

Velkommen til

Daniel Olaisens vei 21, 8480 Andenes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Daniel Olaisens vei 21
8480 Andenes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 900 000,-
Omkostninger	kr	73 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 973 590,-

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Eier
Byggeår	1977
BRA/BRA-i	133 / 132 m²
Soverom	3

Energimerke E

Velkommen til Daniel Olaisens vei 21 - en praktisk og tiltalende rekkehusbolig med populær beliggenhet ca 2,5 km sør for Andenes sentrum. Det er gangavstand til alle fasiliteter, og nærhet til populære turområder.

Boligen ble oppført i ca 1977, går over to etasjer og har en praktisk planløsning. I 1. etasje finner du en koselig stue med vedovn og direkte utgang til veranda på ca 28m², et stilrent og moderne kjøkken, samt bad. I underetasjen er det ytterligere ett bad, separat vaskerom, kontor og tre soverom. I tillegg er det etablert terrasse/platt på ca 33m² med tilkomst fra underetasjen.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Daniel Olaisens vei 21, 8480 Andenes

Registerbetegnelse
Gnr. 43, Bnr. 159, Andøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 900 000,-
Omkostninger	kr	73 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 973 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 987 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 72 250,-

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

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

Sum omkostninger kr 73 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 052,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 5 688 per år fordelt på 12 terminer, faktureres av Reno-Vest.

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

Areal
BRA - i: 132 m²
BRA - e: 1 m²
BRA totalt: 133 m²
TBA: 61 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
Rekkehus

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt

Tomtestørrelse er 306 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Gruset gårdsplass og dels opparbeidet grøntareal. eiendommen har ukjent grenseforløp/fiktive grenser og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Boligen ligger i skrånende terreng. Deler av terreng ligger under terrasse/platt og er ikke kontrollert. Det er ukjent byggegrunn. Ukjent grunnmur og fundament. Mur er utvendig pusset og malt. Drenering av eldre ukjent alder. Stedvis synlig grunnmursplast.

Veranda mot sør går over grensen til naboeiendommen mot øst. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det gjøres oppmerksomt på at offentlig vannledning og offentlig avløp går over tomten mot sør

Byggeår
1977 ifølge selger.

Innhold
1. etasje
BRA-i 67 m²: Entré, stue/kjøkken og bad.
BRA-e 0 m².

Underetasje
BRA-i 65 m²: Gang, bad, vaskerom, kontor og 3 soverom.
BRA-e 1 m²: Utvendig bod.

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.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Selger opplyser at tidligere bod i 1. etg. er fjernet og medtatt i arealet av entre. Dette er en søknadspliktig endring da det gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Brannskille ved kaldloft mellom enheter tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.

Standard
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

Kjøkken:
Kjøkken med lyse, profilerte fronter, hvorav 4 stk. med glass. Laminert benkeplate med nedfelt vask. Laminat mellom benkeplate og overskap. Integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Opplegg for frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Våtromsplater på vegg og himling av 60 x 120 cm malte takplater. Gulv med vinylbelegg og oppvarming med ovn på vegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Innredning med helstøpt servant og speilskap på vegg. Toalett med innebygget sisterne. Dusjnisje med skyvedør og garnityr på vegg. Elektrisk styrt vifte.

Bad underetasje:
Våtromsplater på vegg og himling av 60 x 120 cm malte takplater. Gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Innredning med helstøpt servant, høyskap og speilskap på vegg, samt toalett. Det er etablert vannrør for montering av badekar/dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:
Rommet har klikkvinyl på gulv, og malt mur og panel på vegg. Himling av malt panel. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar på vegg, samt varmvannsbereder. Naturlig avtrekk i vegg. Rommet er overflaterenovert i senere tid.

Innvendige overflater:
Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, samt våtromsplater på bad. Gulv med laminat, klikkvinyl og belegg. Elektrisk gulvvarme i bad. Innvendig himling av 60x120 cm malte takplater og panel. Store deler av boligen er overflateoppusset i senere tid. Gulv på grunn av betong med ukjent frost og fuktsikring. Etasjeskille mellom underetasje og 1. etg. av trebjelkelag med ukjent isolasjonsnivå.

Andre innvendige forhold:
180 graders repostrapp med vanger, trinn og rekkverk i malt tre. Trappen er fra byggeår, og laminat etablert i trinn i senere tid. Boligen har malte profilerte innerdører. Varmepumpe montert i trapp mellom underetasjen og 1. etg. Varmepumpen er av nyere ukjent alder.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe av Leca, pusset og malt. Pipen er fra byggeår. Feieluke er etablert i underetasjen. Heldekkende pipebeslag over tak. Takstige i metall. Brannmur bak ildsted, pusset og malt. Ildsted plassert i stue, ovn byttet 2020.

Vannledninger:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber. Ledninger er fra byggeår, enkelte komponenter er byttet i senere tid. Stoppekran plassert på vaskerom. Kran er byttet i 2023.

Avløpsrør:
Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Enkelte komponenter er byttet i senere tid. Lufting ført opp over tak.

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

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom og er produsert i 2023.

Elektrisk anlegg:
Skjult og åpen elektrisk installasjon. Sikringsskap plassert i gang i underetasjen. Overspenningsvern på 50AMp. fordelt på følgende kurser: 1 stk. 32Amp. kurs, 1 stk. 25Amp. kurs, 1 stk. 20Amp. kurs, 4 stk. 16Amp. kurser, 3 stk. 15Amp. kurser, og 4 stk. 10Amp. kurser. Sikringsskap er renovert i senere tid.

Branntekniske forhold:
Brannmelder og slukkeapparat er kontrollert og funnet i orden.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp. Det mangler snøfangere og tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Veggkonstruksjon: Det er registrert manglende musebånd i nedkant av kledningen. Kledning er stedvis litt værslitt i nedkant.
- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert rørføringer ved kaldloft som ikke er isolert. Gjennomføringer i undertak er ikke tettet. Det er stedvis registrert vindskier som er værslitt med påbegynnende råte.
- Vinduer: Vindu er stedvis værslitt med sprukket treverk og flakkende maling. Det er registrert vindu med sprekk, samt vindu som er punktert.
- Dører: Verandadører er stedvis værslitt i utvendig overflate. Normal brukstid for dør fra byggeår er omme.
- Balkonger/terrasser: Rekkverksbord ligger ned mot dekke på veranda og er værslitt.
- Trapper: Åpninger i rekkverk på trapp ved hovedinngang er ikke i henhold til krav.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplast mangler stedvis klemlist.
- Grunnmur og fundamenter: Det er stedvis registrert mindre riss i mur/maling, samt stedvis litt flakkende maling.

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Enkelte åpninger er større enn dagens forskriftskrav.
- Dører: Det er registrert dør som tar i karm.
- Bad 1. etasje: Våtromsplater mangler sted bunnprofil, samt utførelse av bunnprofil og tilhørende tetting som ikke er håndverksmessig. Oppbrett av gulvbelegg ved rørgjennomføring i gulv er ikke
tilfredsstillende. Synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne er ikke lokalisert. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Bad underetasje: Plater er montert liggende mot vegg og mangler stedvis innfesting i nedkant. Ingen tetting mellom bunnprofil og våtromsplater. Stedvis løse våtromsplater i overgang gulv/vegg. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Varmtvannstank: Avrenning fra bereder er ikke tilfredsstillende.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon for renovering av sikringsskap.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Det er brennbart materiale ved vegg nærmere enn 300mm ved sotluke, samt manglende ubrennbar plate på gulv under sotluke.
- Bad 1. etasje: Sluket er plassert i forhøyet dusjnisje som er avgrenset av skyvedør.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Våtromsbelegg, termostat, elektrisk vifte, stikkontakter, omlegging av rør, montering av servant og nytt toalett i 2017. Rørarbeid våtromsbelegg, dusj, sluk, vegghengt toalett og servant i 2019. Isolasjon og fibo trespo baderomsplater i 2017, utført av ufaglært.
Pkt. 5: Byttet vindu hovedsoverom 2024. Ny trapp fra balkong, ny terrasse på bakkenivå og nye boder samt maling yttervegger/vinduer i 2021. Uført av ufaglært.

Pkt. 6: Et vindu i stuen mot sør har sprekk, vindu på kjøkken er punktert.

Pkt. 20: Ny peisovn i 2020.

Pkt. 23: Elbillader montert 2022. Installasjon bad underetasje 2017. Strøm kjøkken, gang og bad hovedetasje 2019.

Pkt. 26: Utvidelse av balkong og terrasse.

