen. Denne viser at det er få tomter på Andenes. I Andenes øst er det et område som er vist til bolig i kommunedelplan for Andenes 1994 som ikke er utbygd. Dette kan bygges ut med 10-14 boenheter. Ved Bleik er et større område regulert, men feltet er ikke bygd ut med infrastruktur. En del tomter i kommunen har vært ledige i lang tid og er ikke nødvendigvis attraktive.

STATUS OG BEHOV			
Sted	*Ledige tomter*	*Ant byggeklare*	*Vurdering av behov for nye tomter*
Andenes	7	6	Stort behov
Andenes øst	10-14	0	
Bleik	47	0	Ikke behov
Nordmela	10	0	Ikke behov
Skarstein	36	9	Ikke behov
Dverberg	10	10	Litt behov, ledige tomter ikke attraktive
Åse	12	12	Ikke behov
Bø	3-4	0	Ikke behov
Risøyhamn	5	2	Litt behov

Eksisterende boligområder, både regulerte områder og spredte tomter, er vist til eksisterende boligområder i plankartet. Tabellen under viser fremtidige byggeområder for bolig i planforslaget:

	ANDENES	Areal, ant daa	Potensiale ant nye tomter/ boenheter	Plan-krav	Avstand skole	Attraktivitet
B3	Klevatnet	41	30-35 tomter	DR	2,5 km	Middels
B4	Damsgård nord	17	8-10 tomter	DR	3 km	Middels
B5	Damsgård sør	33	20-25 tomter	DR	2,8 km	Middels
B/FT1	Sløyken	6,2	Høy utnytting	DR	0,9 km	Stor
	GRENDER					
B7	Dahletun, Dverberg	11,5	7-8 tomter	K	Åse/Risøyh	Middels
B8	Å	4,2	3-4 tomter	K	Åse/Risøyh	Middels
B13	Åse	14	6-10 tomter	DR	Åse/Risøyh	Middels
B9	Strandland	34,7	4-5 tomter	K	Risøyhamn	Middels
B10	Strandland	37,5	4-5 tomter	K	Risøyhamn	Middels
B11	Lovika	10,5	4-5 tomter	K	Risøyhamn	Middels
LNFR_B1	Fornes/Medby	138	10 tomter	K	Risøyhamn	Middels

Området B/FT1 Sløyken er et område med kombinert formål der det kan tillates både bolig og fritids- og turistformål med hotell/overnatting. Private fritidsboliger inngår ikke i formålet. Området på Fornes/Medby er et LNFR-område der det kan tillates inntil 10 enheter som spredt boligbebyggelse.

Alle områder ved Andenes (sørover til og med Toften) og områdene på østsida av øya sørover til Skarstein havn ligger innenfor flystøysone til Andøya lufthavn. I disse områdene skal støy vurderes iht veileder T1442-Behandling av støy i arealplanleggingen.

2.2 Fritidsbebyggelse

Andøy kommune trenger folk og det er derfor viktig å tilrettelegge attraktive tomter for fritidsbebyggelse. I følge SSB var det i 2012, 604 stk fritidsbygninger i kommunen. Planprogrammet sier at områder skal lokaliseres slik at en unngår konflikter i beiteområder, men at det kan være aktuelt å lokalisere områder for fritidsbebyggelse i 100-m beltet.

Hytter som næring har positiv betydning for mange steder. Det viser seg ofte at hyttene som er plassert nær sentrumsfunksjoner og som har atkomstveg som passerer eller ligger i nærheten av lokale forretninger, betyr mest. Kommunen ønsker å legge til rette for økt satsing på hytter og planen legger til rette for nye tomter der det erfaringsmessig er etterspørsel etter nye tomter, har positive ringvirkninger for Andøysamfunnet eller ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Områder der det er eksisterende fritidsbebyggelse er vist som nåværende byggeområder for fritidsbebyggelse på plankartet. Dette gir grunnlag for å tillate tiltak på eksisterende bebyggelse. Planen viser 10 fremtidige områder for fritidsbebyggelse med ulik størrelse. De største områdene er på Hamarøya ved Risøyhamn og søndre Andøy. I 4 av de eksisterende områdene kan det i tillegg tillates noen få nye enheter. Tabell i bestemmelsene viser oversikt over de større områdene for fritidsbebyggelse og hvilke krav som gjelder for hvert område.

I områder der det er vist faresone for skred og ras må sikkerhet for skred og ras være dokumentert og evt sikringstiltak være gjennomført før tillatelse til tiltak kan gis.

2.3 Sentrumsformål

Sentrumsområdet i Andenes er generalisert og vist til sentrumsformål. Dette åpner for kombinert bruk av arealer ved at formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal og parkering til bebyggelsen.

2.4 Forretninger

Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Planen viser kun nåværende områder til forretninger. Forretning inngår også under sentrumsformål. Kommunen har en regulert, ledig tomt ved Åse.

2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

Formålet omfatter arealer og bygninger for forskjellige former for tjenesteyting, som barnehage, skole, institusjoner, kirker, grendehus mv. Planen viser fremtidige areal for utvidelse av Risøyhamn skole.

2.6 Fritids- og turistformål

Planen viser følgende områder:

	Område	Nåværende/ Fremtidig	Type	Plan-krav
FT1	Andenes sør	N	Campingplass	DR
FT2	Bleik	N og F	Campingplass	DR
FT3	Stor-Sandnes	N og F	Campingplass	K
FT4	Kvalnesbrygga	N	Overnatting, dykkersenter mv	K
FT5	Medby	N og F	Breinesset fiskecamp	DR
FT6	Dverberg havn	N	Overnatting	K
B/FT1	Sløyken	F	Bolig/Hotell/Overnatting	DR

2.7 Næringsbebyggelse

Planprogrammet sier at behov for nye næringsarealer bør kartlegges og at det er aktuelt med nye områder. Kommunen har i dag tilgjengelige næringsarealer på Andenes. Det er regulert nye områder i Andenes havn. Store deler av Andenes havn er vist som båndlagt område for planlegging etter plan- og bygningsloven med bakgrunn i at Nasjonal transportplan har bevilgninger til utbygging som ikke inngår i gjeldende reguleringsplan.

