



Velkommen til

Strandgata 191
8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Strandgata 191
8480 Andenes

Enebolig med sjøutsikt og høy standard | Nytt Nordsjø-kjøkken fra 2025 | 2 bad | Alt på ett plan

EiendomsMegler1 har gleden av å presentere Strandgata 191!

Enebolig med flott utsikt over havet på Andenes. Dette er en velholdt og innholdsrik enebolig over ett plan, beliggende i et rolig boligområde. Her bor du med umiddelbar nærhet til både hav og flotte turområder, samtidig som servicetilbud er en kort tur unna.

Boligen har en god planløsning med store, sosiale soner der stue og kjøkken er i åpen løsning. Tomten er pent opparbeidet med plen og flere uteplasser.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 600 000
Omkostninger	kr	141 090
Totalpris inkl. omk.	kr	5 741 090
BRA/BRA-i		190 m² / 165 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1971
Tomt		874 m² eiet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Strandgata 191, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 56, Bnr. 16, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 600 000,-
Omkostninger	kr	141 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 741 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 757 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 140 000,-

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

Sum omkostninger kr 141 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 17 556,- pr. år 2026

Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 002,- pr. 2026

Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 240 liters dunk.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 165 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 190 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
3

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

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt og i integrert garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 874 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. kommunale opplysninger.

Det følger av tinglyst naboerklæring datert 24.06.1974 at gjeldende eiendom har gitt naboeiendommen (56/7) tillatelse til å føre opp garasje i grensen med gjeldende eiendom. Avtalen er gjensidig. Kopi av naboerklæringen følger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning. Innkjørselen har belegningsstein i betong, og det er en gruset gårdsplass. Det er etablert uteplass med belegningsstein og en veranda i tre.

Byggegrunn:
Byggegrunnen er sandgrunn.

Fuktsikring og drenering:
Ny drenering ble lagt foran huset med sluk/kum i 2024.

Grunnmur og fundamenter:
Fundamentet består av en støpt ringmur og en murt ringmur på en betongsåle over sandfylling.

Terrengforhold:
Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning. I 2024 ble det fylt opp med jord for å få fall bort fra huset. Innkjørselen ble fornyet med betong belegningsstein i 2020.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen er tilknyttet offentlig kommunalt ledningssystem for vann og avløp. Ny anborring på vannledningen ble utført i 2012.

Oljetank:
Det er oljetank i stål plassert i krypkjeller. Eier opplyser om at tanken er tømt. Det er ikke krav om sanering/fjerning av oljetanken.

Byggeår
Boligen er opprinnelig oppført i 1971, senere påbygget i 1980 (boligareal), 1982 (garasje) og 2006 (veranda), ifølge selger og kommunen.

Innhold
Eneboligen består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 165 m²: Vindfang, hall, stue, tilbygg stue, kjøkken, tre soverom, to bad, garderobe benyttet som vaskerom, bod og teknisk rom m/ sluk.
BRA-e 25 m²: Garasje.

Utgang fra stuen til veranda.

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

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

Det foreligger godkjente byggetegninger for den opprinnelige boligen datert 1970, samt for tilbygg datert 1978 og tilbygg garasje (udaterte). Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger for oppføring av veranda i 2006.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder to boder som er slått sammen til soverom (søknadspliktig), vaskerom omgjort til bad, en bod som benyttes som vaskerom (søknadspliktig), samt at et opprinnelig toalettrom (WC) er innlemmet i bad. I tillegg er vegg mellom entré og gang fjernet, og vegg mellom stue og kjøkken delvis fjernet. Inngangsparti ved opprinnelig vaskerom er fjernet, hvor det nå er bygget en bod (søknadspliktig). Utendørs gjelder det innsetting av et vindu på fasaden mot sørøst, fjerning av en terrasse på fasaden mot nordvest, tilbygg av bod på fasaden mot nordøst og manglende garasje på fasaden mot nordvest og nordøst (søknadspliktig).

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

Standard
Eneboligen er fra 1971 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Nytt Nordsjø-kjøkken montert i 2025 etter utvidelse av kjøkkenarealet. Innredning med integrerte hvitevarer fra Siemens, inkludert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og vinskap.
Kjøkkenventilator med avkast over tak. Varmefolie under nytt gulv. Nye veggplater og nytt tak fra 2025. Alt elektrisk på kjøkkenet ble byttet og flere kurser lagt opp i 2025. Komfyrvakt montert.

Bad 1:
Våtrom utført etter byggeforskrifter gjeldende for perioden 1997-2010, oppgradert i 2006/2007. Vegger med flis. Himling med malte plater. Flislagt gulv med varmekabler. Innredning med vask, veggmontert toalett og dusjkabinett (byttet fra badekar i 2023). Naturlig ventilering og vifte i himling.

Bad 2:
Våtrom utført etter byggeforskrifter gjeldende for perioden 1997-2010, oppgradert i 2006. Vegger med flis. Himling med malte plater. Flislagt gulv med varmekabler. Innredning med vask i innredning, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Naturlig ventilering og vifte i himling.

Vaskerom:
Garderobe/bod benyttes som vaskerom. Rommet har skyllekar, arbeidsbenker, skap og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke sluk i rommet.

Overflater:
Gulv: Plater, parkett, laminat og belegg. Flis med varmekabler på badene. Nytt Pergo-gulv i stue og kjøkken (2025). Nytt gulv med varmefolie i gang/entré (2023) og kjøkken (2025).
Vegger: Malt edeltrepanel, ferdigmalte plater, malt strie og malte plater. Flis på badene. Tegelforblending i gavel. Nye veggplater malt i stue og kjøkken (2025). Nye vegger i gang/entré (2023).
Himling: Panel og malte plater. Nytt tak i gang/entré (2023) og kjøkken (2025).

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Gulvet mot grunn er et trebjelkelag, isolert mot kryprom. I kryprommet er det lagt plast på grunnen.

Pipe og ildsted:
Boligen har en ettløps pipe i teglstein og flis, med en peis i stuen.

Innvendige dører:
Ytterdøren og en skyvedør ble fornyet i 2023. Alle innerdører ble fornyet i 2023.

Vannledninger:
Vannledningene er av kobber. Vann- og avløpsrør ble fornyet i 2006/2007, inkludert rørene for badene.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av plast.

Ventilasjon:
Bygningen har naturlig ventilasjon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak, samt vifter på våtrommene.

Varmesentral:
Det er installert luft/luft varmepumpe i 2022.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2016, plassert i en bod.

Elektrisk anlegg:
El-opplegg med sikringsskap og automatsikringer. Oppgradert i flere perioder. Alt elektrisk på kjøkkenet ble byttet og flere kurser lagt opp i 2025. Det foreligger kontrollrapport fra 2024.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
Kryprom med plast på grunn (utbedret 1990), tilgang via luke i gulvet i en bod. Garasje med murt ringmur i leca, uisolert bindingsverk og støpt gulv. Leddport med åpner fornyet i 2023. Garderobe/bod benyttes som vaskerom med skyllekar, arbeidsbenker og skap. Nytt garderobeskap i gang/entré (2023). Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i bod ved bad.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er registrert skjevheter i konstruksjonene. Det er setningsskader i ringmuren i garasjen. Dette avviket har vært til stede fra før nåværende eiere overtok.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist segg i fundamentene til verandaen ved stue.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er segg i fundamentene under ringmuren i garasjen.

- Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

- Etasje Bad 2 - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke motfall. Våtrommet fungerer med dette avviket.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Etasje Bad - Fukt i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Armatur mot yttervegg.

- Etasje Bad 2 - Fukt i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Armatur i vegg mot bod/teknisk rom.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 5: Faglært arbeid: Ny heve/skyvedør ut til veranda (2023). Arbeid utført av Omsorg for bygg og bolig i 2023. Ufaglært arbeid: Ny inngangsdør til boligen (2023). Utvidet gang/entré. Nye takplater, veggplater og laminat på gulv med varmefolie, alle innerdører byttet, nytt garderobeskap og ny isolasjon i alle vegger (2023). Stue/kjøkken: Kjøkken utvidet og nytt Nordsjø-kjøkken montert med integrerte hvitevarer fra Siemens og integrert vinskap. Nye takplater, veggplater og laminatgulv med varmefolie, ny isolasjon i alle vegger og to nye vinduer på kjøkken (2025). Innerste stue malt (2026). Ny vindsperre og bordkledning på yttervegg kjøkken og inngangsparti (2025).

Pkt. 6: Kondens i ett blyglassvindu. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Ny garasjeport montert (2023).

Pkt. 8: Skjevhet i garasjen. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 11: Faglært arbeid: Ny drenering og vortepapp på fremsiden av huset (mot vest), med kum/sluk anlagt (2024). Arbeid utført av Kraumann.

Pkt. 21: Oljetank i krypkjeller. Den er tømt og sanert i henhold til forrige eier. Kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende, og det er ikke krav om fjerning.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Alt elektrisk på kjøkken er byttet. Flere kurser til kjøkken. Komfyrvakt montert. Ny kurs til utekontakt ved inngang terrasse (2025). Arbeid utført av Elektro installasjon.

Pkt. 33: Det finnes tilstandsvurdering gg boligsalgsrapport fra høst 2022.

Pkt. 37: Garasje med skjevhet i garasjemur. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 38: Faglært arbeid: Større parkeringsareal opparbeidet i 2023 av Kraumann.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjonen er et saltak bygget med W-takstoler i tre. Taket er tekket med profilerte stålplater fra 1989. Ifølge eier ble tekket behandlet med Taksittspesialmaling i juni 2020. Det er en luke med stige til kaldloftet.

Nedløp og beslag:
Beslag, takrenner og nedløp er i aluminium, montert i 2004.

Veggkonstruksjon:
Veggkonstruksjonen består av isolert bindingsverk i tre med utvendig liggende kledning. Kledningen ble fornyet i 2006. Det ble lagt ny isolasjon i veggene i 2025, og to nye vinduer og kledning ute ble montert.

Vinduer:
Vinduene er av typen 3-lags glass. De fleste vinduene ble fornyet i 2006, og resten i 2016. To nye vinduer ble satt inn i 2025, og ytterligere to vinduer i 2026.

Dører:
Ytterdøren og en skyvedør ble fornyet i 2023.
Balkonger/terrasser:
Det er utgang fra stue til en veranda bygget av trykkimpregnerte materialer i 2006. Rekkverket på verandaen ble fjernet i 2026.

Garasje:
Garasjen har murt ringmur i leca og uisolert bindingsverk, med støpt gulv. Konstruksjonen er for øvrig som hovedbygningen. En leddport med åpner ble fornyet i 2023. Garasjen er en del av tilbygget fra 1981.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kjerringneset, like nordvest for Andenes sentrum. Med havet som nærmeste nabo og en liten sandstrand rett ved, er beliggenheten en perfekt kombinasjon av kystnatur og nærhet til sentrum. Her bor du skjermet for trafikk, med utsikt mot skjærgården.

Hverdagens logistikk er enkel. Andenes skole og Andøy videregående skole, samt flere barnehager, er alle innen en kort kjøretur. Det samme gjelder dagligvarehandel, apotek og andre servicetilbud i sentrum. Området byr også på gode turmuligheter i nærområdet.

Andenes er et lokalsamfunn i vekst, med en spennende utvikling knyttet til romfartsnæringen ved Andøya Space. Kommunikasjonene er gode, med bussforbindelser i gangavstand og Andøya lufthavn kun minutter unna med bil. Dette gir enkel tilgang til resten av Vesterålen og gode flyforbindelser videre ut i landet.

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

Hvitevarer og tilbehør
Boligen har et nyere kjøkken fra Nordsjø som er funksjonelt og innholdsrikt utstyrt med Siemens hvitevarer, herunder trekkes særlig fram:
- iQ300 innbyggingsovn med damptilførsel. AirFry: den sunnere måten å snackse på. AddedSteam: Sprø på utsiden, saftig på innsiden. ActiveClean: Det automatiske, selvrensende ovnsystemet. LED-Touchcontrol: brukervennlig, uten brytere. CookControl15: Forhåndsinnstilte automatiske programmer som sørger for et utmerket resultat.
- Vinskap med to soner.
- iQ500 integrert kjøleskap med hyperfresh (0*); som gir mer plass til frukt og grønnsaker. Et kaldere klima for kjøtt og fisk. LED-lys som gir kraftig, jevn belysning som hjelper deg å få raskere oversikt over kjøleskapsinnholdet ditt. SuperCooling: Rask avkjøling av ferske matvarer. BottleRack: Sikker og lett tilgjengelig lagring av flasker. SoftClosing: En kjøleskapsdør som alltid lukker seg.
- iQ700 induksjonstopp med flexInduction som innebærer smarte varmesoner som tilpasser seg kjelene dine. TouchSlider: Styr kraften med et lite fingertrykk. Home Connect: La koketoppen bli en del av det smarte kjøkkenet ditt. FryingSensor Pro: Nyt matlagingen uten å bekymre deg for å brenne maten. Intelligent FlexZones: Automatisk justering av kokesonen for maksimal fleksibilitet.
- Ventilator som kan stilles inn slik at den starter automatisk når du bruker koketoppen.
- iQ500 helintegrert oppvaskmaskin XXL - ekstra høy. Brukergrensesnitt med Clear Control som guider deg raskt og enkelt frem til riktig program. Zeolith-tørking som gir raskere tørketid og lavere strømforbruk. VarioSpeedPlus: vask og tørk oppvasken din opptil 3 ganger raskere. Inteliggent Programme: Tilpasset oppvaskprogram som er skreddersydd for dine behov. Bekreftet hygienenivå for eco 50*, og høyere nivåer med intensive 70* og Machine Care-programmer.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for våningshus på eiendommen Strandgt. 191, datert 19.02.1971. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for den opprinnelige boligen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Det foreligger ferdigattest for tilbygg til boligbygg, datert 03.12.1980. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje:
Det foreligger vedtak i byggesak for oppføring av garasje, datert 07.09.1982. Vedtaket er innvilget med forbehold om at garasjebygget ikke kommer nærmere Strandgt. enn eksisterende garasjebygg på naboeiendommen. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Verandaer mv.:
Det foreligger godkjent melding for oppføring av verandaer mv., datert 26.10.2006. Vedtaket stiller vilkår om at ferdigmelding og målsatt situasjonsplan må sendes kommunen ved fullført bygging. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er mottatt av kommunen, og det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming som primær kilde, supplert med en luft/luft varmepumpe. Det er varmefolie i gang/entré og kjøkken, samt varmekabler på våtrommene og i tilbygget stue. For vedfyring finnes ettløps pipe og peis i stue. En oljetank i stål er plassert i krypkjelleren, men eier opplyser at den er tømt. Megler er likevel ikke forelagt dokumentasjon på dette.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

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

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

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

Regulering
Eiendommen omfattes av Regulerings- og bebyggelsesplan for Vestbyen II og Merket II (plan-ID 196701), vedtatt 17.06.1967.