Pkt. 38: Byttet varmtvannstank, ny utekran forside og stoppekran 2023. Vinylgulv montert vaskerom samt maling av vegger 2023, utført av ufaglært.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Takkonstruksjonen er bygd opp som en luftet kaldtakkonstruksjon, isolert mellom undergurtene. Inspeksjonsluke opp til kryploft. Taktekkingen er av opplektede plater i metall. Takrenner og nedløp av plast. Pipebeslag og takstige av metall.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig stående kledning. Innvendig kledd med bygningsplater.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu er fra byggeår, ett vindu skiftet i 2023.

Dører:
1 stk. malt hovedinngangsdør med 2-lgs glass. Døren er av eldre ukjent alder. Elektronisk lås montert i senere tid. 1 stk. malt boddør ved

hovedinngang. Døren er av eldre ukjent alder og er ikke i bruk. 2 stk. malte verandadører med 2-lags glass. En fra byggeår, en fra 2006.

Balkonger/terrasser:
Boligen har veranda på ca 28 m², med utgang fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående bord i tre. I tillegg er det etablert terrasse/platt på ca 33m² med tilkomst fra underetasjen, samt utvendig tilkomst. Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.

Trapper:
Trapp ved hovedinngang utført i strekkmetall, samt rekkverk i metall. Trapp ved veranda med vanger, trinn og rekkverk i impregnerte materialer. Trappen er etablert i senere tid.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Daniel Olaisens vei på Andenes. Boligen ligger i ett populært boligområde ca. 2,5 km sør for sentrum. Det er gangavstand til alle fasiliteter, og nærhet til populære turområder. Normal utsikt over omkringliggende områder og normalt gode solforhold.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak 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.

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisk oppvarming.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 201301, datert 17.03.14.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 662 205,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 648 820,-.

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
Angelika Thanke og Magnus Thanke

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 308
Dato: 19.01.1976

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 1,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 07-10-2025 av Erlend Knutsen i Paulsen Takst AS.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig

beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 07.10.25
Selgers egenerklæring, datert 24.09.25
Energiattest, datert 07.10.25
Tilsynsrapport, ikke datert
Matrikkelrapport, datert 14.10.25
Situasjonskart, datert 29.09.25
Kommuneplan, datert 29.09.25
Vegkart, datert 15.10.25
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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









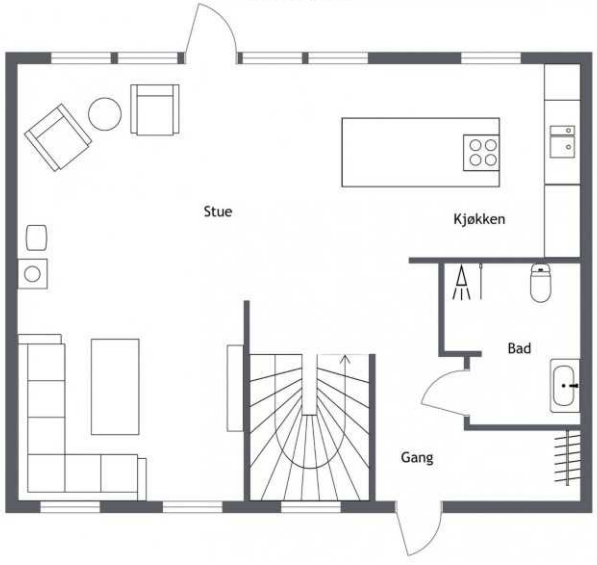






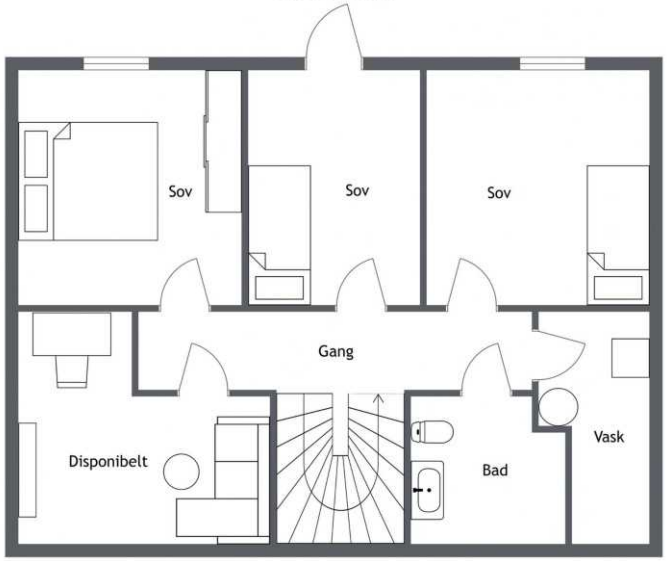


Hovedplan



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

Underetasje



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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Daniel Olaisens vei 21 , 8480 ANDENES

ANDØY kommune

gnr. 43, bnr. 159

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 26.09.2025 **Rapportdato:** 07.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18994-1571 **Referansenummer:** XB5786

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erlend Knutsen **Vår ref:** Erlend Knutsen

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

Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad og i Lødingen. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg),
Vegar Paulsen (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig.
Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.
Erlend Knutsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, skade og Skjønn.
Vegar Paulsen har følgende sertifikater i Norsk Takst: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, skade, Næring, Naturskade og Naturskadeordningen.
Robin Ridderseth har følgende sertifikater: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig

Erlend Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
erlend@paulsentakst.no
480 14 125

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Daniel Olaisens vei 21 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 159
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i Daniel Olaisens vei på Andenes.
Boligen sigger i ett populært boligområde ca. 2,5 km sør for sentrum.
Det er gangavstand til alle fasiliteter. Også nærhet til populære turområder.
Normal utsikt over omkringliggende områder og normalt gode solforhold.

Enebolig i rekke, i to etasjer. Oppført i 1977.

Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er normalt godt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekkingen er av opplektede plater i metall. Taket er fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp av plast. Renner og nedløp er fra byggeår.
Pipebeslag og takstige av metall. Ukjent alder.

Yttervegg:
Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig stående kledning. Innvendig kledd med bygningsplater.

Kledning er fra byggeår.

Takkonstruksjon:
Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Undertak av armert plast og taktekking av opplektede
takplater i metall. Takrenner i metall. Takkonstruksjonen er bygd opp som
en luftet kaldtakkonstruksjon, isolert mellom undergurtene.
Inspeksjonsluke opp til kryploft.

Vindu:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu er fra byggeår, ett vindu skiftet i 2023.

Dør:
1 stk. malt hovedinngangsdør med 2-lgs glass. Døren er av eldre ukjent alder. Elektronisk lås montert i senere tid.
1 stk. malt boddør ved hovedinngang. Døren er av eldre ukjent alder og er ikke i bruk.
2 stk. malte verandadører med 2-lags glass. En fra byggeår, en fra 2006.

Veranda og terrasse:
Boligen har veranda på ca 28 m², med utgang fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer, og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående bord i tre.

I tillegg er det etablert terrasse/platt på ca 33m² med tilkomst fra underetasjen, samt utvendig tilkomst.
Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.

Utvendig trapp:
Trapp ved hovedinngang.
Trappen er utført i strekkmetall, samt rekkverk i metall.

Trapp ved veranda.
Vanger, trinn og rekkverk i impregnerte materialer.
Trappen er etablert i senere tid.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, samt våtromsplater på bad.

Gulv:
Boligen har gulv med laminat, klikkvinyl og belegg.
Elektrisk gulvvarme i bad.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater og panel.

Store deler av boligen er overflateoppusset i senere tid.
Normale bruksmerker registrert.

Etasjeskille:
Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille mellom underetasje og 1. etg. av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon.
Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe av Leca, pusset og malt. Pipen er fra byggeår. Feieluke er etablert i underetasjen.
Heldekkende pipebeslag over tak. Takstige i metall. Brannmur bak ildsted, pusset og malt.
Ildsted plassert i stue. Ovn byttet 2020.

Rom under terreng:
Boligen har underetasje og flere rom under terreng.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i innforet trevegg på kontor i underetasjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,0%.
Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand andre plasser.

Innvendig trapp:
180 graders repostrapp.
Vanger, trinn og rekkverk i malt tre.
Trappen er fra byggeår.
Laminat etablert i trinn i senere tid.

Daniel Olaisens vei 21 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 159
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig dør:
Boligen har malte profilerte dører.

Andre innvendig forhold:
Varmepumpe montert i trapp mellom underetasjen og 1. etg.
Varmepumpen er av nyere ukjent alder.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etg.

Belegg på gulv og oppvarming med ovn på vegg. Våtromsplater på vegg og himling av 60 x 120 cm malte takplater.
Innredning med helstøpt servant og speilskap på vegg. Toalett med innebygget sisterne. Dusjnisje med skyvedør og garnityr på vegg.
Elektrisk avtrekk.
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Vaskerom fra byggeår.

Rommet har klikkvinyl på gulv. Malt mur og panel på vegg. Himling av malt panel.
Opplegg for vaskemaskin og skyllekar på vegg, samt varmvannsbereder.
Naturlig avtrekk i vegg.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Dette er ikke ensbetydende med at vaskerommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Bad i underetasjen.