Planen viser eksisterende bebygde og/eller planavklarte områder med nåværende status. Nye (fremtidige) områder er vist på Strandland og i Skarsteindalen. Tabellen under viser de fleste områdene for næringsbebyggelse som inngår i planen.

	OMRÅDE	Nåværende/ Fremtidig	Evt reguleringsplan/ Type/ arealstr	Plan-krav
N1	Andenes havn	N	RP Andenes havn 2009	R
N2	Andenes havn	N	RP Andenes havn 2009	R
N3	Andenes havn	N	RP Andenes havn 2009	R
N4	Andenes havn	N	RP Andenes havn 2009	R
F/N	Andenes havn	N	RP Andenes havn 2009	R
N5	Oksebåsen	N	Rakettskytefelt/Testsenter/208,5 daa	DR
N6	Ramnan	N	Alomar, nordlysobservatorie	K
N7	Andenes sør	N	RP Andenes industriområde, Prærien	DR
F/N	Andenes sør	N	RP Andenes industriområde, Prærien	DR
N8	Bleik	N	RP Bleik	DR
N9-N10	Nordmela	N	RP Nordmela (Industri)	R
N11-N12	Skjoldehamn	N	RP Skjolde industriområde	R
N13-N19	Risøyhamn	N	RP Risøyhamn	R
N20-N21	Risøyhamn nord	N		K
N23	Kvalnes nord	N	RP Kvalnes nord industriområde	DR
N22	Hamarøya	N	Fremtidig område/190 daa	DR
N24	Ramså	N	Lager	K
N25	Skarsteindalen	F	Omdisp. av nedlagt forsvarsleir/114 daa	DR
N26	Lovika	N	Lager	K
N27	Dragnes	N	RP Dragnes industriområde	R
N28	Strandland	N	Industri (elementfabrikk)	K

N29	Strandland	F	9,6 daa	DR

2.8 Idrettsanlegg

Planen viser følgende fremtidige områder for idrettsanlegg:

	Område	Nåværende/ Fremtidig	Type	Plan-krav
I1	Andenes sør	F	Flerbrukshall/ omdisp fra forsvarsformål	K
I2	Bleik	F	Golfbane	DR
I3	Risøyhamn nord	F	Motorsport	DR

2.9 Råstoffutvinning

Virksomheter i kommunen har behov for masser, blant annet vil en utbygging i Andenes havn kreve tilførsel av mye masser. Områder der det allerede foregår masseuttak er vist som nåværende områder i plankartet, mens uberørte områder er vist som fremtidig.

	Område	Nåværende/ Fremtidig	Type	Plan-krav
R1	Oksebåsen	N	Masseuttak, pukkverk	DR
R2	Alteret, Skarsteindalen	N	Løsmasseuttak	DR
R3	Myre	F	Sand- og grustak	DR
R4	Nøss	N	Sand- og grustak	DR
R5	Bjørnskinn	N og F	Masseuttak, pukkverk	DR
R6	Stihågen, Nordmela	N	Steinbrudd	DR
R7	Langnesøyra, Forfjord	N og F	Løsmasseuttak	DR

2.10 Andre typer bebyggelse og anlegg

Eksisterende naustbebyggelse og felles naustområder som er iht jordskiftesaker er vist til andre typer bebyggelse og anlegg. Det er gitt bestemmelser om utforming og plassering av naust.

Andre områder for andre typer bebyggelse og anlegg som er vist i planen:

	Område	Nåværende/ Fremtidig	Type	Plan-krav
BA1	Andenes sør	N	Avfallsanlegg, Reno Vest	K
BA2	Andøy vindpark	N	Vindmøllepark	DR
BA3	Breivik	N	Renseanlegg	K
BA4	Kvalnes	N	Vindmølle	K
BA5	Å	N	Renseanlegg	K
BA6	Myrland	N	Renseanlegg	K
BA7	Bleik	N	Renseanlegg	K
BA8	Nordmela	N	Renseanlegg	K

2.11 Grav og urnelund

Planen viser følgende eksisterende grav- og urnelunder: Andenes (ny og gammel), Bleik (ny og gammel), Stave, Skogvoll (ny og gammel), Nordmela, Bø og Nøss, Åknes, Skjolde, Bjørnskinn (ny og gammel), Åse, Ånes, Dverberg (ny og gammel), Breivik, Øygard, Fornes og Kvalshaugen.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Lufthavn

Området ved terminalbygget ved Andenes lufthavn er vist til lufthavn. Landingsbaner mv er vist til forsvarsformål. Luftfartsloven har regler om planlegging, bygging og drift av flyplasser, blant annet med regler om sikkerhet og restriksjoner rundt flyplasser. Disse reglene gjelder også for kommuneplanen.

3.2 Havn

Formålet omfatter arealer som brukes til skips- og fiskerihavner med kaier, havneterminaler og havnelager. Havne- og farvannsloven har egne bestemmelser om planlegging og drift av havner, som også gjelder for kommuneplanen. Med utgangspunkt i kystverket sitt temakart viser planen havner følgende steder: Andenes, Bleik, Stave, Nordmela, Nøss, Åknes, Risøyhamn, Dverberg, Saurabogen. I tillegg er det tre nødhavner; Andfjorden, Skjoldehamn og Risøyhamn. Disse ligger ute i fjorden.

Store deler av Andenes havn er vist som båndlagt område for planlegging etter plan- og bygningsloven med bakgrunn i at Nasjonal transportplan har bevilgninger til utbygging som ikke inngår i gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanen må derfor endres før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor de båndlagte områdene.

3.3 Parkeringsplass

Dagens bussplass i sørøst i Andenes sentrum er vist til fremtidig parkering. Fylkeskommunen har gitt signaler om at bussholdeplassen bør flyttes til havneområdet. Andenes sentrum mangler parkeringsmuligheter, spesielt om sommeren, og arealet er sentralt plassert og er egnet til å etablere parkeringshus.