Eiendommen omfattes av KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2013-2024 (plan-ID 201301), vedtatt 17.03.2014. I planen er 874 m² av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

Eiendommen er berørt av følgende datasett ifølge vedlagt tiltaksanalyse fra Norkart:
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse, FKB-AR5, FKB-Bygning, Kvikkleire, Løsmasser N50/N250, Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner, Marin grense, Mulighet for marin leire, Naturtyper i Norge - Landskap, Radon, SSB - Arealbruk, Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, Tettsteder. For mer informasjon om datasettene, se vedlagt tiltaksanalyse.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. I henhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen, ligger eiendommen i et område klassifisert som 'Områder med mindre press på arealene'.

Eiendommen ligger innenfor horisontalflaten for Andøya lufthavn (ENAN), noe som kan medføre høydebegrensninger for bygninger og andre konstruksjoner.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Grunnen på eiendommen er registrert som fyllmasse. Ifølge Norges geologiske undersøkelse er det stor mulighet for marin leire i grunnen, da eiendommen ligger under marin grense.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 555 585,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 222 338,-.



Velkommen til Strandgata 191! Foto: Lunde Images



Enebolig med sjøutsikt og høy standard | Nytt Nordsjø-kjøkken fra 2025 | 2 bad | Alt på ett plan |



Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med umiddelbar nærhet til strand og sjø.



Andenes skole (1-10. klasse) ligger kun 4 minutter unna med bil.


SIEMENS




SIEMENS
SIEMENS








MANCHESTER UNITED


PANTHERA LEON
Coca-Cola
Delicious Refreshing



























Plantegning



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning - ikke målbar.

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

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Tove-Laila Haraldsvik og Morten Lysaker

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3659
Dato: 24.06.1974
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 5539
Dato: 24.12.1970
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 12-05-2026 av Asle Thomassen i Ing./Takstmann Asle Thomassen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport, datert 12.05.2026
- Selgers egenerklæring, datert 12.05.2026
- Energiattest, datert 21.08.2022
- Kontroll elektrisk anlegg, datert 2024
- Bygningstegninger våningshus, datert 16.02.1970
- Midlertidig brukstillatelse våningshus, datert 19.02.1971
- Bygningstegninger tilbygg, datert 03.08.1978
- Ferdigattest tilbygg, datert 03.12.1980
- Bygningstegninger garasje, udatert
- Vedtak garasje, datert 07.09.1982
- Vedtak verandaer mv., datert 26.10.2006
- Matrikkelrapport, datert 18.05.2025
- Tiltaksanalyse Norkart, datert 18.05.2026
- Grunnkart, datert 18.05.2026
- Erklæring/avtale, datert 24.06.1974
- Registrering av grunn, datert 24.12.1970
- Nabolagsprofil

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

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

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

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

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

STRANDGATA 191

Nabolaget Kjerringneset/Merket/Toften - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Industriveien Linje 871, 874, 883	**6 min** 0.5 km
Andøya lufthavn Andenes	**3 min**

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) 253 elever, 22 klasser	**4 min** 2.4 km
Andøy videregående skole 150 elever	**5 min** 2.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Extra Andenes	**11 min**
Rema 1000 Andenes	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

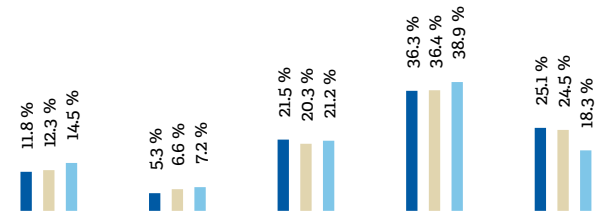
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Myrulla barnehage (1-5 år) 29 barn	**18 min** 1.5 km
Måsungen barnehage (1-5 år) 34 barn	**21 min** 1.8 km
Barnas Hus (1-5 år) 15 barn	**23 min** 2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Andenes PostNord	**11 min** 0.9 km
Coop Extra Andenes PostNord	**11 min** 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

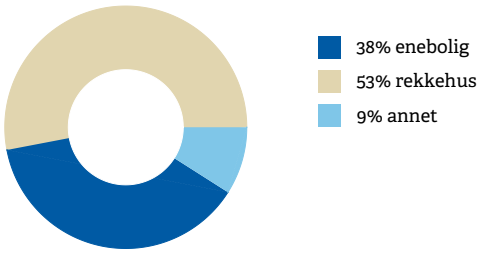
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Andenes Flerbrukshall Fotball	**14 min** 1.2 km
Andenes sør Ballspill	**18 min** 1.5 km
Vestbyen Treningssenter	**12 min**

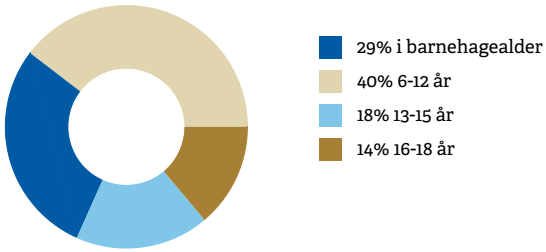
BOLIGMASSE



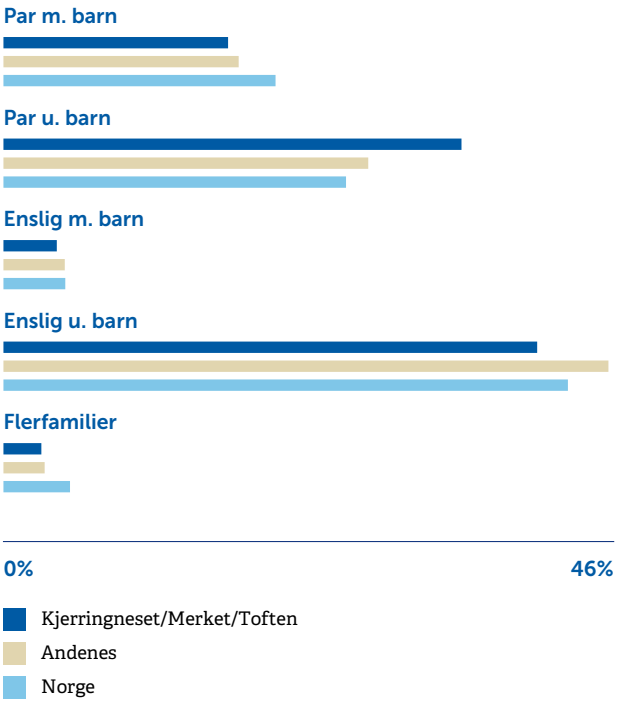
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



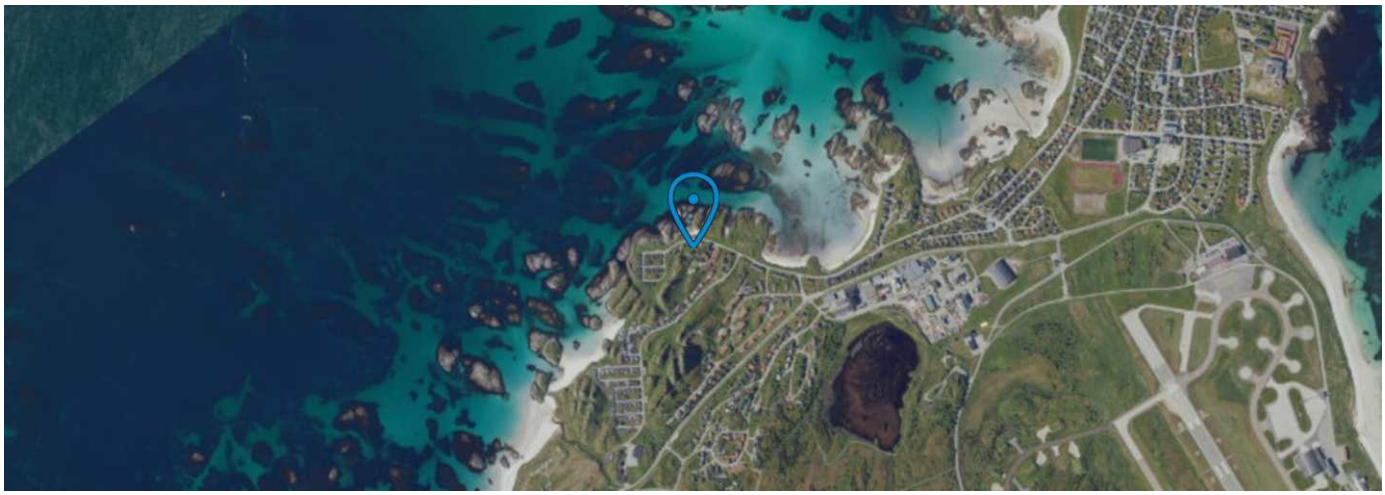
FAMILIESAMMENSETNING

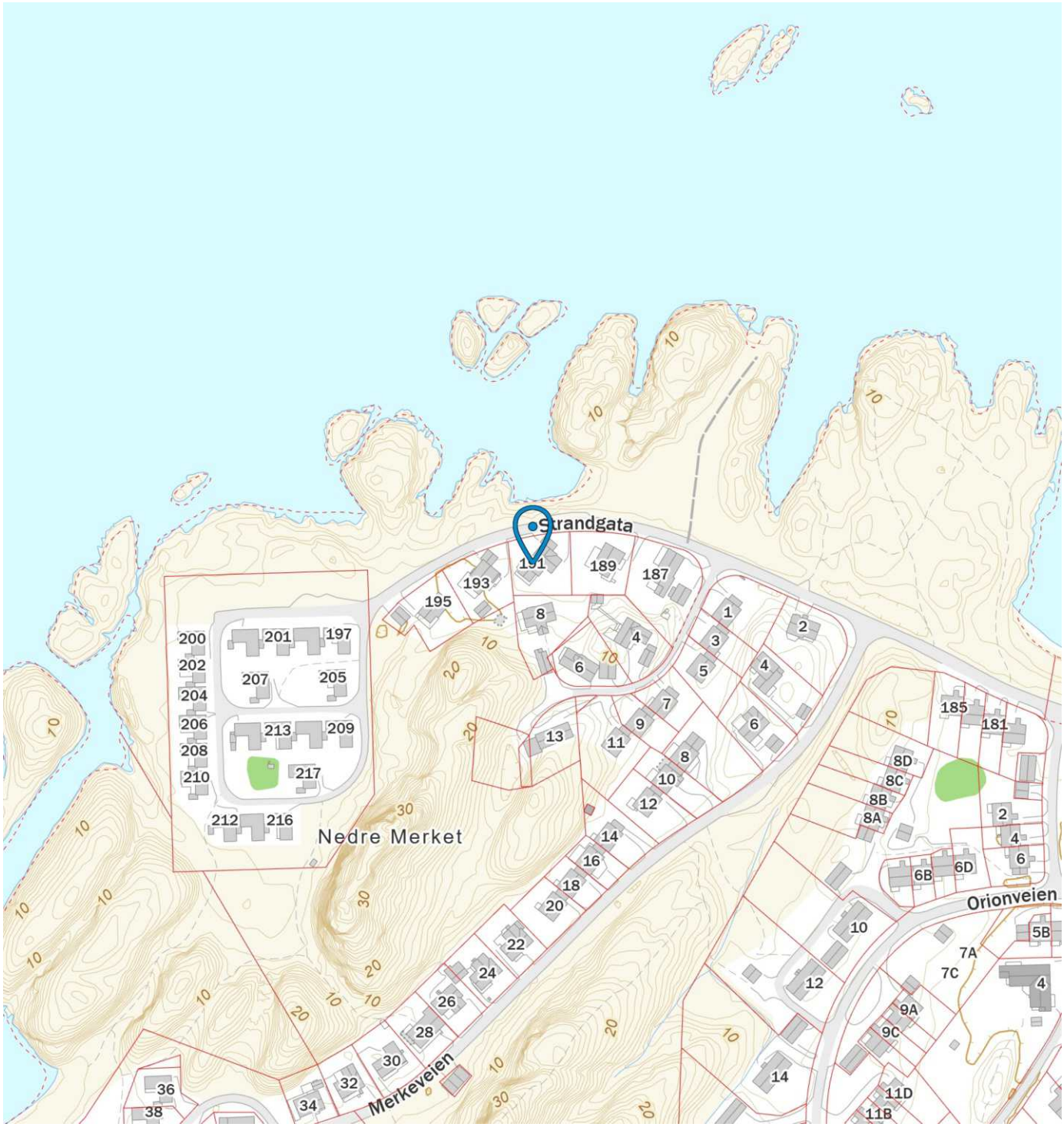


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig m/garasje
Strandgata 191, 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 56, bnr. 16

Markedsverdi

5 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 27.07.2022 **Oppdragsnr.:** 15661-3160 **Eiendomsverdi ref nr:** RE3206

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen **Sertifisert Takstingeniør:** Asle Thomassen

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

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og
de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.
Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:
Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.
Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstadsvurdering for boliger.
Reklamsjonsvurdering. Skjønn.
Andre tjenester
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.
Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.
Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt.Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.
Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker

Rapportansvarlig



Asle Thomassen

post@aslethomassen.no
971 49 560

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig m/garasje - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Tre, W-takstoler, saltak, tekket med profilerte stålplater. Beslag og takrenner montert. Besiktiget fra bakkenivå.
Grunn og fundamenter:
Støpt ringmur. Kryprom m/ plast på grunn.

Yttervegger - Vinduer, dører m.m:.
Tre, isolert bindingsverk, utvendig liggende kledning. Vinduer med 3 - lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Dekker - Gulv og overflater:
Tre, bjelkelag,(dette ihht byggemelding datert 06.07.70) isolert mot kryprom, pålagt plater, parkett, laminat og belegg.
Flis på begge bad.

Dekker - Himlinger og overflater:
Himling med panel og malte plater.

Malt edeltrepanel, ferdigmalte malte plater, malte strie og malte plate. Flis på badene. Tegelforblending i gavel (røst).
Ettløps pipe, tegelstein og flis. Peis i stue.

VÅTROM Gå til side

Bad 2
Våtrommet er utført etter byggeforskrifter i perioden 1997-2010 og det foreligger følgende dokumentasjon:

Våtrommet har flis på vegg og himlinger med malte plater.
Flislagte gulv m/ varmekabler.
Innredning med gulvmontert toalett, vask i innredning og dusjkabinett.