Belegg på gulv og elektriske varmekabler. Våtromsplater på vegg og himling av 60 x 120 cm malte takplater.
Innredning med helstøpt servant, høyskap og speilskap på vegg, samt toalett. Det er etablert vanntilførsel for eventuell montering av badekar/dusjkabinett.
Elektrisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med lyse, profilerte fronter, hvorav 4 stk. med glass.
Laminert benkeplate med nedfelt vask. Laminat mellom benkeplate og overskap.
Integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.
Normale bruksmerker registrert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig vann og avløp:
Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Stoppekran plassert på vaskerom. Krane er byttet i 2023.
Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Lufting ført opp over tak.

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

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom og er produsert i 2023.

Elektrisk anlegg:
Skjult og åpen elektrisk installasjon.
Sikringsskap plassert i gang i underetasjen.
Overspenningsvern på 50AMp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 32Amp. kurs, 1 stk. 25Amp. kurs, 1 stk. 20Amp. kurs, 4 stk. 16Amp. kurser, 3 stk. 15Amp. kurser, og 4 stk. 10Amp. kurser.
Sikringsskap er renovert i senere tid.

Brannteknisk:
Brannmelder og slukkeapparat er kontrollert og funnet i orden.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Drenering:
Drenering av eldre ukjent alder.
Stedvis synlig grunnmursplast.

Grunnmur og fundament:
Ukjent grunnmur og fundament.
Mur er utvendig pusset og malt.

Deler av mur ligger under terreng og er ikke mulig å kontrollere.

Terreng:
Skrånende terreng.
Deler av terreng ligger under terrasse/platt og er ikke kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig vann og avløp:
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent alder og materiale. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	133 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

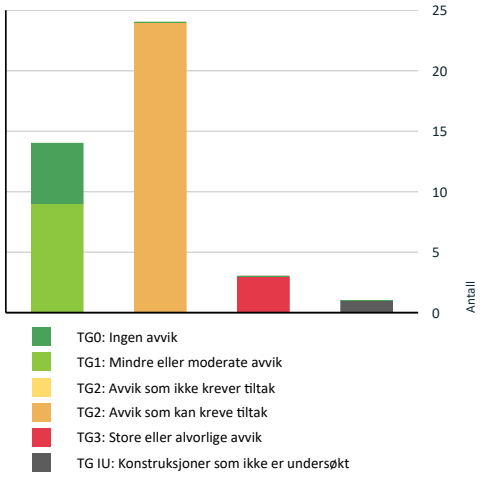
Det er ikke fremvist tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.
Det er opplyst om tidligere bod i 1. etg. er fjernet og medtatt i arealet av entre.
Det gjøres oppmerksom på at endring av sekundære rom til primære rom er søknadspliktig tiltak.

Daniel Olaisens vei 21 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 159
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

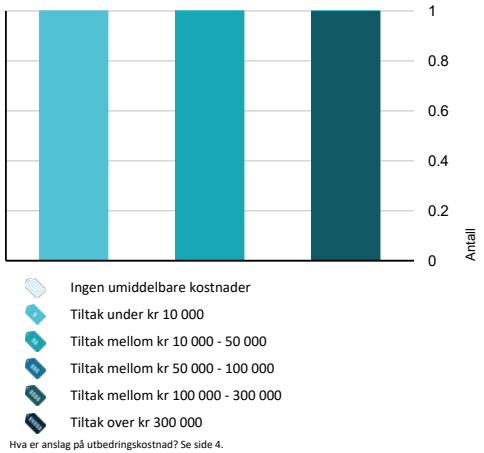
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Daniel Olaisens vei 21 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 159
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1977

Kommentar
Ifølge eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt godt vedlikeholdt, ytterligere vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av opplektede plater i metall. Taket er fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Oversiktsbilde, viser deler av tak.



Oversiktsbilde, viser deler av tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Renner og nedløp er fra byggeår. Pipebeslag og takstige av metall. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp.
Det mangler snøfangere på taket.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
Plattform for feier må monteres

Tilstandsrapport



Bildet viser deler av pipebeslag og takstige.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig stående kledning. Innvendig kledd med bygningsplater.

Kledning er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert manglende musebånd i nerkant av kledningen.
Kledning er stedvis litt værslitt i nerkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Undertak av armert plast og taktekking av opplektede
takplater i metall. Takrenner i metall. Takkonstruksjonen er bygd opp som
en luftet kaldtakkonstruksjon, isolert mellom undergurtene.
Inspeksjonsluke opp til kryploft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert rørføringer ved kaldloft som ikke er isolert.
Gjennomføringer i undertak er ikke tettet, men dette var en normal måte å utføre på da boligen ble bygget.
Det er stedvis registrert vindskier som er værslitt med påbegynnende råte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rørføringer som ikke er isolert kan medføre fare for kondensering.
Gjennomføringer som ikke er tettet kan medføre fare for inntrenging av vann.
Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.



Bildet viser gjennomføring i undertak, samt rørføringer som ikke er isolert.



Bildet viser vindski som er slitt.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu er fra byggeår, ett vindu skiftet i 2023.

Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu er av eldre alder og normal brukstid nærmer seg omme.
Vindu er stedvis værslitt med sprukket treverk og flakkende maling.
Det er registrert vindu med sprekk, samt vindu som er punktert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.
Enkelte vindu må påregnes utskiftet.



Bildet viser vindu som er værslitt.

Daniel Olaisens vei 21 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 159
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

1 stk. malt hovedinngangsdør med 2-lgs glass. Døren er av eldre ukjent alder. Elektronisk lås montert i senere tid.
1 stk. malt boddør ved hovedinngang. Døren er av eldre ukjent alder og er ikke i bruk.
2 stk. malte verandadører med 2-lags glass. En fra byggeår, en fra 2006.

Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Verandadører er stedvis værslitt i utvendig overflate.
Normal brukstid for dør fra byggeår er omme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.
Dør fra byggeår må på sikt påregnes utskiftet.



Bildet viser ytterdør.



Bildet viser verandadør i stue.



Bildet viser verandadør i underetasjen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda på ca 28 m², med utgang fra stue. Verandaen har dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer,
og har drager/søylesystem på støpte fundamenter på mark. Malt rekkverk med stående bord i tre.

I tillegg er det etablert terrasse/platt på ca 33m² med tilkomst fra underetasjen, samt utvendig tilkomst.
Dekke og bærende konstruksjon av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverksbord ligger ned mot dekke på veranda og er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverksbord som ligger ned mot veranda er utsatt for fukt og kapillært opptrekk.
Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.
Det anbefales å kappe rekkverksbord slik at det blir "klaring" mellom bord og dekke.



Bildet viser rekkverksbord som ligger tett mot dekke.



Utvendig oversiktsbilde av veranda og terrasseplatt.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved hovedinngang.
Trappen er utført i strekkmetall, samt rekkverk i metall.

Trapp ved veranda.
Vanger, trinn og rekkverk i impregnerte materialer.
Trappen er etablert i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Åpninger i rekkverk på trapp ved hovedinngang er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Bildet viser trapp ved veranda.



Bildet viser trapp ved hovedinngang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater.

Vegger:
Boligen har vegger med malte og tapetserte bygningsplater, samt våtromsplater på bad.

Gulv:
Boligen har gulv med laminat, klikkvinyl og belegg.
Elektrisk gulvvarme i bad.

Himling:
Boligen har innvendig himling av 60x120 cm malte takplater og panel.

Store deler av boligen er overflateoppusset i senere tid.
Normale bruksmerker registrert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong. Ukjent frost og fuktsikring.
Etasjeskille mellom underetasje og 1. etg. av trebjelkelag. Ukjent isolasjonsnivå.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon.
Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak:
Radonmåling anbefales. For å få TG 0 eller 1, må måling gjennomføres og dokumentasjon uten avvik fremlegges.

Nyttig info:
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe av Leca, pusset og malt. Pipen er fra byggeår.
Feieluke er etablert i underetasjen.
Heldekkende pipebeslag over tak. Takstige i metall. Brannmur bak ildsted, pusset og malt.
Ildsted plassert i stue. Ovn byttet 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist vegg med brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, samt manglende ubrennbar plate på gulv under sotluke.
Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av brennbart materiale ved vegg nærmere enn 300mm ved sotluke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må etableres ubrennbart materiale på vegg som er nærmere enn 300mm fra sotluke, for å lukke avvik med tilstandsgrad 3.
Ubrennbar plate på gulv under sotluke anbefales montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Daniel Olaisens vei 21 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 159
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser ovn i stue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har underetasje og flere rom under terreng.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i innforet trevegg på kontor i underetasjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,0%.
Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstand andre plasser.



Bildet viser fuktmåling av rom under terreng.