4. MILITÆRFORMÅL

Forsvaret sine arealer på Andenes i tilknytning til flyplassen er vist til områder for Forsvaret.

5. GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur er et formål som brukes for å angi sammenhengende eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregete områder som ligger innenfor eller i tilknytning til byer og tettsteder. Formålet har flere underformål.

Naturområder er arealer som skal ligge uten inngrep og tiltak på eller i grunnen, eller i vegetasjon. Formålet kan brukes for å ta hensyn til forekomster av utvalgte naturtyper som befinner seg i grønne områder i eller ved byer og tettsteder.

Under friområder hører opparbeidelse og anlegg som fremmer bruken av friområdet, f.eks enklere anlegg som tilrettelegger for lek og idrett, servicebygg, atkomstbrygge, tribune mv. Formålet brukes til å fastlegge grønne arealer som forutsettes ervervet, eiet og opparbeidet til allmenn bruk og opphold. Områder som tidligere er vist til formålet i tidligere planer, er vist til nåværende friområder.

Planen viser følgende nye områder til grønnstruktur:

	Område	Underformål	Nåværende/ Fremtidig	Areal størrelse	Tidligere formål
G1	Merkeselva	Friområde	F	25,5 daa	Boligbebyggelse
G2	Klevatnet sør	Grøntstruktur	F	105,5 daa	Forsvarsformål
G3	Merkeselva - Toften	Grøntstruktur	F	56,5 daa	LNF og forskning

6. LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

6.1 LNFR

LNFR-områder omfatter mesteparten av kommunen og er områder til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. I disse områdene er det bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, det vil si jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder T–1443 om plan- og bygningsloven og landbruk Pluss fra 2005, i tillegg til aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftslivet.

Fradeling av byggetomter til annet formål enn landbruk vil være i strid med planen. Fradeling av bygninger og formål som ledd i landbruk og reindrift er i samsvar med planen. Også deling av bebygde tomter er i strid med LNFR-formålet i arealdelen når delingen forutsetter eller fremstår som ledd i bruksendring til annet formål. For eksempel vil fradeling av tomt med eksisterende landbruksbebyggelse, for eksempel kårbolig og lignende til annen bruk, være i strid med LNFR-formålet.

6.2 LNFR der spredt boligbebyggelse kan tillates

Det har de senere årene vært liten interesse for å bygge ny bolig- og næringsbebyggelse i grendene. Det er vanskelig å forutse hvor det kan være ønske om slik bebyggelse, og i mange grender finnes det tilgjengelige tomtearealer som inngår i byggeområder. Søknader om fradeling til ny bebyggelse utenfor disse områdene må derfor stort sett behandles som dispensasjon.

Det har imidlertid vært noe etterspørsel etter muligheter for boligbygging i området Fornes/Medby. Der er det derfor vist ett fremtidig LNFR-område der spredt boligbebyggelse kan tillates. Det kan i planperioden tillates oppført inntil 10 boliger. Disse skal ikke lokaliseres på dyrka mark og mer enn 30 m fra fv 82. Tillatelse til avkjørsel og tilfredsstillende løsning for vann og avløp skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse.

Område		Nåværende/ Fremtidig	Areal størrelse	Antall enheter som kan tillates i perioden	Plan-krav
LNFR_B1	Fornes/Medby	F	138,5 daa	10	K

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Innsjøer, elver og bekker og de områdene i sjøen som ikke er gyteområder, beite- og oppvekstområder, fiske- og låssettingsplasser er vist til område for bruk og vern av sjø og vassdrag. Det er i dag ingen anlegg for akvakultur i Andøy. Etablering av akvakulturanlegg kan tillates innenfor disse sjøområdene og lokalisering må avklares gjennom konsesjonsbehandling etter akvakulturloven.

7.2 Farled

I områder vist til farled skal ferdselen kunne skje uhindret av andre tiltak. Havneområdet Andenes som inngår i reguleringsplan er vist som farled. Det er også vist skipsleder på både øst- og vestsiden av Andøya. Områder til farled er vist i samsvar med temadata fra Kystverket. Bestemmelser om farleder finnes i havne- og farvannsloven. Farledsområder inngår også i kombinerte områder med fiske.

7.3 Småbåthavn

Formålet småbåthavn kan omfatte arealer både i sjøen og på land. Planen viser eksisterende områder for småbåthavn følgende steder: Andenes (RP Andenes havn), Nordmela (RP Nordmela), Fiskenes, Skarstein, Breineset (RP), Kvalnesbrygga, Dverberg, Å, Skjoldehavn (RP Skjolde industriområde), Holmen, Medby og Forfjord. I tillegg vises et fremtidig område for småbåthavn ved Stokkland.

7.4 Fiske

Gyteområder, beite- og oppvekstområder, fiske- og låssettingsplasser i sjøen er vist til fiskeformål. Fiskeområder inngår også i kombinerte områder farleder.

7.5 Drikkevann

Tindvatnet, Breidalsvatnet, Middagstinden, Mølnevatnet, Austerdalsskaret, Storvatnet, Trollurvatnet, Trollvatnet, Innerheia og Rismålsvatnan er vist til drikkevann. Det er også vist tilhørende for sikringssone for nedslagsfeltene for drikkevannene.

7.6 Naturområde i sjø og vassdrag

Naturområder i sjø og vassdrag omfatter områder der inngrep og tilrettelegging ikke er tillatt. Områder som ligger innenfor områder som er båndlagt etter naturvernloven er vist som naturområder.

7.7 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområder i sjø og vassdrag er områder der friluftsliv er det sentrale og gis fortrinn i bruken av sjøen/vassdraget og eventuell tilhørende strandsone. I et friluftsområde vil rettsvirkningen etter planen innebære at tiltak som vil være til ulempe for formålet ikke er tillatt, for eksempel bøyer og lignende, ikke kan plasseres der.