Bad 1
Våtrommet er utført etter byggeforskrifter i perioden 1997-2010 og det foreligger følgende dokumentasjon::

Våtrommet har flis på vegg og himlinger med malte plater.
Flislagt gulv m/ varmekabler.
Innredning med veggmontert toalett, vask i innredning og badekar.

Garderobe /bod som benyttes som vaskerom. Det er ikke sluk i dette rommet. Men det er skyllekar, arbeidsbenker, skap og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken utvidet med nytt Nordsjø kjøkken med integrerte hvitevarer fra Siemens. Vinskap.
Kjøkkenvent m/avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberør. Vann og avløp fornyet i 2006/2007. Ny anborring i 2012.
Det er installert luft/luft varmepumpe i 2022.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	190 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m²
Totalpris	5 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig m/garasje

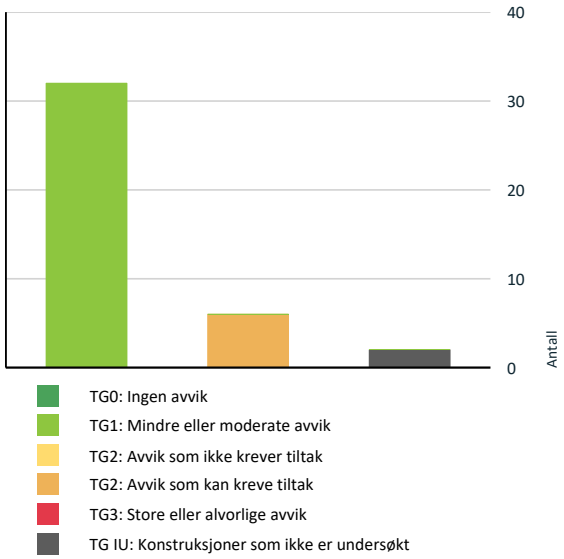
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/garasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/GARASJE

Byggeår
1971

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt byggeår/alder - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til ved fastsettelse av verdien.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Stue, veranda og garasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tre, W-takstoler, saltak, tekket med profilerte stålplater. Beslag og takrenner montert. Besiktiget fra bakkenivå.
Iflg. eier er tekke behandlet med Taksittspesiakmaling juni 2020 oppmalt.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp i aluminium.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Grunn og fundamenter:
Støpt ringmur.

Yttervegger - Vinduer, dører m.m:.
Tre, isolert bindingsverk, utvendig liggende kledning.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

Garasje med murt ringmur i leca, uisiolert bindigsverk, forøvrig konstruksjon som hovedbygning. støpt gulv. Fornyet leddport m/ åpner i 2023. Fornyet stoppkrane.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er setningsskader i rinmuren i garasjen. Dette aviket har vært fra før nåværende eiere overtok.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tre, W-takstoler, saltak, tekket med stålplater. Beslag og takrenner montert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av typen 3- lags glass. Fornyet vinduene i 2006. Samt 2 vinduer i 2026.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fornyet ytterdøren og skyvedør i 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til veranda, trykkimprengnerte materialer.
Eier opplyser at rekkverket på verandaen skal fjernes før salg.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist segg i fundamentene til verandaen ved stue.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Malt edeltrepanel, ferdigmalte malte plater, malte strie og malte plate. Flis på badene. Tegelforblending i gavel (røst).
Fornyet flere veggoverflater.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ettløps pipe, tegelstein og flis. Peis i stue.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Godt ventilert ringmur, plast på grunn.

Krypkjeller under trebjelkelag med std. stubbegulvskonstruksjon. Tilgang via luke i gulv i bod.
Utbedret i 1990 , da ble det lagt plast på grunn.

Generelt vedr. krypkjeller
Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle innsekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier



Innvendige trapper

Beskrivelse

Luke m/ stige til kaldloft.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fornyet alle innerdører i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Varmefolie montert i gang/entre og kjøkken.
Oppvarming: Varmekabler på våtrommene, samt i tilbygget stue. Varmepumpe luft/luft montert.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er utført etter byggeforskrifter i perioden 1997-2010.

Rekvirenten ønsker at opplysninger gitt av forrige eier tas med som følger:
30.11.07: Faktura fra H.A.R: rørleggerarbeid renovering bad, kr 22 000,-
28.12.07 Faktura fra Andøy Installasjon, legging av varmekabler, tetting rundt sluk, oriming, legging av rør og bokser, kr 19563.-

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlinger med malte plater.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv m/ varmekabler. ingen fall på gulv fra dør mot sluk, ca 25 mm terkel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrom har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med veggmontert toalett, vask i innredning og dusjkabinett.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering og vifte i himling.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Armatur mot yttervegg.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrom er utført etter byggeforskrifter i perioden 1997-2010.

Rekvirenten ønsker at opplysninger gitt av forrige eier tas med som følger:
22.12.05: Faktura fra Harry Andersen Rørleggerforretning: arbeid og deler til vaskerom og bad, kr 36.692.-
30.01.06: Faktura fra Andøy Malerforretning, fliser, menbransett m.v. , kr 14.500.-
17.02.06 Faktura fra H.A.R, omlegging av eksisterende vannrør, kr 6.584,-
23.02.06 Faktura fra Andøy Installasjon: arbeid av elektromontør på bad og vaskerom, kr 10968.-
01.03.06 Faktura fra And-Hus, bl a levering og montering av gipsplater
08.03.06 H.A.R faktura vedr legging av vann på bad og VVB, kr 5276.-

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlinger med malte plater.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv m/ varmekabler. Flatt gulv fra dør mot sluk, ca 45 mm terkel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilnærmet flatt gulv, men terkel er på ca. 45 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Er det påvist avvik i fallforhold til sluk ifht oppgitt referansenivå (byggetidspunktet)?

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrom har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med gulvmontert toalett, vask i innredning og dusjkabinett.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering og vifte i himling.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 2

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Armatur i vegg mot Bod/teknisk rom.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken utvidet med nytt Nordsjø kjøkken med integrerte hvitevarer fra Siemens. Vinskap.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvent m/avkast over tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Tilstandsrapport



SPESIALROM

ETASJE > TEKNISK ROM M/ SLUK- BEREDER

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

ca 200 lt. bereder i rom m/ sluk. Vinylbelegg på gulv og vegger med malte plater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

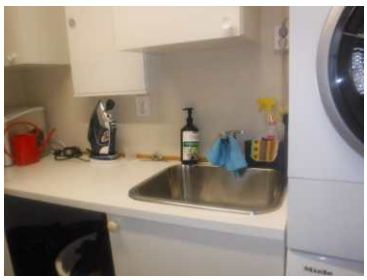
ETASJE > TEKNISK ROM M/ SLUK- BEREDER

TG 1 Overflater og konstruksjon - 2

Beskrivelse

Garderobe /bod som benyttes som vaskerom. Det er ikke sluk i dette rommet. Men det er skyllekar, arbeidsbenker, skap og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberør. Vann og avløp fornyet i 2006/2007. Ny anborring i 2012.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. For badene ble disse skiftet i 2006/2007.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk. Samt vifte på våtrommene.

Årstall: 2006

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 liters varmtvannstank plassert på bod ved bad.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 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

El opplegg for strøm med sikringsskap. Montert atutomatsikringer. Oppgradert i flere perioder.
Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet i 2024.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Det forligger samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Beskrivelse

Sandgrunn.

TG 1 Drenering

Beskrivelse

Lagt ny drenering foran huset med sluk/kum i 2024

Årstall: 2024

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur Betongsåle på sand fylling. Murt ringmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er segg i fundamentene under ringmuren i garasjen. For å oppnå TG 1 må det tettes ved raft.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Beskrivelse

Støpt ringmur på garasjen som det er segg i

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i stål plassert i krypkjeller. Eier opplyser om at tanken er tømt.
Det er ikke krav om sanering/fjerning av oljetanken.

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Tilstandsrapport



Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m²/165 m²

Enebolig m/garasje: 2 Bad, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Gang, Vindfang, Bod, Toalettrom, Kjølerom, Garderobe brukes til vaskerom Annet fuktutsatt rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 600 000

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 5 900 000

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	**5 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 600 000**

Markedsvurdering

Ved fastsettelse av verdien er bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil registrert og tatt hensyn til.
Jeg har sammenlignet takster for tilsvarende eiendommer omsatt i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandgata 191 ,8480 ANDENES 140 m²	1971	4 sov	12-09-2022	4 500 000	**4 400 000**		4 400 000	**31 429**
2	Strandgata 167 ,8480 ANDENES 105 m²	1970	3 sov	26-08-2025	3 100 000	**4 250 000**		4 250 000	**24 854**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	9 982
Kommunale utgifter	Kr.	24 556
Vedlikehold	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**36 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/garasje	Kr.		**5 400 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 400 000**

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 900 000**

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

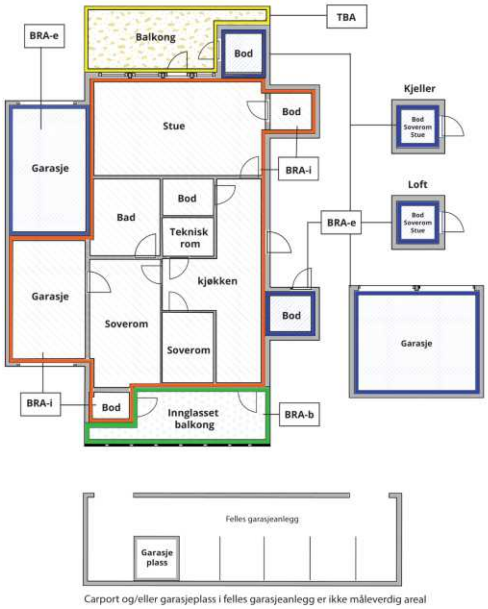
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Arealer

Enebolig m/garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	165	25		190	
SUM	**165**	**25**			
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue + tilbygd stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, hall, vindfang, bod, teknisk rom m/ sluk-bereder, bad 2, garderobe brukes til vaskerom annet fuktutsatt rom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/garasje	140	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Asle Thomassen	Takstingeniør
	Tove-Laila Haraldsvik og Morten Lysaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	56	16	0	0	874.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Strandgata 191

Hjemmelshaver
Lysaker Morten, Haraldsvik Tove-Laila

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen, enebolig m/ garasje har beliggenhet i eldre etablert boligområde i Strandgata 191 like ved "Merket" nord-vest for Andenes sentrum.
Andenes har hatt en noe varierende utvikling de siste årene, nesten i takt med pågående fiskerier, som Andenes er meget avhengig av, samt endringer og nedskjæringer i Forsvaret, som også stedet er avhengig av.
Andenes har forøvrig et variert forretningstilbud, barnehager, skoler samt fiskeribedrifter og fiskemotak. Gode havneforhold i indre havn. Det er gode kommunikasjonsmulighet med resten av av Andøy og Vesterålen forøvrig. Det er storflyplass på stedet med forholdsvis bra flyforbindelse.

Det er for tiden eventyrlig utvikling av romfartsnæringen knyttet til Andøy Space på Andenes og i nordre og vestre Andøy.

Adkomstvei

Offentlig. Eiendommen grenser mot offentlig vei, som den også har grei adkomst fra.

Tilknytning vann

Offentlig. Boligen er tilknyttet kommunalt ledningssystem. Vanntilførselen er i følge eierne i orden

Tilknytning avløp

Offentlig. Boligen er tilknyttet kommunal avløpsledning. I følge eierne er den private avløpsledningen i orden.

Regulering

Regulert området.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med plen og beplantning.

Påkostninger av forrige eier

Bordkledningen og de fleste av vinduene og dører fornyet i 2006, resten av vinduene i 2016.
Oppgradert begge bad m/ utstyr, innredninger og gulv - og veggoverflater.
Nytt kjøkken i 1999 fornyet med noen skap, benkeplate, oppvask, koketopp, ovn, oppvaskmaskin og ventilator i 2016.
Ny varmepumpe luft/luft i 2022.
Nytt el. skap m/ automat i 2022.
Malt utvendig tekke på hovedbygning.
Nye takrenner/nedløp og pipebeslag i 2004.
Ny anborring på vannledningen i 2012.
Fjernet oljefyren i 2006.
Ny innkjørsel m/ betong beleggningsstein i 2020

Påkostninger/oppgraderinger- utført av nåværende eier

2023:
* Byttet ut badekar med stort dusjkabinett.
* Fjernet fjell og opparbeidet større parkering.
* Skiftet til ny heve/skyvedør.
* Utvidet gang/entre. Nytt tak/vegger og gulv m/varme. Alle innerdører skiftet. Nytt garderobeskap. Ny isolasjon i alle lett-vegger.
* Ny ytterdør og garasjeport.

2024:
* Lagt ny drenering foran huset med sluk/kum og fylt opp med jord for å få fall bort fra huset. Luftebalkong ble fjernet og er ikke satt opp i påvente av at jorda skal sette seg og fylles opp mere.

2025:
* Kjøkken utvidet med nytt Nordsjø kjøkken med integrerte hvitevarer fra Siemens. Vinskap.
* Nytt tak, nytt gulv m/ varme.
* Alt elektrisk på kjøkken byttet og flere kurser lagt opp.

Stue/kjøkken:
* Buegang/steinvegg fjernet.
* Veggplater byttet og malt.
* Ny isolasjon i veggene.
* Nytt gulv med Pergo.
* To stk nye vinduer og kledning ute.

2026:
* Inerste stue malt.
* Huset malt utvendig.
* Rekkverk på balkong fjernet.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
575 860	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 400 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If..		Fullverdi	4 160 900	9 982

Kommentar

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Ja
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Nibio gårdskart flyfoto			Ikke gjennomgått		Ja

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.07.2022	
2	20.07.2022	
3	22.07.2022	
4	22.07.2022	
5	22.07.2022	
6	22.07.2022	
7	22.07.2022	
8	27.07.2022	
9	27.07.2022	
10	27.07.2022	
11	27.07.2022	
12	27.07.2022	
13	24.08.2022	
14	24.08.2022	
15	01.09.2022	
16	02.09.2022	
17	02.09.2022	
18	02.09.2022	
19	02.09.2022	
20	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Strandgata 191, 8480 ANDENES
Gnr 56 - Bnr 16
1871 ANDØY

Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1
8406 SORTLAND

Andre bilder













Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tove-Laila Haraldsvik

Morten Lysaker

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Strandgata 191
8480 Andenes

1871-56/16/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Omsorg for bygg og bolig

   Beskrivelse av arbeidet: Ny heve/skyvedør ut til veranda

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Ny inngangsdør til boligen

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

   Beskrivelse av arbeidet: Utvidet gang/entre. Nye takplater, veggplater og laminat på gulv med varmefolie. Alle innerdører byttet. Nytt garderobeskap. Ny isolasjon i alle veggene.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Stue/kjøkken Kjøkken utvidet og nytt Nordsjø kjøkken montert med integrerte hvitevarer fra Siemens. Integret vinskap. Nye takplater, veggplater og laminatgulv. Varmefolie på kjøkken. Ny isolasjon i alle vegger. To nye vinduer på kjøkken.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Innerste stue malt.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Ny vindsperre og bordkledning på yttervegg kjøkken og inngangsparti.