TG 2 Innvendige trapper

180 graders repostrapp.
Vanger, trinn og rekkverk i malt tre.
Trappen er fra byggeår.
Laminat etablert i trinn i senere tid.

Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

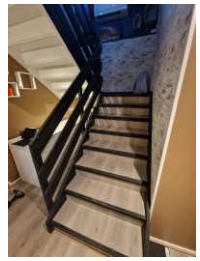
• Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Enkelte åpninger er større enn dagens forskriftskrav.

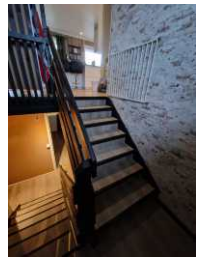
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav til utbedring av åpninger.
Håndløper anbefales montert.



Bildet viser trapp.



Bildet viser trapp.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte dører.

Normale bruksmerker registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert dør som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Stedvis justering må påregnes.



Bildet viser innvendig dør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Varmepumpe montert i trapp mellom underetasjen og 1. etg.
Varmepumpen er av nyere ukjent alder.
Normal brukstid på varmepumper er 10-15 år.



Bildet viser varmepumpe.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg.

Belegg på gulv og oppvarming med ovn på vegg. Våtromsplater på vegg og himling av 60 x 120 cm malte takplater.
Innredning med helstøpt servant og speilskap på vegg. Toalett med innebygget sisterne. Dusjnisje med skyvedør og garnityr på vegg.
Elektrisk avtrekk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og himling av 60 x 120 cm malte takplater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert utførelse som ikke er ihht. monteringsanvisning.
Våtromsplater mangler sted bunnprofil, samt utførelse av bunnprofil og tilhørende tetting som ikke er håndverksmessig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utførelse som ikke er ihht. monteringsveiledning, samt utførelse som ikke er håndverksmessig i våt sone, kan medføre bortfall av produktgaranti og fare for vannskade.
Det anbefales å utbedre fuge mellom plate og bunnprofil. For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bilder viser utførelse av våtromsplater i dusj.



Bilder viser utførelse av våtromsplater i dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulv med vinylbelegg og oppvarming med ovn på vegg. Fall mot sluk er tilnærmet flatt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluket er plassert i forhøyet dusjnisje som er avgrenset av skyvedør.
Eventuelt lekkasjevann fra sanitære installasjoner utenfor dusj vil ikke kunne nå sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fallforhold er ikke tilfredsstillende.
Lekkasjevann vil kunne renne ut av rommet før det når sluk.
For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.

Prisestimatet under omfatter kun heving av dør og tettesjikt ved dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Daniel Olaisens vei 21 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 159
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser målt avvik mellom dørterskel og dusjnisje.



Bildet viser målt avvik mellom dørterskel og dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oppbrett av gulvbelegg ved rørgjennomføring i gulv er ikke tilfredsstillende.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt lekkasjevann vil kunne nå over oppbrett før det når sluket.
For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.
Fremskaff dokumentasjon om mulig.



Bildet viser sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med helstøpt servant og speilskap på vegg. Toalett med innebygget sisterne. Dusjnisje med skyvedør og garnityr på vegg.
Normale bruksmerker registrert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.
Fremskaff dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Bildet viser fuktmåling av bad i 1. etg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom fra byggeår.

Rommet har klikkvinyl på gulv. Malt mur og panel på vegg. Himling av malt panel.
Opplegg for vaskemaskin og skyllekar på vegg, samt varmvannsbereder.
Naturlig avtrekk i vegg.
Rommet er overflaterenovert i senere tid.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Dette er ikke ensbetydende med at vaskerommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av tettesjikt medfører høy risiko for at tilliggende konstruksjoner kan bli påført skade ved eventuell lekkasje.
Tettesjikt anbefales utbedret. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Prisestimatet under har stor spennvidde ettersom det er flere alternativer, løsninger og materialvalg som påvirker kostnadene ved oppbygging av nytt våtrom. Estimatet omfatter alle fag, begrenset til det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser vaskerom.



Bildet viser vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet viser fuktmåling av vaskerom og tilstøtende bad i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasjen.

Belegg på gulv og elektriske varmekabler. Våtromsplater på vegg og himling av 60 x 120 cm malte takplater.
Innredning med helstøpt servant, høyskap og speilskap på vegg, samt toalett. Det er etablert vanntilførsel for eventuell montering av badekar/dusjkabinett.
Elektrisk avtrekk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Bildet viser bad i underetasjen.

Daniel Olaisens vei 21 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 159
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport



Bildet viser bad i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og himling av 60 x 120 cm malte takplater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert utførelse som ikke er ihht. monteringsanvisning.
Plater er montert liggende mot vegg og mangler stedvis innfesting i nerkant.
Ingen tetting mellom bunnprofil og våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utførelse som ikke er ihht. monteringsveiledning, samt utførelse som ikke er håndverksmessig i våt sone, kan medføre bortfall av produktgaranti og fare for vannskade.
Det anbefales lokal utbedring av fuge mellom plate og bunnprofil. For å få TG 0 eller 1, må avvik utbedres.



Bildet viser utførelse ved bunnprofil.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis løse våtromsplater i overgang gulv/vegg.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.
Fremskaff dokumentasjon om mulig.



Bildet viser sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med helstøpt servant, høyskap og speilskap på vegg, samt toalett. Det er etablert vannrør for montering av badekar/dusjkabinett.
Normale bruksmerker registrert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

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

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktmåling av bad og tilstøtende vaskerom i underetasjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med lyse, profilerte fronter, hvorav 4 stk. med glass.
Laminert benkeplate med nedfelt vask. Laminat mellom benkeplate og overskap.
Integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.
Normale bruksmerker registrert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Ifølge tidligere takst.



Bildet viser kjøkken.



Bildet viser kjøkken.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Ifølge tidligere takst.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber.
Ledninger er fra byggeår. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Stoppekran plassert på vaskerom. Krane er byttet i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bildet viser stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Enkelte komponenter er byttet i senere tid.
Lufting ført opp over tak.

Vurdering av avvik:

Daniel Olaisens vei 21 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 159
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom og er produsert i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avrenning fra bereder er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuell avrenning fra bereder kan medføre skade på tilliggende konstruksjoner.
Tettesjikt på gulv i vaskerom medfører at det anbefales å føre avrenning direkte til sluket.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpen elektrisk installasjon.
Sikringsskap plassert i gang i underetasjen.
Overspenningsvern på 50AMp. fordelt på følgende kurser:
1 stk. 32Amp. kurs, 1 stk. 25Amp. kurs, 1 stk. 20Amp. kurs, 4 stk. 16Amp. kurser, 3 stk. 15Amp. kurser, og 4 stk. 10Amp. kurser.
Sikringsskap er renovert i senere tid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger dokumentasjon på elbillader og div. arbeider ifm. kjøkken, gang og bad, samt spotter etablert i stue, bad, kjøkken og gang.
   Det foreligger ikke dokumentasjon for renovering av sikringsskap.
   Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon.

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

Generell kommentar

For å få TG 0 eller1, må dokumentasjon fremskaffes.



Bildet viser sikringsskap.



Bildet viser kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannmelder og slukkeapparat er kontrollert og funnet i orden.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av eldre ukjent alder.
Stedvis synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Grunnmursplast mangler stedvis klemlist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende klemlist kan medføre at fukt trenger ned mellom grunnmursplast og mur.
Klemlist anbefales montert.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent grunnmur og fundament.
Mur er utvendig pusset og malt.

Deler av mur ligger under terreng og er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert mindre riss i mur/maling, samt stedvis litt flakkende maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.



Bildet viser mindre riss, samt litt flakkende maling.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende terreng.
Deler av terreng ligger under terrasse/platt og er ikke kontrollert.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent alder og materiale. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.
Nærmere undersøkelser må gjøres.