Sjøområder i tilknytning til friområdene vest for Andenes og et område som ligger innenfor området til Reguleringsplan for Bleik er vist til friluftsområde i sjø. Vannstrengen til det verna vassdraget Åelva, som er omfattet av verneplan IV for vassdrag, er også vist til dette formålet.

8. SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

8.1 Hensynssoner

Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø er vist for Bleik og Andenes nord iht gjeldende reguleringsplaner, samt for de listeførte kirkene på Andenes og Dverberg.

8.2 Båndleggingssoner

Områder som er båndlagt etter naturvernloven, kulturminneloven og forsvarsloven er vist som nåværende båndleggingssoner. I tillegg er det vist en fremtidig båndleggingssone for regulering etter PBL i Andenes havn med bakgrunn i at Nasjonal transportplan har bevilgninger til utbygging som ikke inngår i gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanen må derfor endres før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor det båndlagte området.

Tabellen under viser båndleggingssoner som inngår i planen:

Sone	*Område*	*Beskrivelse*
H_720_1	Bleiksøya	Naturreservat, verdifullt kystomr m fuglefjell
H_720_2	Bleikmorenen	Naturreservat, kvartærgeologisk verdi
H_720_3	Endletvatn	Naturreservat, bevare typiske flatmyrer
H_720_4a	Skogvoll, sjø	Naturreservat, nedbørsmyrer, flatmyrer, marin våtmark
H_720_4b	Skogvoll, innland	Naturreservat, nedbørsmyrer, flatmyrer, marin våtmark
H_720_5	Åholmen	Naturreservat, våtmark
H_720_6	Sørmela	Naturreservat, sanddyner
H_720_7	Risøysundet	Naturreservat, våtmark
H_720_8	Eikeland	Naturreservat, myr
H_720_9	Eikefjelldalen	landskapsvernområde, fjel/våtmark
H_720_10	Forfjorden	Naturreservat, kvartærgeologisk verdi
H_720_11	Forfjorddalen	Naturreservat, skog og myr
H_730	Kulturminner	Automatisk fredete kulturminner fra Kulturminnebasen
H_740_1	Sjø Andenes øst	Forsvaret
H_710_1	Andenes havn	Båndlegging for planlegging etter PBL

8.3 Faresoner

Data fra NGI som viser aktsomhetsområder for skred og ras er brukt til å angi faresoner innenfor byggeområder og LNFR-områder der det tillates spredt bebyggelse. Det kreves gjennom bestemmelse at sikkerhet mot skred skal kartlegges og vurderes før reguleringsplan kan legges ut til høring og offentlig ettersyn. Sikringstiltak skal være gjennomført før det gis tillatelse til tiltak. Resultatet av utredningen kan ha som konsekvens at hele eller deler av byggeområdet kan opprettholdes med kommuneplanens arealformål.

Skytebaner ved Dverberg, Bjørndalen skytebane og rakettskytefelt ved Oksebåsen og Børra er vist som faresone skytebane, H_360.

Områder på østsida av Andøya, hovedsakelig i sjø, er det vist fareområde for militær virksomhet, H_380.

8.4 Sikringssoner

Følgende nedslagsfelt for drikkevann er vist som sikringssoner for drikkevann:
Tindvatnet, Breidalsvatnet, Middagstinden, Mølnevatnet, Austerdalsskaret, Storvatnet, Trollurvatnet, Trollvatnet, Innerheia og Rismålsvatnan.

Områder med høyderestriksjoner rundt innflyginga til Andøya lufthavn er ikke vist på kartet, men ivaretatt i bestemmelsene til planen. Der er det vist til BRA-kart for lufthavna.

9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser for miljø og samfunn er i samsvar med planprogrammet beskrevet for nye byggeområder og områder der det blir lagt opp til vesentlig endring i arealbruk i nåværende byggeområder. Konsekvensene er utredet for enkeltområder i dokumentet Innspill og konsekvensvurdering. Utredningene er basert på kjente registreringer i kommunen, analyser, faglig skjønn, befaringer og andre kjente opplysninger. Metodikken er beskrevet i Miljøverndepartementets veileder konsekvensutredning av kommuneplan.

Samlet konsekvensvurdering av planforslaget er beskrevet etter utredningstema i tabellen under:

Tema	*Samlet konsekvensvurdering*
MILJØ	
Naturmangfold	Ingen nye byggeområder medfører vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet i kommunen. Område idrettsanlegg, motorsport ved Risøyhamn ligger ved grensen til Risøysundet naturreservat, et våtmarksområde av internasjonal betydning. Ved tilstrekkelig sikring mot støy vurderes ikke negative konsekvenser i naturreservatet å bli for store.
Jordvern	Planforslaget medfører omdisponering av ca 12 daa dyrka mark med nye boligområder ved Åse, Å og Dverberg (Dahletun). Areal til golfbane på Bleik består av 100 daa fulldyrka og 25 daa overflatedyrka mark. Området ligger brakk på grunn av komplisert eierstruktur og manglende jordskifte. Etablering av golfbane innebærer omdisponering, men ikke nedbygging. Golfbane vil hindre at dyrka jord forsumpes eller gror igjen.

Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift	Planforslaget er ikke vurdert til å gi vesentlige negative konsekvenser.
Landskap	Området der det vises areal til golfbane på Bleik er registrert som nasjonalt verdifullt kulturlandskap. En skånsomt anlagt golfbane vurderes ikke å bryte med landskapsverdiene, men kan bidra til å ivareta et åpent kulturlandskap.
Kulturmiljø og -minner	Ingen negative konsekvenser for kjente kulturminner. Positive konsekvenser ved at areal ved Merkeselva endres fra boligformål til grønnstruktur og at det vises område for naust i Børvågen slik at det kan etableres kystmuseum. Forholdet til kulturminner er ikke endelig avklart og søknader om tiltak og reguleringsplaner må sendes på høring til Fylkeskommunen og Sametinget.
Forurensning, støy, andre miljøkons.	Flystøy ved Andøya lufthavn er ivaretatt gjennom bestemmelse. Område med fare for forurensning etter militær virksomhet er vist i Skarsteindalen med tilhørende bestemmelse.
Funksjonell strandsone	Andøy har god tilgang og store strekninger med uberørt strandsone. Ved Andenes kan det være knapphet på areal i strandsonen, og det er også her størst utbyggingspress. Likevel vurderes innbyggerne på Andenes å ha god tilgang på arealer i strandsona. Planforslaget ivaretar sammenhengende grønnstruktur areal i strandsonen på vestsida av Andenes. Funksjonell strandsone er vurdert og ivaretatt ved avgrensning av byggeområder og angivelse av byggegrenser.
SAMFUNN	
Samfunnssikkerhet	Planforslaget ivaretar samfunnssikkerhet ved at det viser fareområder for skred og ras i tilknytning til byggeområder og LNFR-områder der det kan være aktuelt med bebyggelse. Sikkerhet skal være dokumentert og evt sikringstiltak skal være utført før det kan gis tillatelse til tiltak. Framtidig havnivåstigning er ivaretatt gjennom bestemmelse til planen. Ingen nye byggeområder er vurdert å ha spesiell fare for flom og erosjon mht vassdrag.
Barn og unges oppvekstmiljø	Planforslaget er ikke vurdert å medføre vesentlige negative konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø.
Samferdsel og infrastruktur	Nye byggeområder ligger i tilknytning til eksisterende infrastruktur, og har samlet sett ikke negative konsekvenser for samferdsel og infrastruktur.
Tilgjengelighet til uteområder, gang- og sykkelvegnett	Nye boligområder ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Alle har god tilgjengelighet til uteområder. På Andenes har alle nye boligområder tilgang til gang- og sykkelveg. I grendene på øya er det stort sett ikke gang- og sykkelveger.
Mulighet for friluftsliv og rekreasjon	Byggeområdet på Sløyken medfører omdisponering av ca 6 daa friområde. 25 daa endres fra boligformål til friområde ved Merkeselva. Planforslaget ivaretar sammenhengende areal langs strandsonen på vestsida av Andenes og samlet vurderes derfor ikke konsekvensene for friluftslivet å være negative.
Behov og utvikling av Andøy-samfunnet	Planforslaget er positivt for Andøysamfunnet ved at det legger til rette for boligbygging både på Andenes og i grendene. Innspill om arealer til næringsutvikling er også imøtekommet ved at det er avsatt arealer. Attraktive arealer til fritidsbebyggelse gir også positive virkninger for samfunnet.

BESTEMMELSER

1. Felles bestemmelser

(Gjelder for alle områder innenfor planområdet/kommunen)

1.1 Landskapstilpassing og estetisk utforming

Terrenginngrep for veger og lignende skal utføres på en skånsom måte, tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, samt avsluttes på en estetisk god måte. Vegskjæringer skal så langt mulig unngås.

Utbyggingsområdenes naturlige vegetasjon skal så langt som mulig søkes bevart.

Byggetiltak skal sikres god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i samspill med omgivelsene.

1.2 Nederste kotehøyde mot sjøen for ny bebyggelse

Nederste kotehøyde mot sjøen settes til kotehøyde 2,5 m over middels vannstand. Dette gjelder ikke naust og kaianlegg.

1.3 Støy

Støy skal vurderes iht retningslinje T-1442 Behandling av støy i arealplanleggingen.

Alle områder ved Andenes (sørover til og med Toften) og områdene på østsida av øya sørover til Skarstein havn ligger innenfor flystøysone til Andøya lufthavn, jf bestemmelser i flystøysonekart for Andøya lufthavn, Avinor: http://www.avinor.no/lufthavn/andoya/omoss/_forvarenaboer/_miljokart

1.4 Avkjørsler til fylkesveger

Holdningsklassene langs riks- og fylkesveger legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs følgende vegstrekninger:

Fv 82 har holdningsklasse mindre streng:
Antall direkte avkjørsler må være begrenset. Nye boligavkjørsler bør begrenses, og valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.

Fv 985, 982, 976, 975, 974, 973 og 972 har holdningsklasse lite streng:
Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende avkjørsel.

1.5 Forholdet til kulturminner

Forholdet til kulturminner er ikke avklart. Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jf. §3, 1. ledd. "Ingen må - uten at det er lovlig etter §8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje." Planlagte tiltak som reguleringsplaner, dispensasjonssøknader, fradeling av eiendommer, nydyrking, landbruksveger mv må sendes til fylkeskommunen og Sametinget på høring. Nyere tids kulturminner skal ivaretas i saksbehandlingen.

1.6 Planlegging i områder under marin grense

Ved planlegging av tiltak under marin grense skal geoteknisk vurdering foreligge før detaljreguleringsplan sendes på høring.

2 Områder for bebyggelse og anlegg

2.1 Byggegrense langs sjø og vassdrag

Byggegrense på 100 m fra sjø og 50 m fra vassdrag gjelder ikke innenfor områder for bebyggelse og anlegg, herunder alle underkategorier. Dersom byggegrense ikke er definert spesielt, kan tiltak tillates innenfor byggeområdene. Grense til byggeområdene er da byggegrense. Eventuelle byggegrenser for fritidsbebyggelse er iflg tabell under formålet.

2.2 Høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Andøya lufthavn

Jf bestemmelser i BRA-kart for Andøya lufthavn, Avinor:
http://www.avinor.no/lufthavn/andoya/omoss/_forvarenaboer/10_Byggerestriksjoner.

2.3 Områder for boligbebyggelse

I områdene som er angitt i tabellen under kan det ikke gis tillatelse til nye tiltak etter §20-1 bokstav a) før det foreligger detaljreguleringsplan. Minste krav til antall boliger pr daa er også angitt i tabellen.