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

• **Ja**

Kondens i ett blyglassvindu.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Ny garasjeport montert.

---

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

• **Ja**

Skjevhet i garasjen

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Kraumann

   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering og vortepapp på fremsiden av huset. Kum/sluk anlagt.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Fremsiden (mot vest) av huset.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
- **Ja**

Oljetank i krypkjeller. Den er tømt og sanert i henhold til forrige eier.

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

Det ikke krav om fjerning av oljetanken.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektro installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk på kjøkken er byttet. Flere kurser til kjøkken. Komfyrvakt montert. Ny kurs til utekontakt ved inngang terrasse.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

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

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

- **Ja**

Tilstandsvurdering og boligsalgsrapport fra høst 2022.

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Skjevhet i garasjemur.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Kraumann

   Beskrivelse av arbeidet: Større parkeringsareal opparbeidet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Strandgata 191
Postnr	8480
Sted	ANDENES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	56
Bnr.	16
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	190321673
Bolignr.	H0101
Merkenr.	60a1e22d-6154-473e-bbb7-81d1277f8769
Dato.	21 Aug 2022



Innmeldt av	**********

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	165
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strandgata 191
Postnr/Sted: 8480 ANDENES
Bolignr: H0101
Dato: 21.08.2022 16:01:22
Energimerkenr: 60a1e22d-6154-473e-bbb7-81d1277f8769
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 56
Bruksnr: 16
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 190321673

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolere loftsluke

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

Tiltak 16: 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 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

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 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Retur:
Andøy Energi Nett AS
Postboks 3
8493 RISØYHAMN

Morten Lysaker
Strandgata 191
8480 ANDENES

Saksnummer	10658
Pinkode	4442
Dokumentdato	11.03.2024
Kontrolldato	01.02.2024
Målernummer	7359992898103104
Inspektør	Aleksander Ingebrigtsen

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 01.02.2024 i Strandgata 191, 8480 ANDENES.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes Are Vangen på are.vangen@andoy-energi.no eller telefon 48 04 95 98 mellom 07:30 og 15:00.
Eventuelt kan DLE kontaktes på firmapost@andoy-energi.no. Husk å oppgi saksnummer 10658.

Med vennlig hilsen
Noranett Andøy AS

Are Vangen
DLE-ingeniør

Retur:
Ekvaly Elsikkerhet AS
Postboks 1410
8002 BODØ

Morten Lysaker
Strandgata 191
8480 ANDENES

Saksnummer	10658
Pinkode	4442
Dokumentdato	06.02.2024
Kontrolldato	01.02.2024
Målernummer	7359992898103104
Inspektør	Aleksander Ingebrigtsen

Forhåndsvarsel om vedtak

Tilsynsrapport
Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 01.02.2024 i Strandgata 191, 8480 ANDENES. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket.
Denne finnes vedlagt.

Involver eier av det elektriske anlegget
Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport
Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Forhåndsvarsel om vedtak
Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring ikke er mottatt innen **22.03.2024,** varsles du med dette at Andøy Energi Nett AS ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Spørsmål kan rettes Aleksander Ingebrigtsen på aleksander.ingebrigtsen@ekvaly.no eller telefon 92 89 03 23 mellom 07:30 og 15:00. Eventuelt kan DLE kontaktes på firmapost@andoy-energi.no. Husk å oppgi saksnummer 10658.

Med vennlig hilsen
Ekvaly Elsikkerhet AS

Aleksander Ingebrigtsen
Elsikkerhetsingeinør

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Andøy Energi Nett AS.

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Retur:
Ekvaly Elsikkerhet AS
Postboks 1410
8002 BODØ

Morten Lysaker
Strandgata 191
8480 ANDENES

Saksnummer	10658
Pinkode	4442
Dokumentdato	06.02.2024
Kontrolldato	01.02.2024
Målernummer	7359992898103104
Inspektør	Aleksander Ingebrigtsen

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 01.02.2024 i Strandgata 191, 8480 ANDENES.
Registrerte avvik:

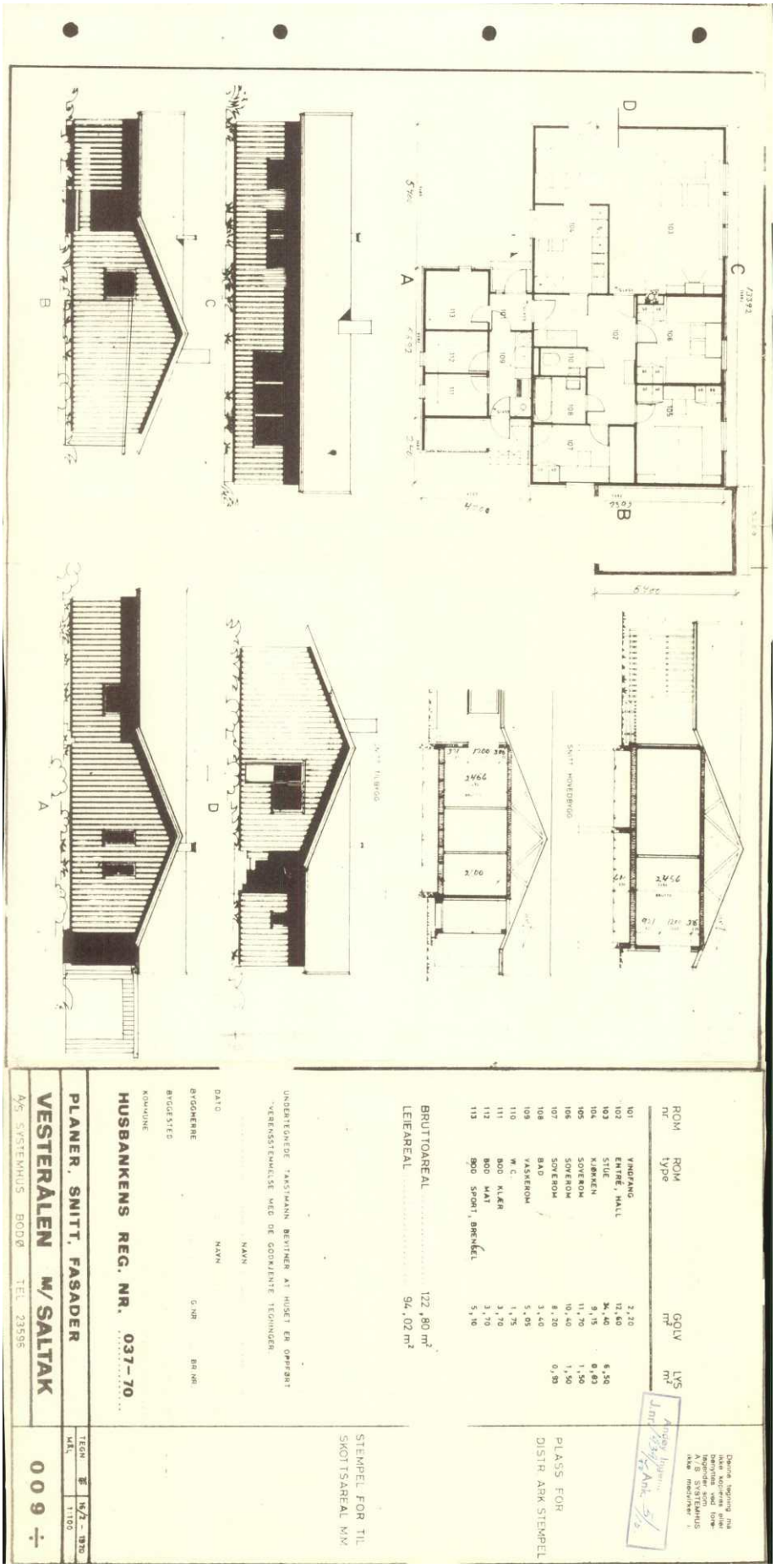
Sikringsskap

1. Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget. Jf. fel § 13.
   Kommentar:
   Gjelder samsvarserklæring med underliggende dokumentasjon for nytt sikringsskap.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Andøy Energi Nett AS sin rettemeldingsportal, https://tilsyn.cubit.no/rettemelding

Vedlegg


PLANER, SNITT, FASADER
VESTERÅLEN M/SALTAK
Ås SYSTEMHUS BODØ TEL 23595
HUSBANKENS REG. NR. 037-70
BRUTTOAREAL 122,80 m²
LEIEAREAL 94,02 m²
STEMPEL FOR TIL SKOTTSAREAL M.M
PLASS FOR DISTR ARK STEMPEL
009 ÷

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Hans J. Karlsen
Strandgt. 191,
9480 Andenes.

Etter besiktigelse foretatt den 12.2.1971 gis herved midlertidig brukstillatelse av Våningshuset på eiendommen Strandgt. 191.

Merknader:

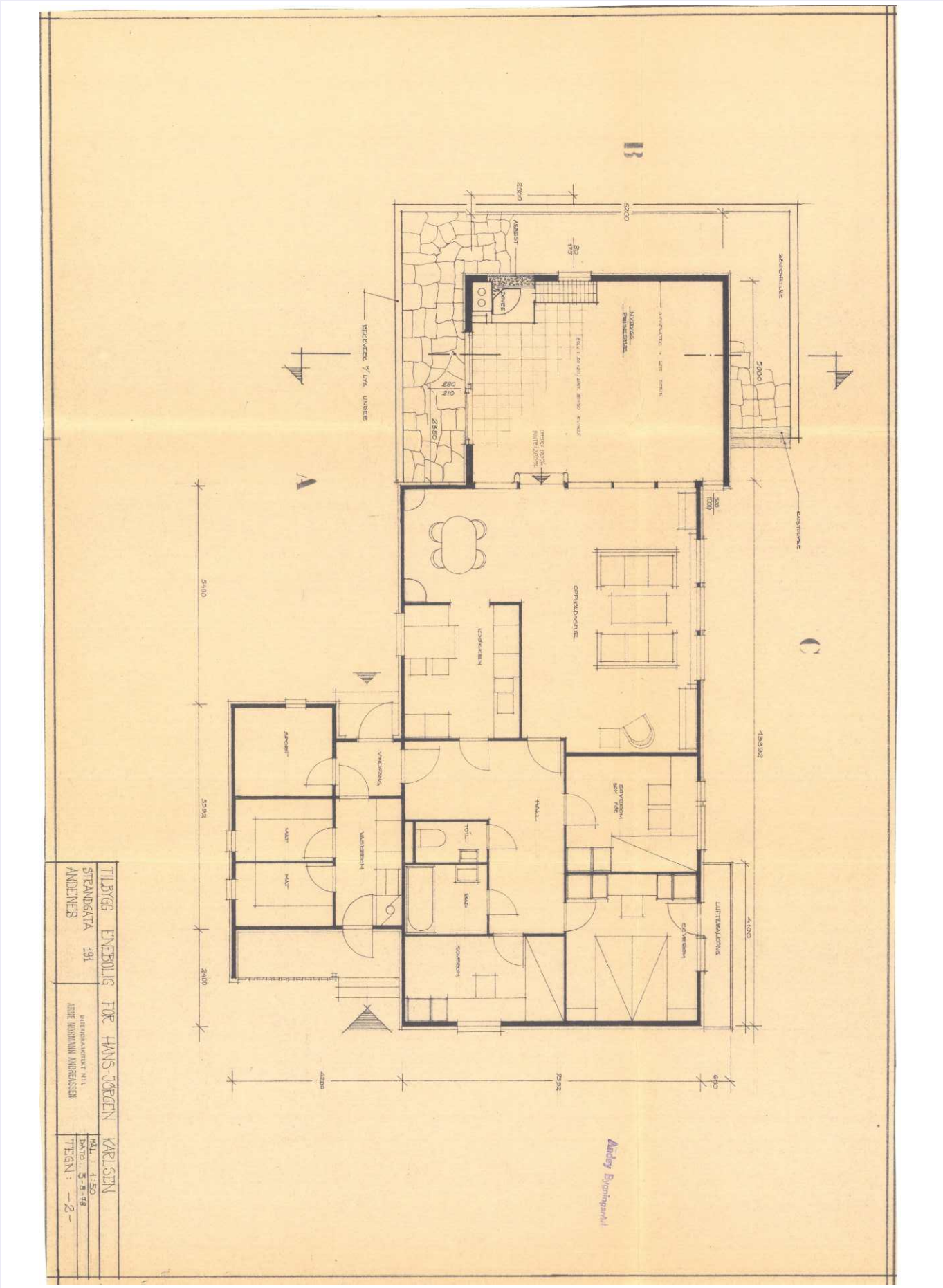
Utvendig beising gjenstår.
Noe malingsarbeid gjenstår i vindfang.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1.6.1971