Daniel Olaisens vei 21 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 159
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/132 m²

Rekkehus: Entré, 2 Bad, Stue/kjøkken, Gang, Kontor, 3 Soverom, Vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.
Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.
Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Daniel Olaisens vei 21 ,8480 ANDENES					**2 700 000**		2 700 000	**22 131**
	122 m²	1977	3 sov						
2	Daniel Olaisens vei 19 ,8480 ANDENES			24-03-2022	2 500 000	**2 425 000**		2 425 000	**19 715**
	123 m²	1977	3 sov						

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, ifølge eier	Kr.	18 048
Vedlikehold, estimert.	Kr.	16 000
Forsikring, ifølge eier.	Kr.	11 664
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**45 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 460 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**3 100 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 100 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

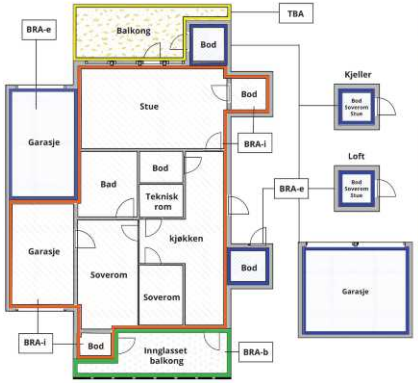
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	67			67	28
Underetasje	65	1		66	33
SUM	**132**	**1**			**61**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
Underetasje	Gang, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger. Lovlighet er derav ikke vurdert.
Det er opplyst om tidligere bod i 1. etg. er fjernet og medtatt i arealet av entre.
Det gjøres oppmerksom på at endring av sekundære rom til primære rom er søknadspliktig tiltak.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Brannskille ved kaldloft mellom enheter tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Varmtvannsbereder, utvendig vannkrane og ny stoppekrane montert i 2023. Arbeider utført av Nilson Haras AS.
Elbillader montert i 2022. Arbeider utført av Andøy installasjon AS.
Ovn byttet i 2020. Arbeider utført av Gaukås.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	132	0

Kommentar

Rekkehus	I tillegg er det utvendig bod på ca 1 m².

Daniel Olaisens vei 21 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 159
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Erlend Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	43	159		0	297 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Daniel Olaisens vei 21

Hjemmelshaver
Thanke Angelika Helene, Thanke Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Daniel Olaisens vei på Andenes.
Boligen sigger i ett populært boligområde ca. 2,5 km sør for sentrum.
Det er gangavstand til alle fasiliteter. Også nærhet til populære turområder.
Normal utsikt over omkringliggende områder og normalt gode solforhold.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse.
Planidentifikasjon: 197102
Plannavn: Merket III
Ikrafttredelsesdato: 02.03.1971

Om tomten

Skrånende tomt. Gruset gårdsplass og dels opparbeidet grøntareal.

Bebyggelsen

Enebolig i rekke, i to etasjer.
Oppført i 1977.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.09.2025	Fremvist	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	03.10.2025	Fremvist	Gjennomgått	3	Nei
Eier		Var tilstedte på befaringen	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.09.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	24.09.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Daniel Olaisens vei 21 , 8480 ANDENES
Gnr 43 - Bnr 159
1871 ANDØY

Paulsen Takst AS
Storelvveien 4
9436 KONGSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 24.09.2025 Thanke, Magnus
bankID SIGNERT 24.09.2025 Thanke, Angelika Helene

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

Magnus Thanke

Angelika Thanke

Boligen

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

Daniel Olaisens Vei 21
8480 Andenes

1871-43/159/0/0

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Rolf erik olsen
   Beskrivelse av arbeidet: Våtromsbelegg
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Andøy installasjon
   Beskrivelse av arbeidet: Termostat, elektrisk vifte, stikkontakter
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Nilsson haras
   Beskrivelse av arbeidet: Omlegging av rør, montering av servant og nytt toalett
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Jan Ellingsen
   Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid dusj, sluk, vegghengt toalett og servant
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Rolf Erik Olsen
   Beskrivelse av arbeidet: Våtromsbelegg

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Beskrivelse av arbeidet: Isolasjon og fibo trespo baderomsplater

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sveist gulvbelegg

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

• **Ja**

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu hovedsoverom
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Ny trapp fra balkong, ny terrase på bakkenivå og nye boder samt maling yttervegger /vinduer

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

• **Ja**

Et vindu i stuen mot sør har sprekk, vindu på kjøkken er punktert

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Gaukås
   Beskrivelse av arbeidet: Ny peisovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Andøy installasjon
   Beskrivelse av arbeidet: Elbilladder
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Andøy installasjon
   Beskrivelse av arbeidet: Bad underetasje

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Bjørn inge lind

   Beskrivelse av arbeidet: Strøm kjøkken, gang og bad hovedetasje

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Utvidelse av balkong og terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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 den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilstandsrapport fra 2022 ved salg

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **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: Nilsson haras

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannstank, ny utekran forside og stoppekran

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vinylgulv montert vaskerom samt maling av vegger

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

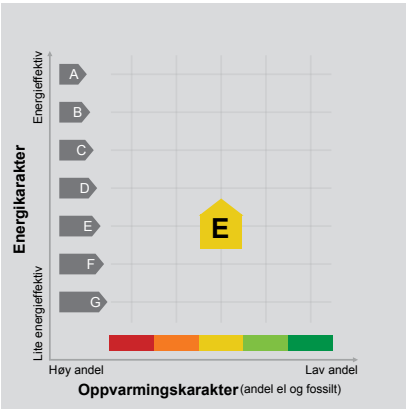
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Daniel Olaisens vei 21
Postnummer	8480
Sted	ANDENES
Kommunenavn	Andøy
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190334848
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177472
Dato	07.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	133
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: 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 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1871 - ANDØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	14.10.2025 kl. 09:12
Gårdsnummer:	43	Produsert av:	Ole Benberg
Bruksnummer:	159	Attestert av:	Andøy kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	D O VEG 21
Etableringsdato:	19.01.1976
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 43 / 159	306,3 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 43 / 159	297 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
[redacted]						1 / 2
[redacted]						1 / 2

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten e		171001	THANKE ANGELIKA HELENE		Daniel Olaisens vei 21 8480 ANDENES	
Eier registrert hos skattemyndigheten e		231001	THANKE MAGNUS		Daniel Olaisens vei 21 8480 ANDENES	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7688706	542740		306,3 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	19.01.1976				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 43/69	0
Mottaker	1871 - 43/159	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Daniel Olaisens vei	1590	21			Grunnkrets:	0107 Andenes 7	Nei
						Stemmekrets:	1 Nord 1	
						Kirkesokn:	10080303 Andøy	
			EUREF89 UTM Sone 33			Postnr.område:	8480 ANDENES	
				7688721	542738	Tettsted:	7861 Andenes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

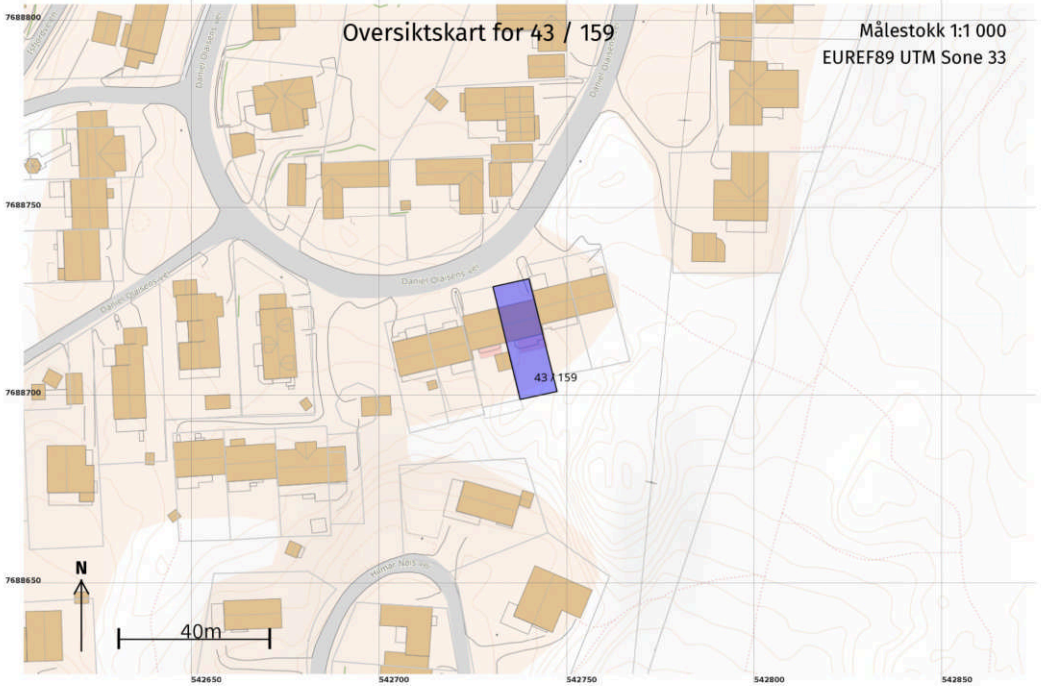
Bygningsnr:	190 334 848	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	132	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7688721 Øst: 542738	Bruksareal totalt:	132	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Rekkehus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