	ANDENES	Min. krav til antall boliger pr daa	Plan-krav
B3	Klevatnet		DR
B4	Damsgård nord		DR
B5	Damsgård sør		DR
B6	Andenes øst	2	DR
B13	Åse		DR

I områdene der det ikke er angitt krav om detaljreguleringsplan, kan tillatelse til nye tiltak etter pbl §20-1 a) gis iht kommuneplan. I disse områdene tillates oppføring av nye bygninger, tilbygg, påbygg, garasjer og uthus mv på eksisterende eiendommer så lenge graden av utnytting ikke overstiger %BYA=45%.

Ved bygging av ny frittstående garasje må utformingen harmonere med bolighuset.

I boligområdene i Andenes sentrum, kan mindre næringsvirksomheter, unntatt industri og forretning, tillates.

2.4 Områder for fritidsbebyggelse

I områder angitt med plankrav DR i tabellen under skal det utarbeides detaljreguleringsplan før tillatelse til tiltak kan gis. I områder som er vist med plankrav K, kan tillatelse til tiltak iht pbl §20-1 gis iht kommuneplan.

	OMRÅDE	Nåvær / fremt	Tillatt med nye tomter, Antall i plan-perioden	Max BYA pr hytte m2	Max BYA uthus m2	Bygge grense fra Fv	Bygge-grense fra sjø	Plan-krav
F1	Andenesmarka	N	0 Kan fradele eks bygg	100	25	50		K
F2	Æråsen	N	4	100	25		KpJurLin	K
F3	Bleiksvatnet	N	4	100	25	30	KpJurLin	K
F4	Skarsteinsdalmarka	N	0 Kan fradele eks bygg	100	25			K
F5	Tordalsvatnet	N	0	100	25		KpJurLin	K
F6	Saura-/Kvalnesmarka	N	0	100	25			K
F7	Sauradalen	N	0	100	25			K
F8	Arnipa	N	4	100	25			K
F9	Nøssdalsvatnet	N	0	100	25		KpJurLin	K
F10	Grunnvatnet	N	0	100	25	15		K
F11	Dalsvatnet	N	0	100	25		KpJurLin	K
F12	Lusvatnet	N	0	100	25		KpJurLin	K
F13	Sinderhaugen	N	0	100	25		KpJurLin	K
F14	Kobbedalsvatna	N	4	100	25		KpJurLin	K
F15	Nupen	N	0	100	25		KpJurLin	K
F16	Teknedalen	N	0 kan fradele eks bygg	100	25		KpJurLin	K
F17	Ånesvatnet sør	N	0	100	25		KpJurLin	K
F18	Ånesvatnet	N	0	100	25	15	KpJurLin	K
F20	Stokklandmarka	N	0	100	25		KpJurLin	K
F21	Storvatnet	N	0	100	25		RP	K
F22	Bleksvatnet	N	0	100	25		RP	K
F23	Lovik-, Langvassdalen	N	0	100	25			K
F24	Kvalnes	F	Avklares DR	100	25		Avkl. DR	DR
F25	Grønneset, Å	N og F	Avklares DR	100	25		Avkl. DR	DR
F26	Hamarøya	F	Avklares DR	100	25	50	Avkl. DR	DR
F27	Nygård	N og F	4	100	25	15	KpJurLin	K
F28	Gavlen	N og F	2	100	25	15	Fv 973	K
F29	Littje-Sandnes	N og F	4	100	25	15	Fv 973	K
F30	Stor-Sandnes	N og F	4	100	25	15	Fv 973	K
F32	Lovika vest	N og F	2	100	25		KpJurLin	K
F34	Sverigedalen, Breivik	N	0	100	25		KpJurLin	K

Områder med fare for ras og skred:

- Sikkerheten mot skred skal være dokumentert før reguleringsplan sendes på høring eller det gis tillatelse til tiltak. Det skal være sannsynliggjort at eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak ligger innenfor miljømessige, tekniske og økonomiske rammer.

- Nødvendige sikringstiltak skal være gjennomført før tillatelse til tiltak kan gis.

Følgende vilkår må være oppfylt før fradeling til fritidsbebyggelse kan godkjennes:
- Tabellen angir hvilke områder det kan tillates fradelt nye tomter.
- Forholdet til kulturminner er ikke avklart. Dersom området ikke inngår i reguleringsplan skal søknader om fradeling sendes Sametinget og Fylkeskommunen på høring.
- Tomter skal ha god arrondering og arealbruk
- Lovlig atkomst og godkjent avkjørsel
- 1 parkeringsplass, både vinter og sommer

Utnytting og bebyggelse:
- Det tillates 1 hovedhytte pr tomt.
- Største bebygd areal for hytte og uthus innenfor de enkelte byggeområdene er angitt i tabellen.
- For områder som ikke inngår i tabellen er max BYA pr tomt 100 m^2 pr hytte og 25 m^2 for uthus.
- Bebyggelse skal plasseres mer enn 20 meter fra fulldyrka, overflatedyrka mark og innmarksbeite.
- Bebyggelse og atkomstveger skal tilpasses omkringliggende landskap, eksisterende bebyggelse og terrenget. Bebyggelse skal tilpasses stedlige omgivelser ved valg av materialer og farge.
- Vann kan ikke legges inn før utslippstillatelse foreligger.
- Inntil 300 m^2 av tomta tillates midlertidig gjerdet inn i beitesesongen. Gjerder skal ikke utgjøre risiko for husdyr.

2.5 Sentrumsformål
- Største tillatte mønehøyde er 13 m
- Maks %BYA=80% for hotell/overnatting
- Maks %BYA=60% for tjenesteyting, bevertning, forretning, kontor, herunder kombinert med bolig
- Maks %BYA=45% for bolig
- Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass pr 100 m^2
- Det skal avsettes minst 25 m^2 uteoppholdsareal pr boligenhet, takoverbygde uteplasser inngår

2.6 B/FT 1 Sløyken
Området kan nyttes til bolig og fritids- og turistformål, herunder hotell/overnatting. Tillatelse til tiltak iht pbl §20-1 kan ikke gis før området inngår i detaljreguleringsplan.