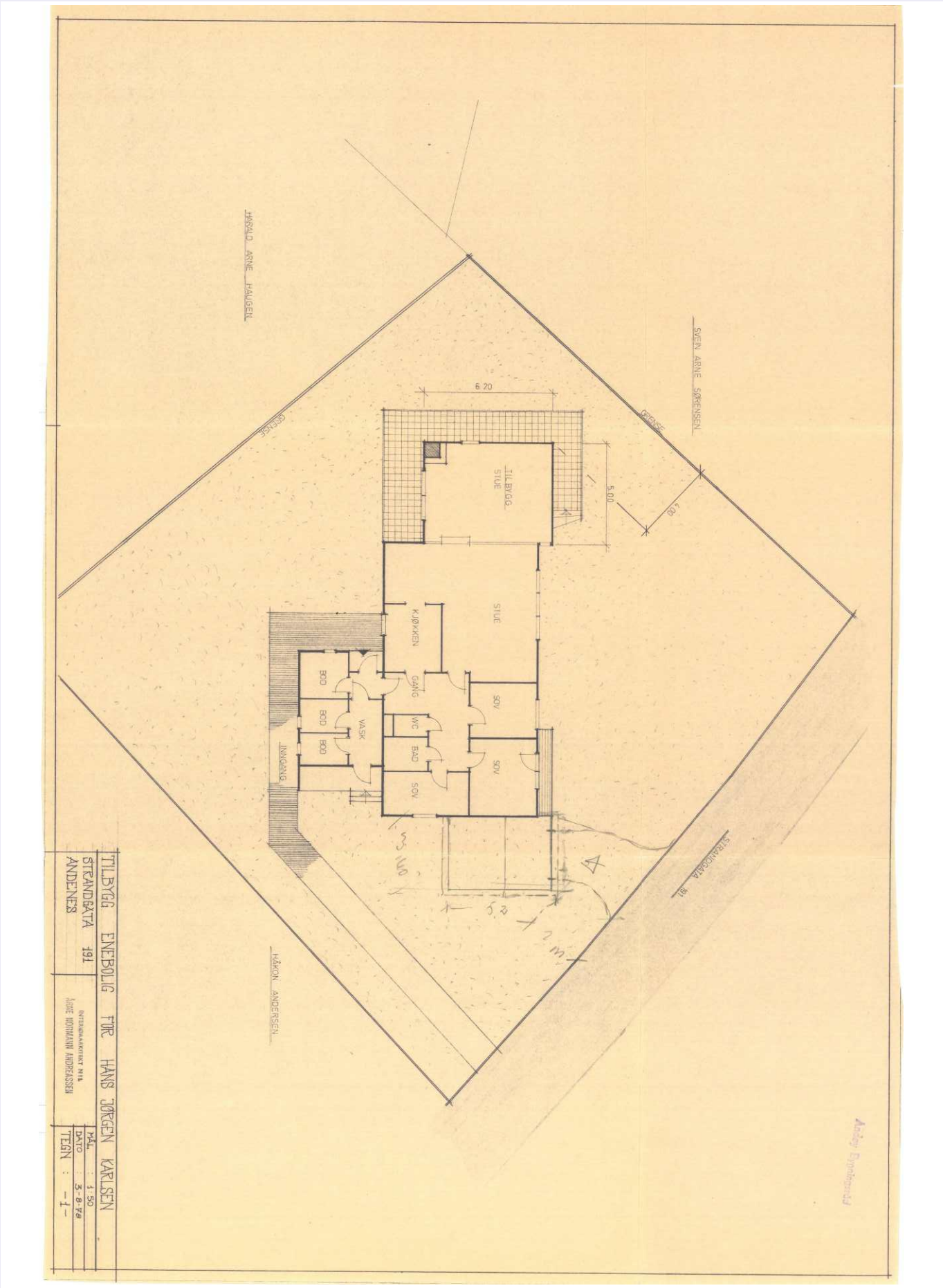
Andenes den 19.2.1971
Karsten Gundersen
Andøy Bygningsråd

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

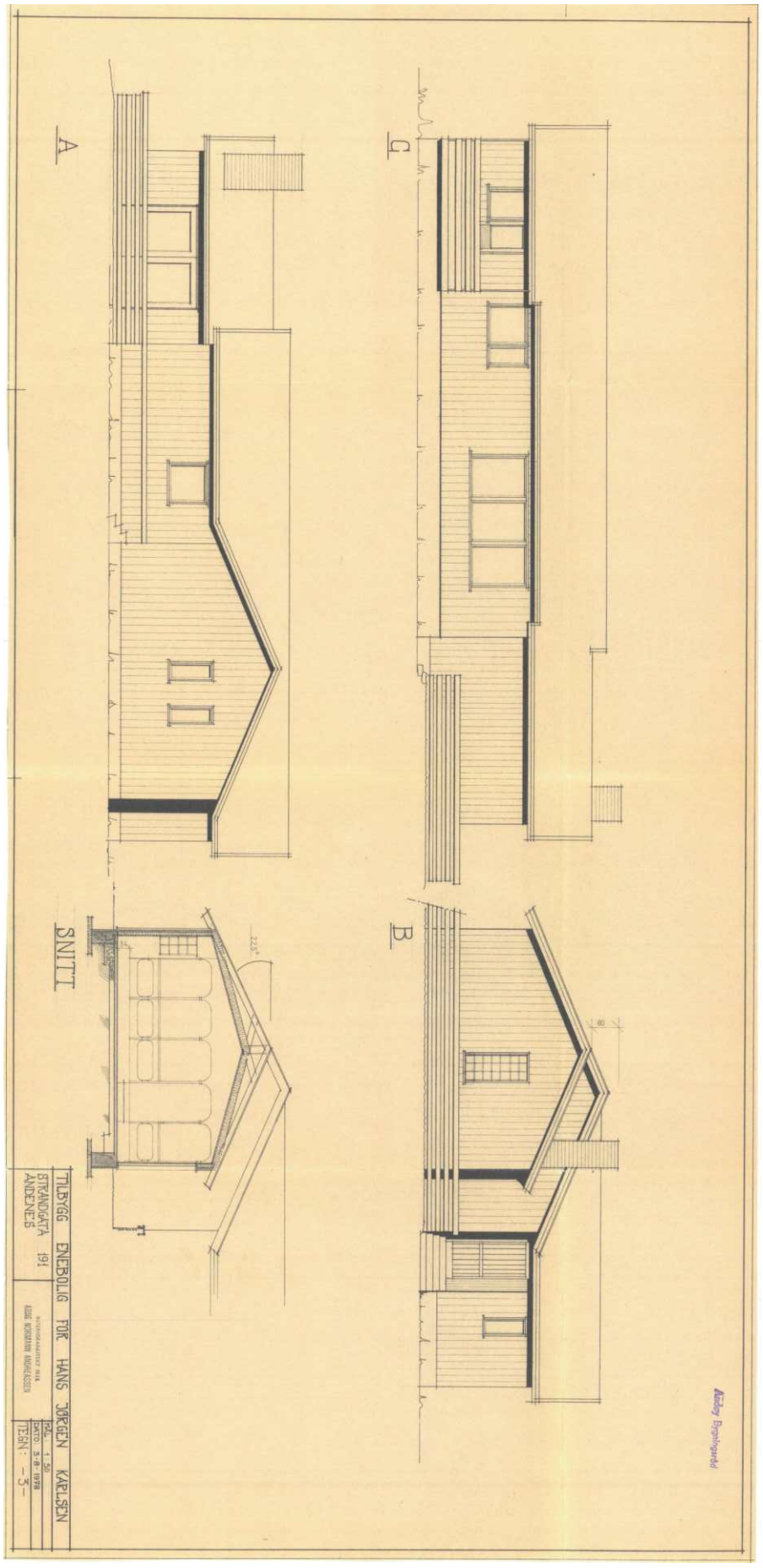
Vedlegg


TILBYGG ENEBOLIG FOR HANS-JØRGEN KARLSEN
STRANDGATA 191
ANDENES
ARNE HJORMANN ANDREASSEN
MÅL: 1:50
DATO: 3-8-18
TEGN: -2-
BEKKVERK M/ LYS UNDER
BERGHELLE
GARASJE
OPPHOLDSSTUE
KJØKKEN
SOVEROM
BAD
HALL
VASKEROM
VINDFANG
SOVEROM FOR BAM
GJESTEROM
LUFTEBALKONG
GJESTEROM
2550
2200
5000
5400
3593
2400
4200
12592
630
4100
12592

Vedlegg


HARALD ARNE HAUGEN
SVEIN ARNE SØRENSEN
HÅKON ANDERSEN
STRANDGATA
6.20
5.00
8.07
TILBYGG STUE
STUE
KJØKKEN
GANG
BOD
BOD
BOD
VASK
WC
BAD
SOV
SOV
SOV
INNGANG
TILBYGG ENEBOLIG FOR HANS JØRGEN KARLSEN
STRANDGATA 191
ANDENES
MÅL : 1:50
DATO : 3-8-78
TEGN : -1-
ARNE NORMANN ANDREASSEN

Vedlegg


A
G
SNITT
B
TILBYGG ENEBOLIG FOR HANS JØRGEN KARLSEN
STRANDGATA 191
ANDENES
1:50
3-8-1978
TEGN: -S-

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Strandgt. 191, 8480 Andenes				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Tilbygg	Boligbygg	9/4-79	7/5-79	65/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Hans Jørgen Karlsen		8480 Andenes		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Hans Jørgen Karlsen		8480 Andenes		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Byggearbeidet ble påbegynt sept. 1979.

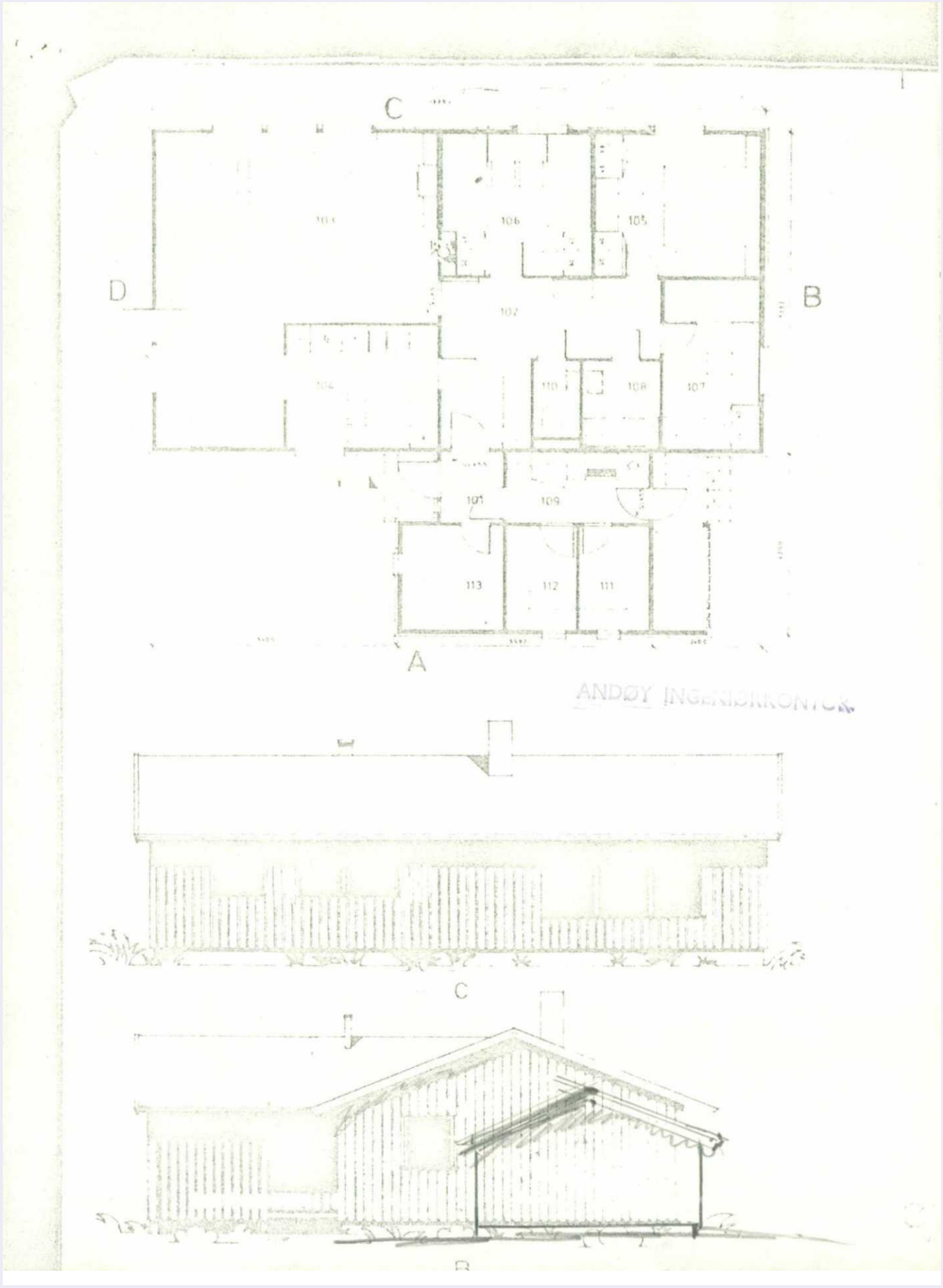
Sted og dato		Stempel	
8480 Andenes	3/12-80	Andøy ingeniørkontor	Harry Berg-Olsen
			Underskrift

Sendes til

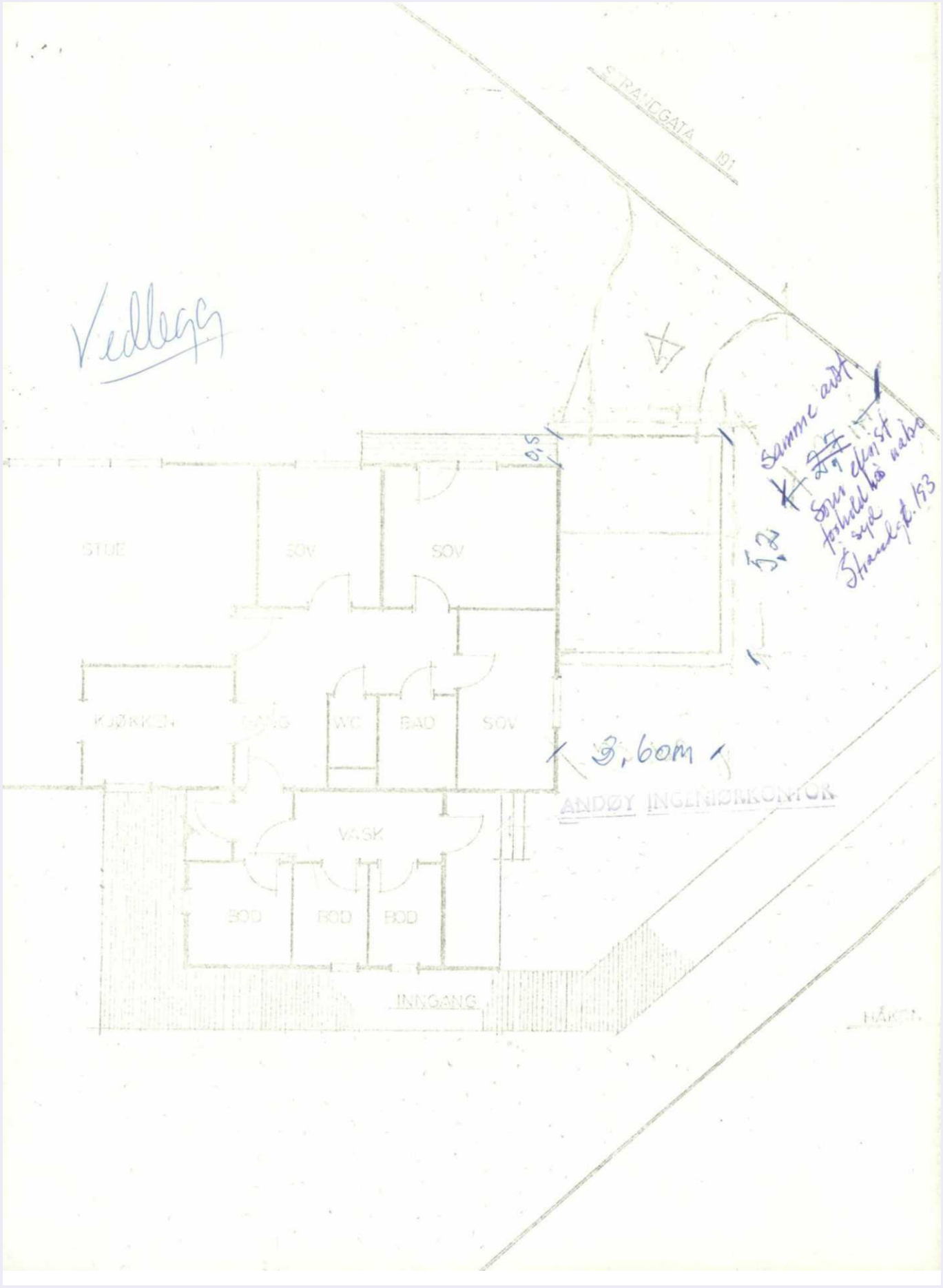
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Vedlegg