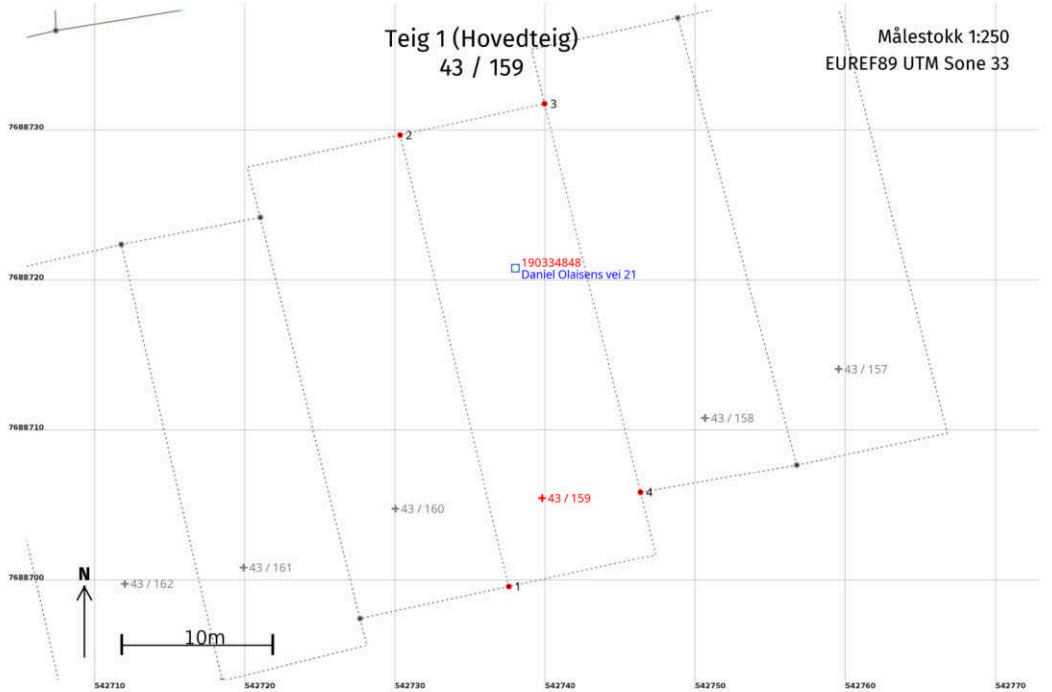
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	67	0	67	0	0	0
U01	0	65	0	65	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1590 Daniel Olaisens vei 21	H0101	Bolig	132	0	Kjøkken	0	0	43/159


Oversiktskart for 43 / 159
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
43 / 159
N
40m
7688800
7688750
7688700
7688650
542650
542700
542750
542800
542850


Teig 1 (Hovedteig)
43 / 159
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
1
2
3
4
190334848
Daniel Olaisens vei 21
43 / 157
43 / 158
43 / 159
43 / 160
43 / 161
43 / 162
N
10m
7688730
7688720
7688710
7688700
542710
542720
542730
542740
542750
542760
542770

Andøy kommune

Prytz Andreas
Daniel Olaisens Vei 21
8480 ANDENES

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Daniel Olaisens Vei 21, 8480 ANDENES
Gårds- og bruksnr: 43 159 0 0

Andøy kommune gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 05.03.2018 i ovennevnte objekt.
Tilsynet ble foretatt i medhold av Lov av 14. juni 2002 nr. 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 om brannforebygging § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i samsvar med kravene i forskrift om brannforebygging.

Tilstede ved tilsynet:

For eier:	Prytz Andreas
For brannvesenet:	Henriksen Bengt-Stian

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt, og ikke forårsaker brann eller annen skade.

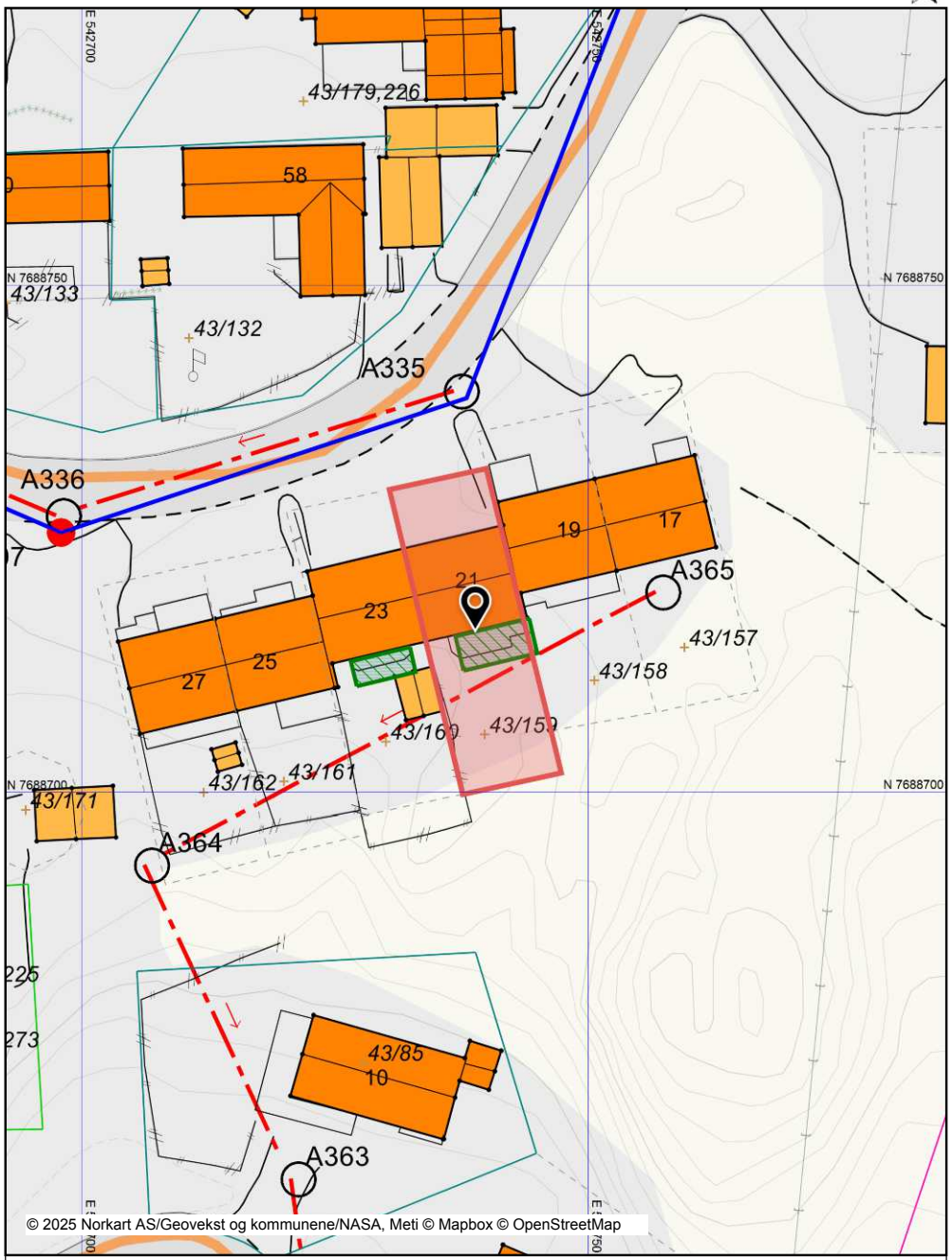
Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik. Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.
Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Bengt-Stian Henriksen, som kan treffes på telefon / 955 23 804 eller e-post: bengt.henriksen@andoy.kommune.no.

Med hilsen
Andøy kommune

Bengt-Stian Henriksen
Feier avd.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