2.7 Områder for fritids- og turistformål
I områder som er vist med plankrav K, kan tillatelse til tiltak iht pbl §20-1 gis iht kommuneplan. Underformål og utfyllende bestemmelser for hvert område iflg tabellen.

	Område	Underformål og utfyllende bestemmelser	Plan-krav
FT1	Andenes sør	Campingplass, utleiehytter tillates ikke bygd	K
FT2	Bleik	Campingplass. Utleiehytter tillates ikke bygd.	K
FT3	Stor-Sandnes	Campingplass. Utleiehytter tillates ikke bygd.	K
FT4	Kvalnesbrygga	Overnatting, dykkersenter	K
FT5	Medby	Fiskecamp	DR
FT6	Dverberg havn	Overnatting	K

2.8 Områder for næringsbebyggelse

Tillatelse til tiltak iht pbl §20-1 kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan. Dette gjelder ikke bruksendring og mindre tiltak.

2.9 Idrettsanlegg

I områder som er vist med plankrav K, kan tillatelse til tiltak iht pbl § 20-1 gis iht kommuneplan.

	Område	Underformål og utfyllende bestemmelser	Plan-krav
I1	Andenes sør	Flerbrukshall/ omdisp fra forsvarsformål	K
I2	Bleik	Golfbane	DR
I3	Risøyhamn nord	Motorsport	DR

2.10 Områder for råstoffutvinning

Råstoffutvinning eller fradeling til slikt formål kan det ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan. Mineralloven gjelder også for disse områdene.

2.11 Områder for andre typer bebyggelse og anlegg, Naust

Det kan tillates bygd naust eller tiltak på eksisterende naust på følgende vilkår:

- Takvinkel skal tilpasses øvrige naust og være mellom 25-35°
- Naust skal være røstet mot vannet
- Gesims-/mønehøyde kan være inntil 2,5/4 m
- Naust tillates ikke innredet til opphold/beboelse
- Naust skal ikke være i konflikt med fri ferdsel i strandsonen
- Naust tillates ikke inngjerdet
- Naust skal ikke være større enn 30 m^2

3. Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift

3.1 Forholdet til jord- og skogloven

Innenfor LNFR-områder gjelder jord- og skogloven. Enkeltsøknader behandles i samsvar med disse.

3.2 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

I LNFR-områdene tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er knyttet til landbruks- og reindriftsnæring, fiske, fangst, akvakultur, allment friluftsliv eller ferdsel til sjøs.

Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur, allment friluftsliv eller ferdsel til sjøs kan tillates oppført innenfor 100-metersbeltet til sjø og vassdrag. Ved plassering og utforming skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser.

Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom bygning/anlegg blir plassert i tilknytning til gårdstun/anlegg. Gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade kan foretas i 100-metersbeltet langs sjøen uten at det søkes dispensasjon for tiltaket. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas.

Ved videre utbygging av Andøy friluftssenter som medfører økt kryssing av fylkesvegen kreves detaljreguleringsplan. Søknader om tiltak som medfører utvidelse av området, skal sendes til Reindrifta på høring.

3.3 LNFR områder der spredt boligbebyggelse kan tillates

I område LNFR_B1 kan det i planperioden tillates oppført inntil 10 boliger, hver med en størrelse inntil 300 m^2 BRA. Boligene skal ikke lokaliseres på dyrka mark og mer enn 30 m fra midtlinja på fylkesvegen. Ny bebyggelse kan tillates oppført inntil 50 m fra sjø. Tillatelse til avkjørsel og vegrett skal være dokumentert ved søknad om fradeling. Tilfredsstillende løsning for vann og avløp skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse. Ved bygging av ny frittstående garasje må utformingen harmonere med bolighuset.

Det vil fortsatt være mulig å fraskille tomter for spredt boligbygging utenom regulerte boligfelt, etter vurdering av kommunen i det enkelte tilfelle, ved behandling av dispensasjonssøknader.

4. Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

4.1 Forholdet til havne- og farvannsloven

Alle tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjø skal i tillegg til plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven.

4.2 Forholdet til vannressursloven

Tiltak i vassdrag, med ulemper for allmenne interesser, må ha tillatelse etter vannressursloven

4.3 Områder for bruk og vern av sjø

Etablering av akvakulturanlegg kan tillates innenfor områder vist til bruk og vern av sjø og vassdrag. Lokalisering må avklares gjennom konsesjonsbehandling etter akvakulturloven.

4.4 Farled

I områder vist til farled tillates ikke tiltak som kan hindre ferdselen.

5. Faresoner

5.1 Faresone ras og skred

Sikkerheten mot skred skal være dokumentert før reguleringsplan sendes på høring eller det gis tillatelse til tiltak. Det skal være sannsynliggjort at eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak ligger innenfor miljømessige, tekniske og økonomiske rammer. Nødvendige sikringstiltak skal være gjennomført før tillatelse til tiltak kan gis.

5.2 Annen faresone - forurensning

Innen område angitt som annen faresone, forurensning, i Skarsteinsdalen kan ikke tillatelse til tiltak eller fradeling gis før området er ryddet etter tidligere militær virksomhet.

6. Sikringssoner

6.1 Nedslagsfelt drikkevann

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndigheter. Vurderingene skal gjøres med basis i drikkevannsregelverk, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden. Jf. PBL § 11-9 nr. 3 og 6
Det er krav om strengeste tiltaksklasse når det etableres separate avløpsanlegg.

Utskriftsdato: 15.06.2026

Oversiktskart for eiendom 1871 - 42/323//



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.