Vedlegg


Vedlegg
STRANDGATA 191
STUE
SOV
SOV
KJØKKEN
BANG
WC
BAD
SOV
VASK
BOD
BOD
BOD
INNGANG
ANDØY INGENIØRKONTOR
3,60m
0,5
Samme adr.
Som ekvist
tomtekart hos nabo
syd
Strandgt. 153

Vedlegg

ANDØY INGENIØRKONTOR

Jnr. 1286/82

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

Sak 176/82 SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARASJE
TIL bolig PÅ EIENDOMMEN Strandgt.191, Andenes
I ANDØY.

Byggemelding datert 29.07.82
Byggherre: Hans J.Karlsen, Strandgt.191, Andenes
Ansvarshavende:

I medhold av vedtekt til bygningslovens § 14 pkt. 2 har bygningssjefen i Andøy idag behandlet og fattet følgende vedtak i saken:

"
Søknaden innvilges med forbehold om at garasjebygget ikke kommer nærmere Strandgt. enn eksisterende garasjebygg på naboeiendommen Strandgt.193.
Byggeforskriftenes krav må etterkommes.
Ansvarshavende må meldes til og godkjennes av Andøy bygningsråd."

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

ANDØY INGENIØRKONTOR, 9480 ANDENES, 7.september 1982

Torbj. Wilhelmsen

Bygningssjef.

☐ Sendes:
☐ Byggherre
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende

Kopi:
Bygningsrådet.

Andøy kommune
Plan- og utvikling

BJØRNAR SELLEVOLD

STRANDGT. 191
8480 ANDENES

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	06/00700-3	Oddbjørn Sørensen, 76 11 50 00	56/16	26.10.2006

Godkjent melding etter pbl. av 14. juni 1985 nr 77 med endringer, sist ved lov av 9 mai 2003 nr. 32, §§ 81, 85 og 86a jf. SAK §§ 20.1 og 23

SAKSOPPLYSNINGER

Melding om tiltak for oppføring av Nybygg, verandaer slik det fremgår av melding og vedlegg mottatt uke 43/06 bruksareal på m^2. Meldingen er registrert mottatt den 29.05.2006.

Byggested: Gnr 56 , bnr 16, , Strandgt 191, 8480 ANDENES
Tiltakshaver: BJØRNAR SELLEVOLD,STRANDGT. 191,8480 ANDENES

VEDTAK

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 81, 85 og 86a gis det tillatelse på gnr. 56 bnr. 16 som følger:
Tillatelsen omfatter: verandaer slik det fremgår av melding og vedlegg mottatt uke 43/06
Merknader til tillatelsen: ingen
Vilkår for tillatelsen: se under

Ved fullført bygging må vedlagte ferdigmelding og målsatt situasjonsplan sendes kommunen.
Vedtaket er gyldig når kommunale gebyrer vedrørende byggesaken er betalt.

Postadresse:
Storgt. 68
8480 Andenes

Telefaks: 76 11 50 30
Telefon: 76 11 50 00

Bankgiro: 8982.07.50501 eller 4585.07.00102

oddbjorn.sorensen@andoy.kommune.no

Generelle bestemmelser:

- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet.
- Skifte av eier eller tiltakshaver og før arbeidet er fullført skal straks meldes til den kommunale bygningsmyndighet.

Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

NB! Tiltakshaver er ansvarlig for at byggearbeidet utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Ferdigattest kan utstedes når tiltaket er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det blir beregnet behandlingsgebyr etter gjeldende gebyrregulativ.
Vi gjør oppmerksom på at nybygg utløser tilkoblings- og årsavgift for vann og avløp.

Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen

Einar Botnmark
Kommunalsjef

Oddbjørn Sørensen
Seksjonsleder

Vedlegg: Faktura vedrørende kommunale gebyrer og avgifter.
Ferdigmelding

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-56/16

Norkart
Utskriftsdato: 18.05.2026 22:35

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	STRANDGATA 191	Beregnet areal	874.2
Etablert dato	24.12.1970	Historisk oppgitt areal	874,7
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Uoppgitt		
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	24.12.1970			56/5, 56/16

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7689455.95	542583.65	0	Ja	874.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Målebrevsnummer	98-70

Adresse

Vegadresse: Strandgata 191

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8480 ANDENES	Kirkesogn	10080303 Andøy
Grunnkrets	106 Andenes 6	Tettsted	7861 Andenes
Valgkrets	1 Nord 1		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190321673		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Andøy kommune: Grunneiendom 1871-56/16

Norkart
Utskriftsdato: 18.05.2026 22:35

1: Bygning 190321673: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	165
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	165
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EJ263-1-17
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strandgata 191	H0101	56/16	165	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	165	0	165	0	0	0

Tiltaksanalyse
Andøy kommune

Norkart

Saksbehandler	Emil Iversen		
Utskriftsdato	18.05.2026	**Antall datasett**	81

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

13 Berørte datasett

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB-Bygning
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- SSB - Arealbruk
- Tettsteder
- FKB-AR5
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

68 Sjekkede, ikke berørte datasett

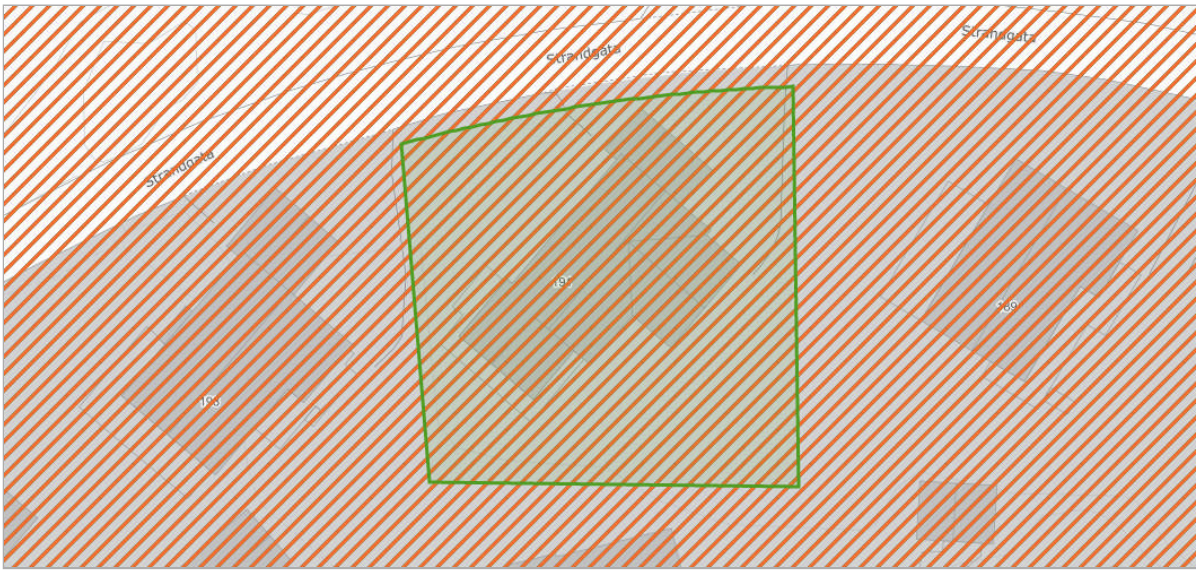
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Skredfaresoner
- Snøscooterløyper
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-Naturinfo
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Låssettingsplasser
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Nettanlegg utbygd og ikke utbygd
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Tare - høstefelt
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog

5 Berørte eiendommer

- 1871 56/5
- 1871 56/7
- 1871 56/8
- 1871 56/16
- 1871 56/31

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

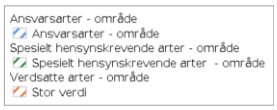
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring



Andre spesielt hensynskrevende arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Havørn	Fugler	5	storVerdi	Livskraftig (LC)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=16.065525_69.316326_3887)

Ansvarsarter

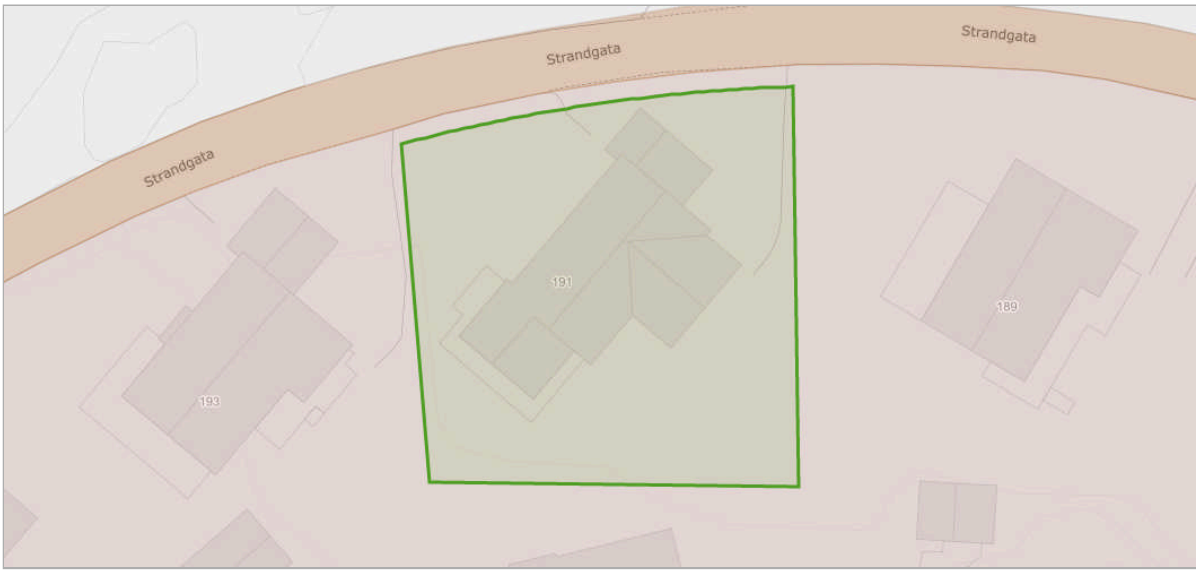
Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Havørn	Fugler	5	storVerdi	Livskraftig (LC)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=16.065525_69.316326_3887)

Verdsatte arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Havørn	Fugler	5	storVerdi	Livskraftig (LC)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=16.065525_69.316326_3887)

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

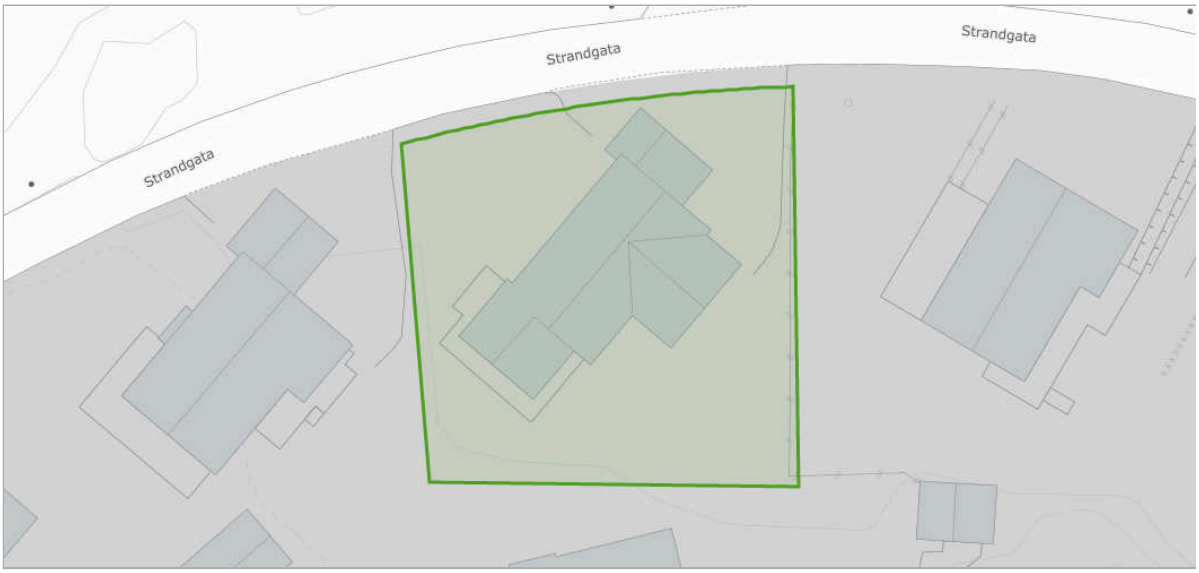
- Bebyggelse
- Åpen fastmark
- Hav
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

FKB-Bygning

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

Datasettet viser bygninger fra FKB.