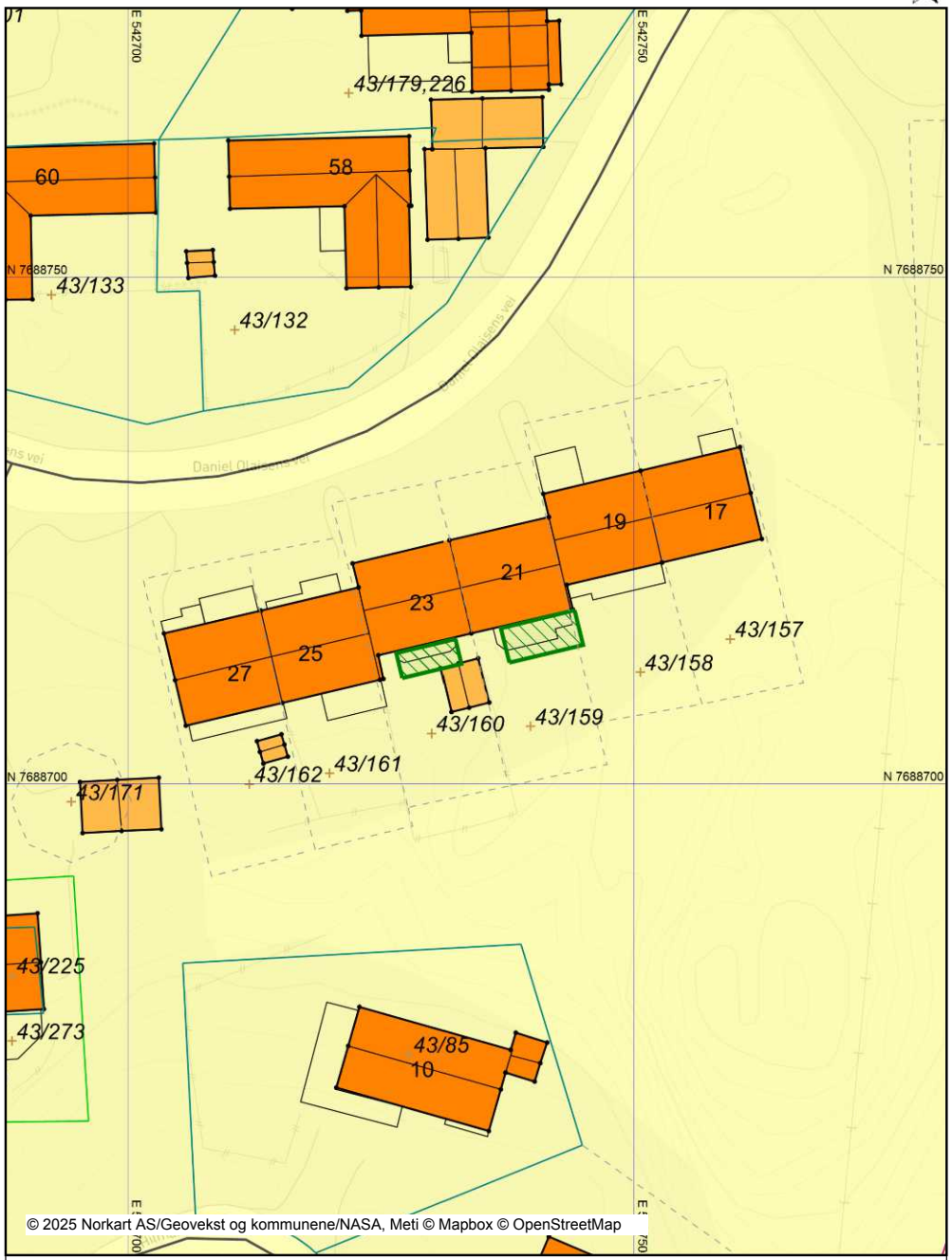
Dato: 29.09.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.09.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

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

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

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

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

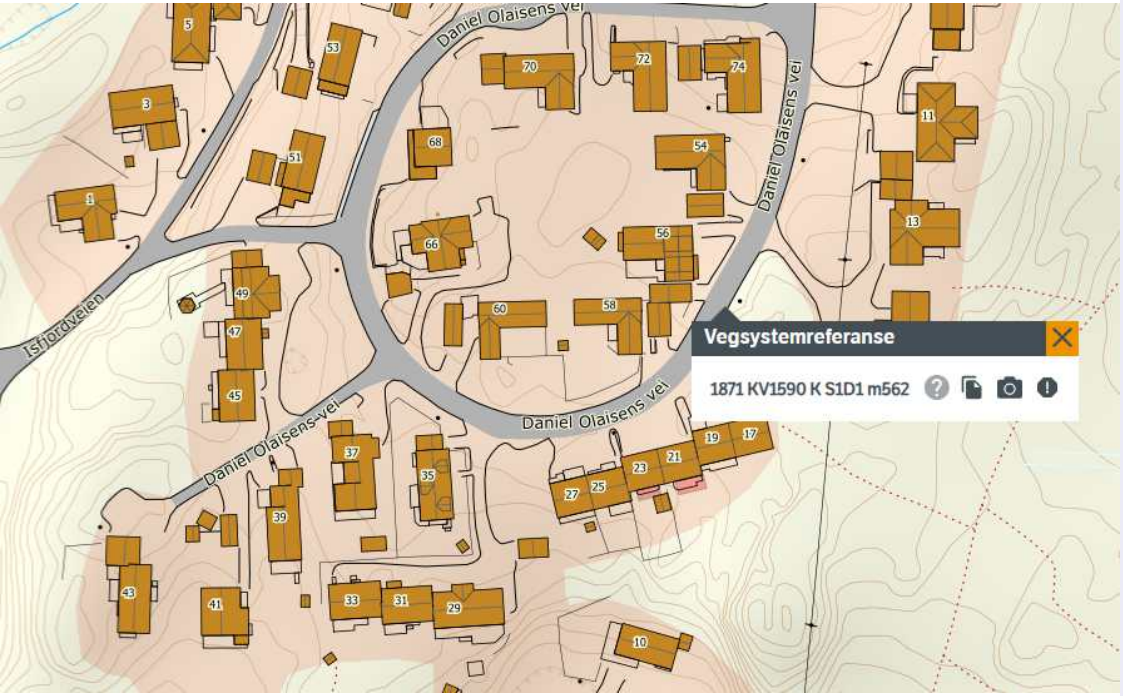
Kyst
- Havflate

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Bygningsendring

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Adresser
- Abc Adressepunkttekst



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR MERKET III, ANDØY KOMMUNE

FYLKESMANNEN I NORDLAND
03821 -5.5.71
ARK.NR.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Bygningsrådet kan tillate at bebyggelsen trekkes lenger inn på tomten.

§ 2

De viste gater skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som forutsatt av kommunens tekniske etat.

§ 3

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsbestemmelsene.

§ 4

De ikke bebygde områder skal gis en tiltalende utforming og behandling. Det skal utarbeides en felles plan for disse områder som viser terrengbehandling, forstøtningsmurer, kjøreveger, gangveger, beplantninger, garasjer, parkering, lekeplasser, tørkeplasser, søppelspann, postkasseanlegg etc.

§ 5

Det skal være minst 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet. Garasjer for rekkehus skal samles i fellesanlegg. Vinkelhusene skal ha garasje i samme bygningskropp som boligen.

§ 6

Boligbebyggelsen skal oppføres som vist på planen og i en etasje. Hvor terrenget tilsier det kan bygningsrådet tillate 1 etasje med sokkel. Innredning av sokkeletasje kan tillates der dette kan gjøres innenfor rammen av byggeforskriftene.

Rekkehusene skal ha saltak med vinkel mellom 15^{o} og 30^{o}. Bygninger i samme gruppe skal ha samme takvinkel.

Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

Arker og nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

Vinkelhusene skal ha pult-tak med vinkel mellom 10^{o} og 18^{o}. Bygninger i samme gruppe skal ha samme takvinkel.

Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

For hver husgruppe skal oppsettes felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 9

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan påby oppsetting av gjerde mot trafikkert område hvor dette ansees nødvendig for trafikksikkerheten.

§ 10

Bygningsrådet kan tillate unntak fra disse bestemmelser, innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtektene.

-- ooOoo --

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 5. mai 19 71

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/308/78
Attesteringstidspunkt 2025-09-24 14:27

A113 - 973

MÅLEBREV

Dagbok nr. 308 19 76
Vesterålen sorenskriverembete
Dbf - 19/1-76

År 19 74 den 14.10. ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

"MERKET III" gnr. 43 bnr. 69 i Andøy.

Forretningen er rekvirert av eieren.
som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren. *

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Ole M. Adolfsen og Willy Bowitz.

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Ole M. Adolfsen og Willy Bowitz.

Grensebeskrivelse:

Grensene er målt i meter:

Mot Ø til	**D.Olaisens veg 19**	**fra**	**6 - 15**	**med**	**30.000**
" S "	**friareal hovedbruk**	**"**	**15 -14**	**"**	**9.90**
" V "	**D.Olaisens veg 23**	**"**	**14 - 5**	**"**	**30.00**
" N "	**fellesadkomstveg**	**"**	**5 - 6**	**"**	**9.90**

tilbake til utgangspunktet.
Arealet er beregnet til ..... 297 m2.
Gategrunn er ikke tatt med.
Nordretningen faller sammen med X-aksen.