Andøy kommune

Adresse: Rådhuset Storgata 68, 8480 Andenes

Telefon: 76115000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Andøy kommune

Kommunenr.	1871	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	323	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201301
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2013-2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.03.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1871/dokumenter/14/KPA_Beskrivelse%20og%20bestemmelser2013-2024_endelig.pdf
Delarealer	**Delareal** 468 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202305
Navn	Sentrumsplan for Andenes
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommunedelplan

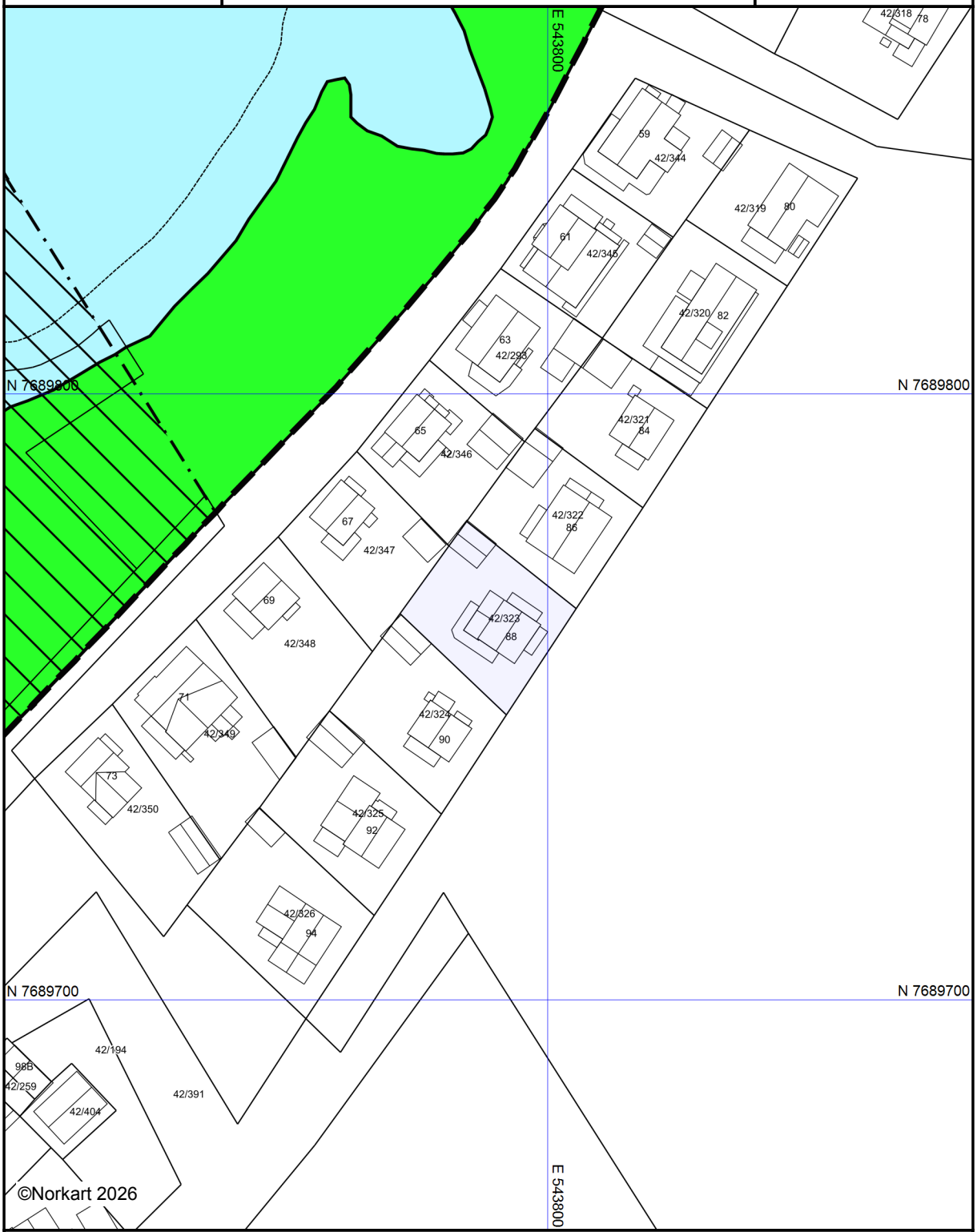
Andøy kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 42/323
Adresse: Fridtjof Nansensgate 88
Utskriftsdato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

Område med annen særskilt angitt fare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Utskriftsdato: 15.06.2026

Andøy kommune

Adresse: Rådhuset Storgata 68, 8480 Andenes

Telefon: 76115000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Andøy kommune

Kommunenr.	1871	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	323	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 15.06.2026

Andøy kommune

Adresse: Rådhuset Storgata 68, 8480 Andenes

Telefon: 76115000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Andøy kommune

Kommunenr.	1871	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	323	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 15.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1871 - 42/323//



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.

Utskriftsdato: 15.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1871 - 42/323//



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.

Energiattest



Adresse **Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES**	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344064**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190315126**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **323**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **156,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **156,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **255,88**

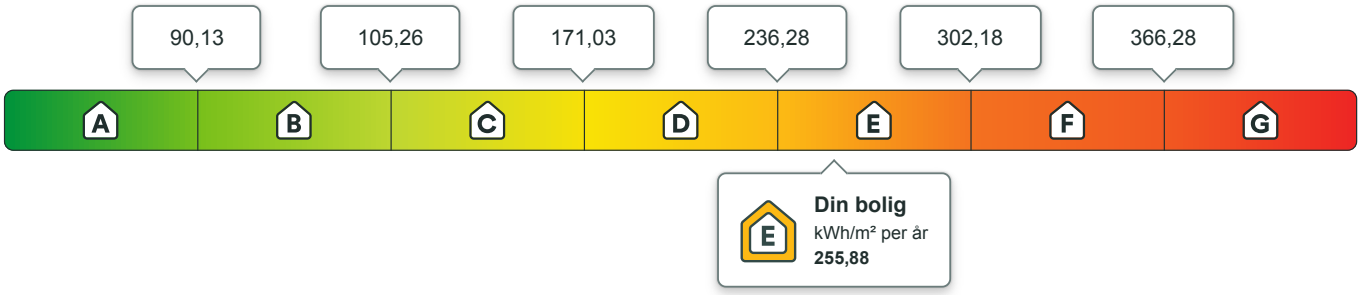
Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
45 863,07	**293,99**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES

Detaljering

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

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

Fridtjof Nansensgate 88, 8480 ANDENES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 12: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.