Objekter

Objekttype
veranda
bygning

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kvikkleiresone
Ingen kvikkleirefare

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser(høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer ”Flaum og skredfare i arealplanar” med tilhørende veileder ”Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper”, og i veilederen til byggteknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Område uten fare	Ingen	Faktaark (https://www.nve.no/nordland/kvikkleirerapporter-for-andoey-kommune/)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
- Bart fjell med tynt torvdekke
- Fyllmasse

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring

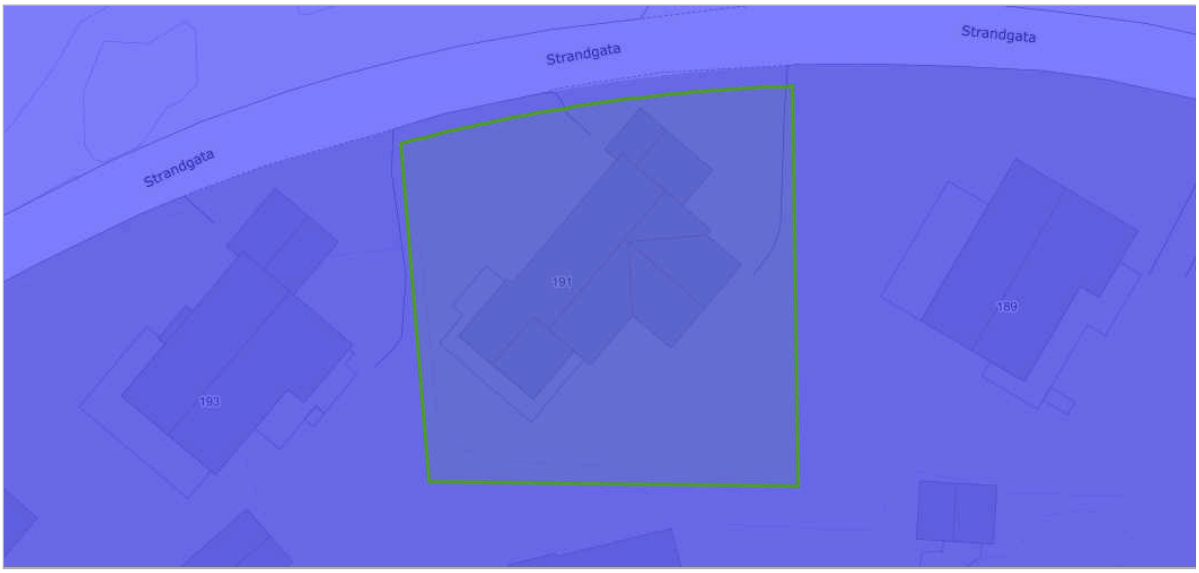
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn	Antall
-	Horisontalflate	ENAN	2

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

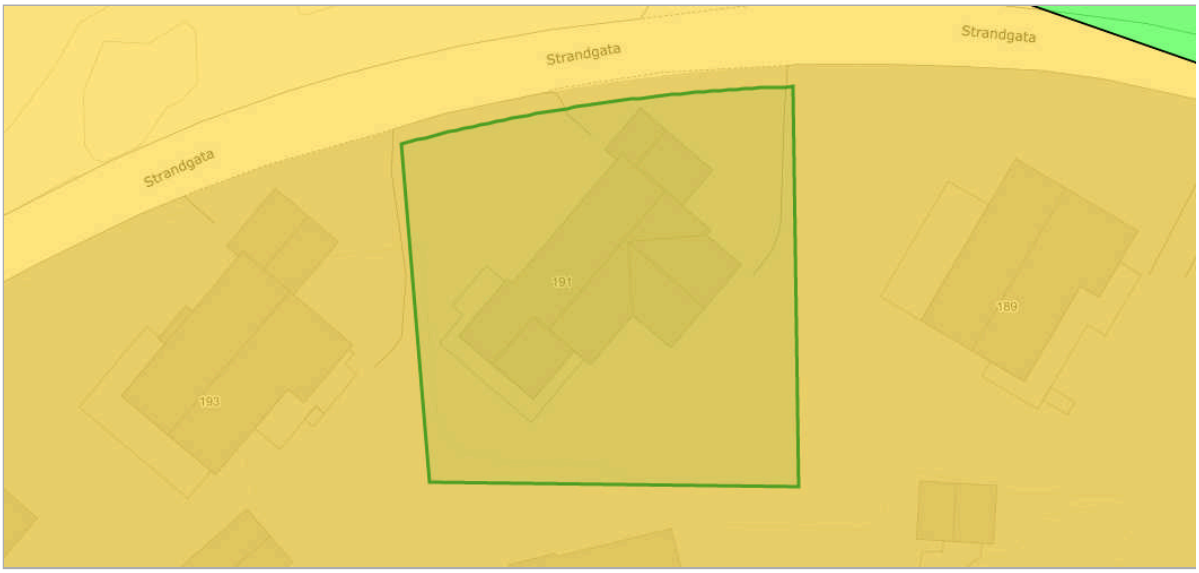
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Eksponert ytre kystslettelandskap med høyt våtmarkspreg med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

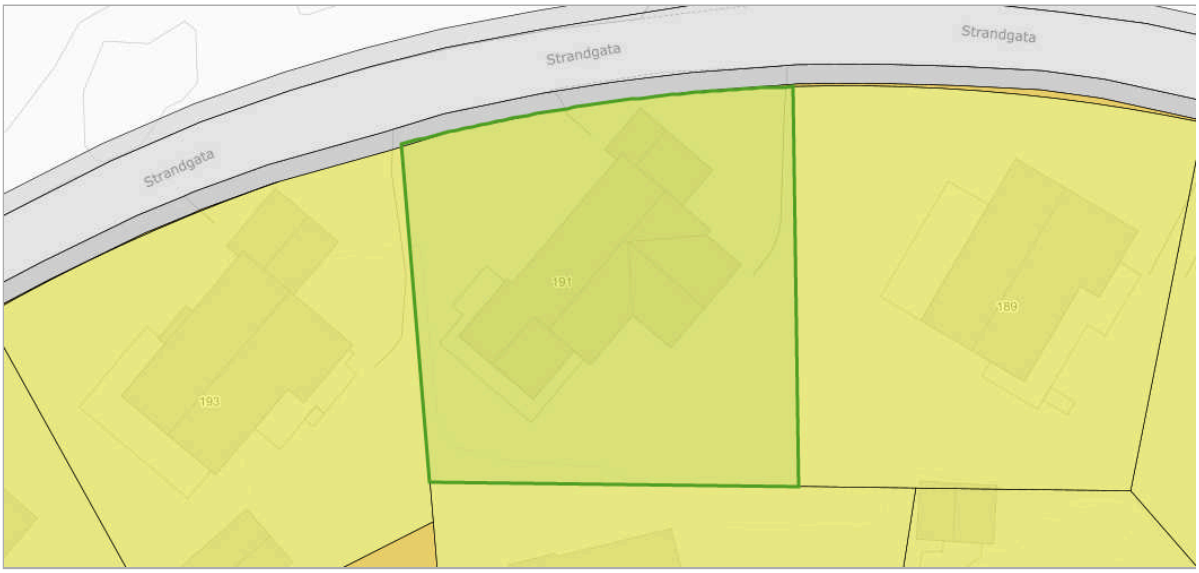
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SSB - Arealbruk

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	21.10.2025



Om datasettet

SSB-arealbruk er sammensatt av registerinformasjon og en lang rekke kartgrunnlag, og viser arealbruksstatus for aktuelt år så fullstendig og detaljert som mulig. SSB-arealbruk er egnet til overvåking av utviklingen sett opp mot rådende nasjonale mål og retningslinjer. I tillegg kan den fungere som et informasjonsgrunnlag for utforming av nye nasjonale strategier. Det kan også være et kunnskapsgrunnlag i mer regionalt og lokalt planarbeid, og danne grunnlag for analyser.

Tegnforklaring

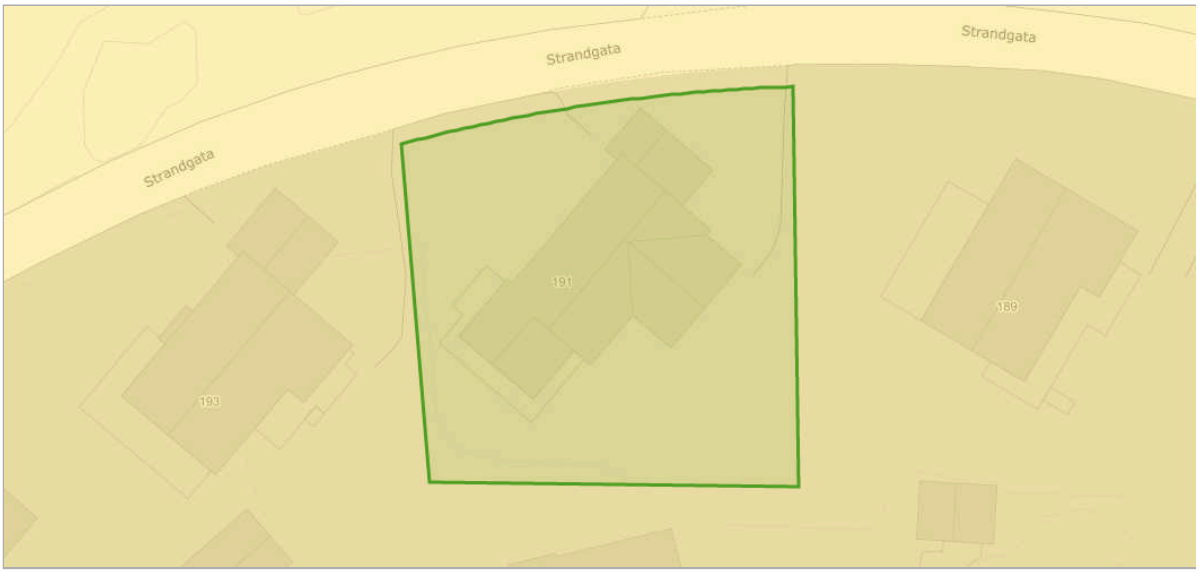


Objekter

Underklasse	Hovedklasse	Kilde	Antall
FrittliggSmaahus	Boligbebyggelse	BebygdFigurSsb	2
AnnenBilveg	TransportTelek	VegkantSsb	1
UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	Ar5	1

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Kilde	Kartverket	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

Datasettet egner seg til å vurdere hvor strengt kommunen skal håndheve forbudet mot tiltak i strandsonen mot sjøen, både i plan og ved enkelttiltak. Datasettet viser kystkontur, grense for 100-metersbeltet og arealer for 100-metersbeltet. Tjenesten viser også om 100-metersbeltet i aktuelle kommune ligger innenfor kommuner med større eller mindre press på arelaene, slik de er definert i de statlige planretningslinjene for forvaltning av strandsonen langs sjøen. Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven §1-8. Forbudet i 100-mertsbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbudet gjelder heller ikke der kommunen har gitt bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 om oppfrøringa av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs

Tegnforklaring

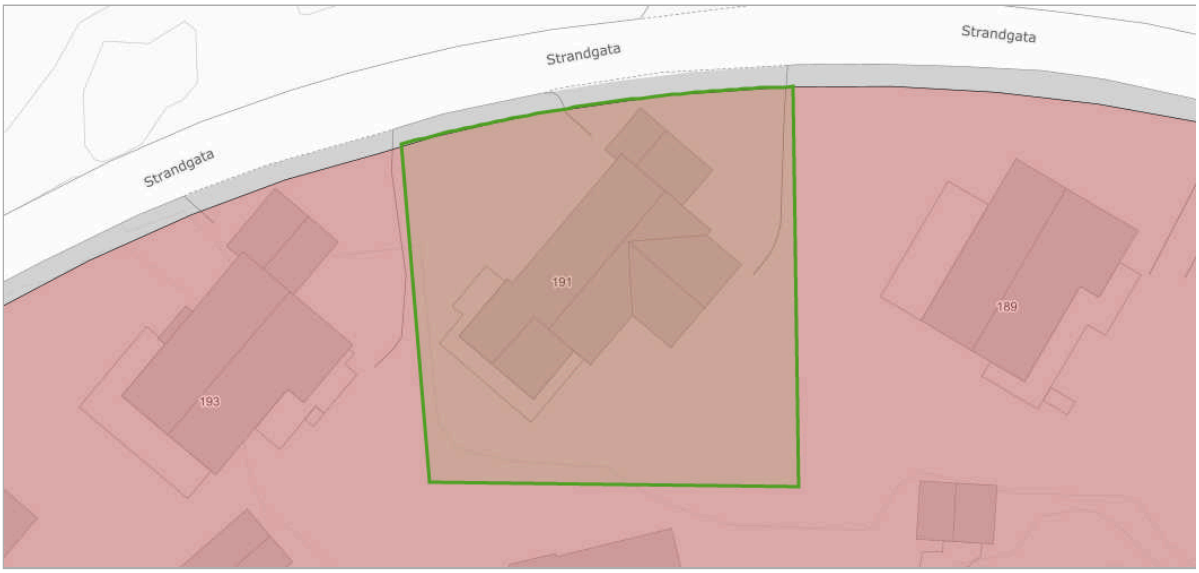


Objekter

Geografisk område
Områder med mindre press på arealene

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Tegnforklaring

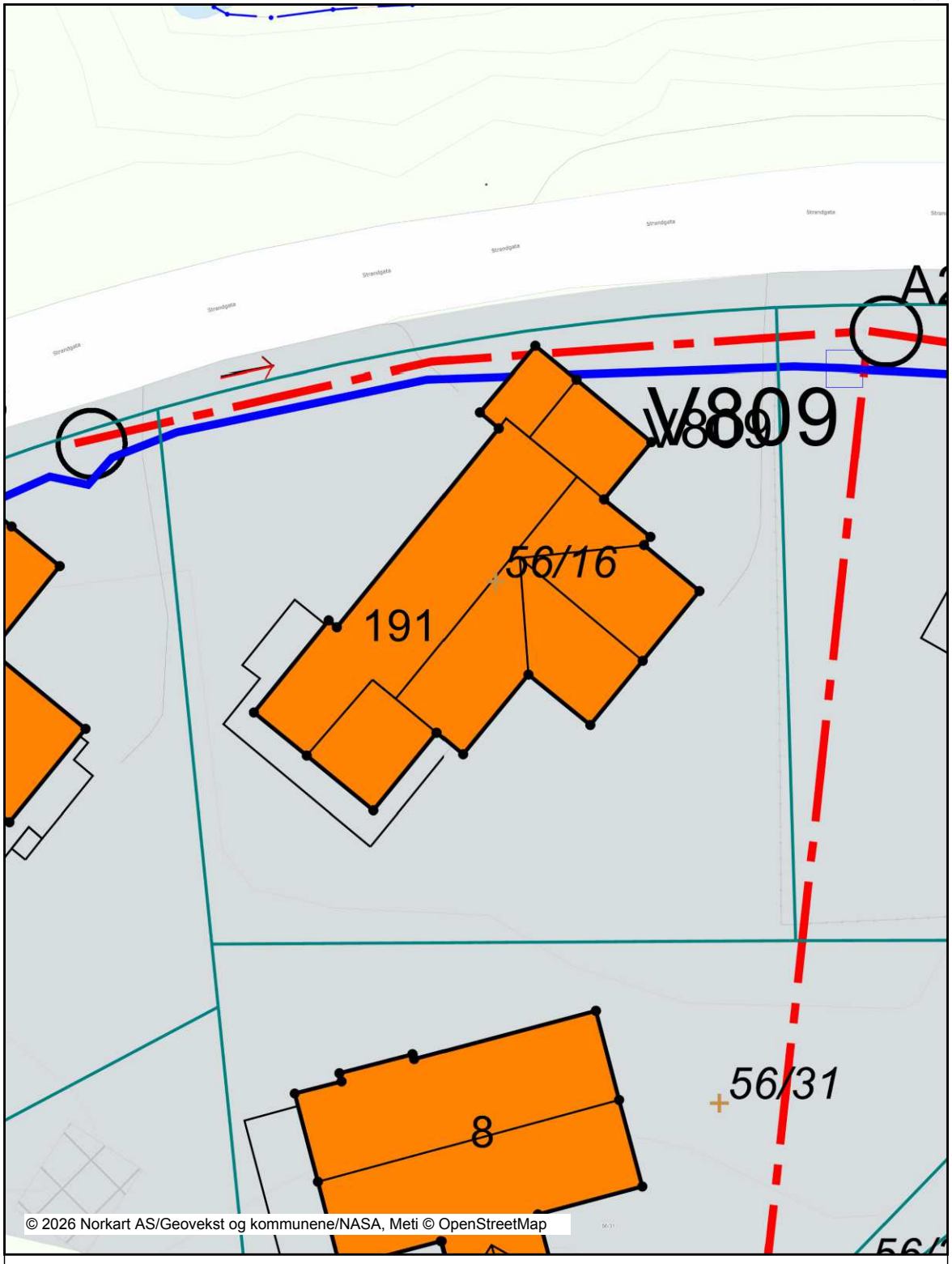
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
7861	Andenes	2535	1.761753328610052

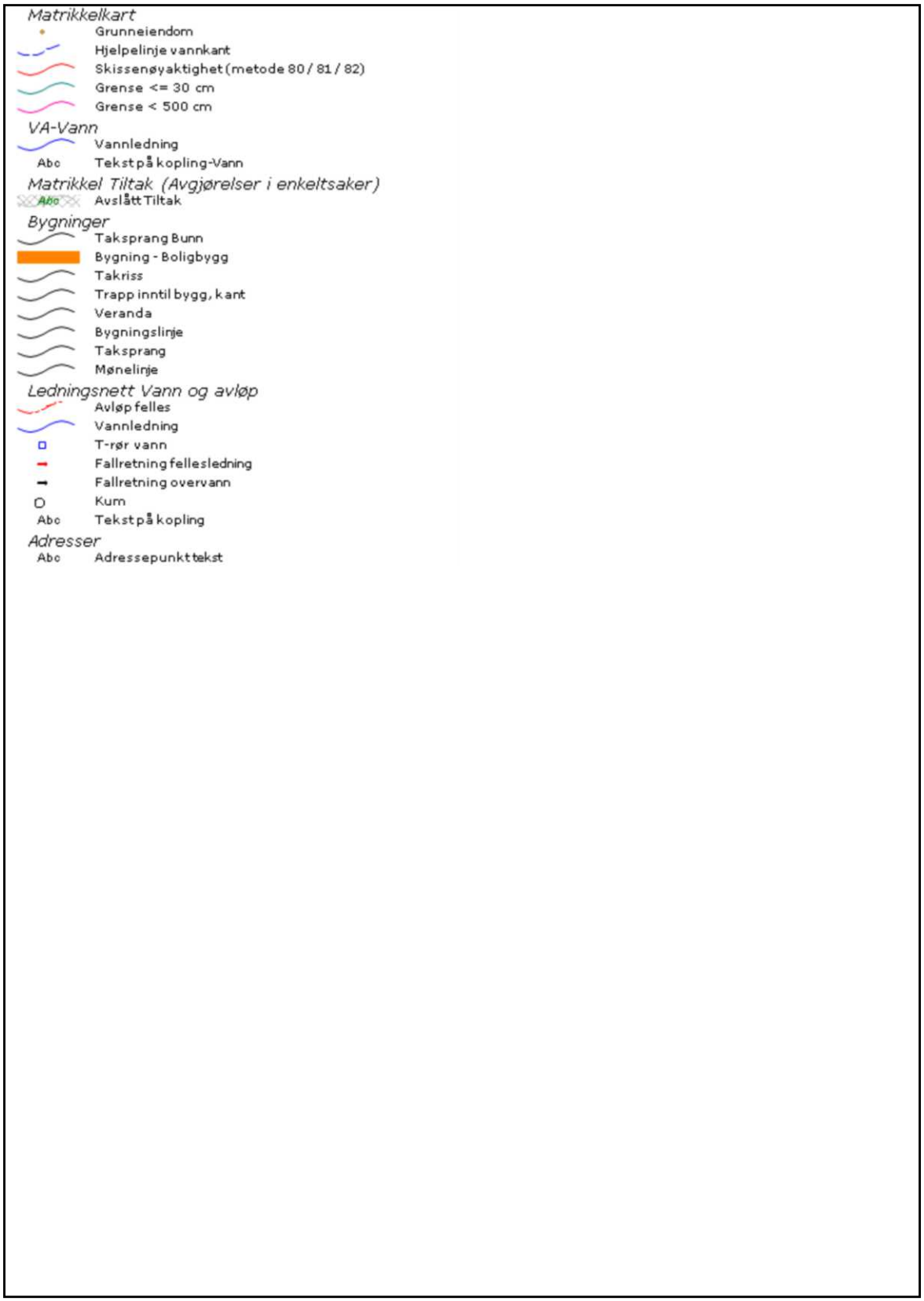
56/16

Dato: 18.05.2026 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring



A 105 - 1075

Dagbok nr. 3659 1974
Vesterålen sorenskriverembete
Dbf. 24/6-74

Naboerklæring.

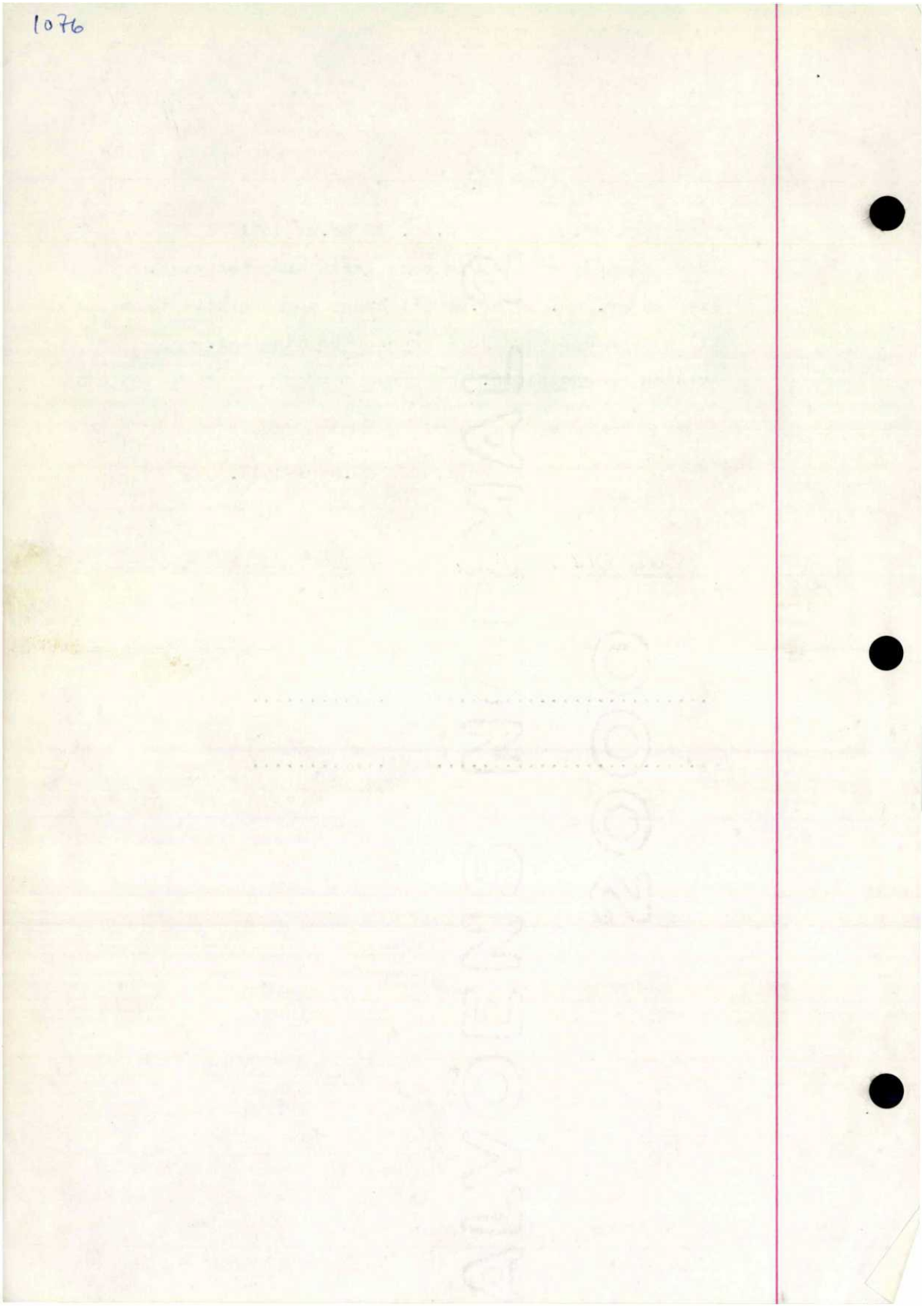
Undertegnede, eier av g.nr. 56 br.nr 16 i Andøy kommune gir herved herr Svein Arne Sørensen, eier av gr. nr. 56 br.nr 7 i Andøy Kommune tillatelse til å føre opp garasje i grense med min tomt.
Avtalen er gjensidig.

Andenes, den 20.mars 1974.

Svein Arne Sørensen — Jens Jørgen Nielsen

Til vitterlighet:
1. Henry Henriksen født. [redacted]
2. Ask Jensen født.

Kr


1076

643

Dagbok nr. 5539 1970
Vesterålen sorenskriverembete
Dbs. 24/12-70

Henvisning:
J.nr. 98.
Kart EJ 263/17 IV.
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

ons dag den 11.nov. 1970 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården "MELLOM-MERKET" gr.nr. 56 br.nr. 5

av skyld mark 0.05 i ANDØY herred.

Forretningen er forlangt av ANDØY KOMMUNE

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Ole M. Adolfsen og Karsten Gundersen

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: [3] BEgge.

Ved forretningen møtte: [4]

Av partene: Ole M. Adolfsen og Karsten Gundersen

Av naboer: Ingen. Fantes ikke nødvendig å innkalle.

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

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo
Finansdepartementets formular

644

1. AREAL Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal .....dekar. I alt .....dekar.

2. Grensebeskrivelse [1]) .....

Grensene er målt i meter:

Mot Ø til tomt nr. 85 i gt. 8 fra VK 147 - pkt 104 med 31.18 m.
" S " " " 8 i gt.7 " pkt104 - " 103 " 28.80 m.
" V " " " 89 i gt. 8 " " 103 - VK 148 " 26.43 m.
" N " gäte 8 (Strandgata) " VK 148 - VK 147 R= 136.50 " 30.98 m.

tilbake til utgangspunktet.

Nettoarealet er beregnet til ..... 874.7 m2.

Gategrunn er ikke tatt med. Koordinatsystem akse V.- N.G.O.

Nordretningen faller sammen med x-aksen.

Gate 8 = Strandgata.

Gate 7 = Støa.

Parsellen skal anvendes til: [2]) Byggetomt for våninghus.

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.05 Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt .....dekar.

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn: [3]) "STRANDGATA 191"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Andøy kommune v/ kommunekassereren skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Ole M. Andersen Karsten Gundersen

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Torbj. Mikkelsen

[1]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
[2]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[3]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

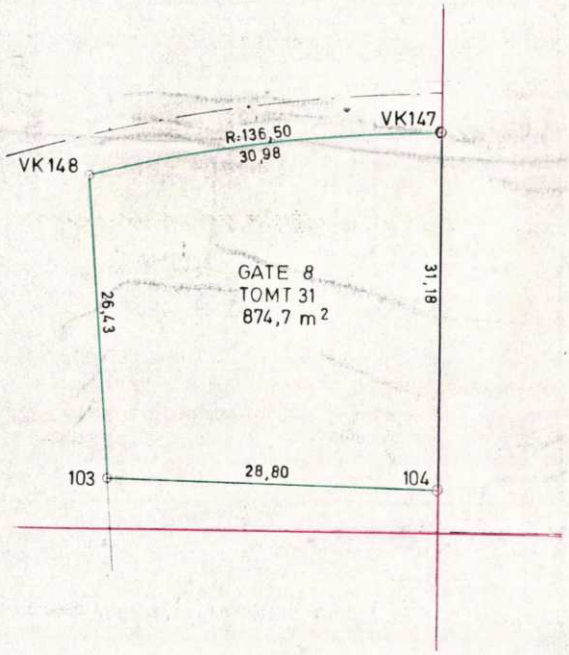
645

Kart

over parsell nr. "STRANDGATA 191" av gr.nr. 56 br.nr. 5

"MELLOM-MERKET" (eiendommens navn) i ANDØY.

PUNKT	Y	X
VK147	-31600.00	60984.77
104	-31599.99	60953.58
103	-31628.78	60954.34
VK148	-31630.64	60980.70



Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja. Tomten er utstukket etter godkjent tomtedelingsplan.

646

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

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

....
formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

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

....
formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 56 b.nr. 16.

Kdh.

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28260029 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Strandgata 191, 8480 Andenes
Gnr. 56, Bnr. 16, Andøy kommune.

Bud stort kr.:_____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Oppdragsnr: 28260029
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.06.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no