Arealet utgjør

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **Byggetomt for rekkehus.**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **0.01.**

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den **14.10.** 19 **74.**

Tordj. Wilhelmsen

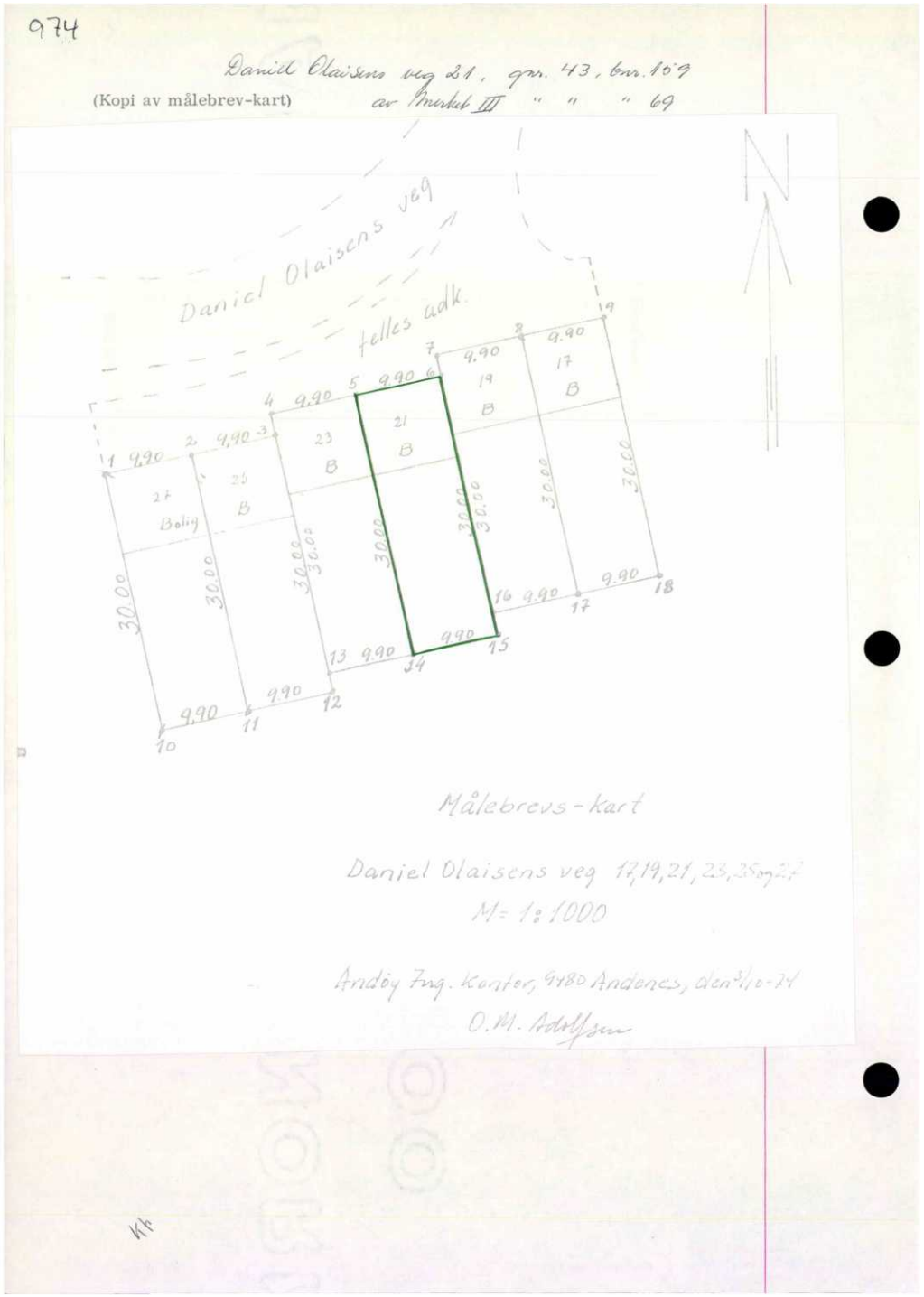
Ole M. Adolfsen

Willy Bowitz

Nr. 2254 a Eneret: Sem & Stenersen E. Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/308/78
Attesteringstidspunkt 2025-09-24 14:27



ANDØY KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2013-2024



Beskrivelse og bestemmelser

Vedtatt 17.03.2014, KS-sak 020/14

plankontoret

KOMMUNEPLANENS AREALDEL ANDØY KOMMUNE

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

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

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

INNHOLD

1. OM AREALDELEN 4
1.1 Formålet med kommuneplanens arealdel 4
1.2 Plandokumenter og juridisk virkning 4
1.3 Planforutsetninger og -prosess 4
1.4 Innspill og konsekvensutredning 5
2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG 5
2.1 Boligbebyggelse 5
2.2 Fritidsbebyggelse 7
2.3 Sentrumsformål 7
2.4 Forretninger 7
2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting 7
2.6 Fritids- og turistformål 8
2.7 Næringsbebyggelse 8
2.8 Idrettsanlegg 9
2.9 Råstoffutvinning 9
2.10 Andre typer bebyggelse og anlegg 9
2.11 Grav og urnelund 10
3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 10
3.1 Lufthavn 10
3.2 Havn 10
3.3 Parkeringsplass 10
4. MILITÆRFORMÅL 10
5. GRØNNSTRUKTUR 10
6. LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT 11
6.1 LNFR 11
6.2 LNFR der spredt boligbebyggelse kan tillates 11
7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG 12
7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 12
7.2 Farled 12
7.3 Småbåthavn 12
7.4 Fiske 12
7.5 Drikkevann 12
7.6 Naturområde i sjø og vassdrag 12
7.7 Friluftsområde i sjø og vassdrag 13
8. SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN 13
8.1 Hensynssoner 13
8.2 Båndleggingssoner 13
8.3 Faresoner 14
8.4 Sikringssoner 14
9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET 14
BESTEMMELSER 16
1. Felles bestemmelser 16
2 Områder for bebyggelse og anlegg 17
3. Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift 20
4. Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 21
5. Faresoner 21
6. Sikringssoner 22

1. OM AREALDELEN

1.1 Formålet med kommuneplanens arealdel

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

1.2 Plandokumenter og juridisk virkning

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

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

1.3 Planforutsetninger og -prosess

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

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

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

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

1.4 Innspill og konsekvensutredning

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

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

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

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

2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

Planen viser følgende underkategorier for bebyggelse og anlegg:

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

2.1 Boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3 Sentrumsformål

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

2.4 Forretninger

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

2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

2.6 Fritids- og turistformål

Planen viser følgende områder:

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

2.7 Næringsbebyggelse

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

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

	OMRÅDE	Nåværende/ Fremtidig	Evt reguleringsplan/ Type/ arealstr	Plan-krav
N1	Andenes havn	N	RP Andenes havn 2009	R
N2	Andenes havn	N	RP Andenes havn 2009	R
N3	Andenes havn	N	RP Andenes havn 2009	R
N4	Andenes havn	N	RP Andenes havn 2009	R
F/N	Andenes havn	N	RP Andenes havn 2009	R
N5	Oksebåsen	N	Rakettskytefelt/Testsenter/208,5 daa	DR
N6	Ramnan	N	Alomar, nordlysobservatorie	K
N7	Andenes sør	N	RP Andenes industriområde, Prærien	DR
F/N	Andenes sør	N	RP Andenes industriområde, Prærien	DR
N8	Bleik	N	RP Bleik	DR
N9-N10	Nordmela	N	RP Nordmela (Industri)	R
N11-N12	Skjoldehamn	N	RP Skjolde industriområde	R
N13-N19	Risøyhamn	N	RP Risøyhamn	R
N20-N21	Risøyhamn nord	N		K
N23	Kvalnes nord	N	RP Kvalnes nord industriområde	DR
N22	Hamarøya	N	Fremtidig område/190 daa	DR
N24	Ramså	N	Lager	K
N25	Skarsteindalen	F	Omdisp. av nedlagt forsvarsleir/114 daa	DR
N26	Lovika	N	Lager	K
N27	Dragnes	N	RP Dragnes industriområde	R
N28	Strandland	N	Industri (elementfabrikk)	K
N29	Strandland	F	9,6 daa	DR

2.8 Idrettsanlegg

Planen viser følgende fremtidige områder for idrettsanlegg:

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

2.9 Råstoffutvinning

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

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

2.10 Andre typer bebyggelse og anlegg

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

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

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

2.11 Grav og urnelund

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

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Lufthavn

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

3.2 Havn

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

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

3.3 Parkeringsplass

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

4. MILITÆRFORMÅL

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

5. GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

Planen viser følgende nye områder til grønnstruktur:

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

6. LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

6.1 LNFR

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

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

6.2 LNFR der spredt boligbebyggelse kan tillates

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

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

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

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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

7.2 Farled

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

7.3 Småbåthavn

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

7.4 Fiske

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

7.5 Drikkevann

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

7.6 Naturområde i sjø og vassdrag

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

7.7 Friluftsområde i sjø og vassdrag

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

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

8. SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

8.1 Hensynssoner

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

8.2 Båndleggingssoner

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

Tabellen under viser båndleggingssoner som inngår i planen:

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

8.3 Faresoner

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

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

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

8.4 Sikringssoner

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

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

9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

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

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

Tema	*Samlet konsekvensvurdering*
MILJØ	
Naturmangfold	Ingen nye byggeområder medfører vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet i kommunen. Område idrettsanlegg, motorsport ved Risøyhamn ligger ved grensen til Risøysundet naturreservat, et våtmarksområde av internasjonal betydning. Ved tilstrekkelig sikring mot støy vurderes ikke negative konsekvenser i naturreservatet å bli for store.
Jordvern	Planforslaget medfører omdisponering av ca 12 daa dyrka mark med nye boligområder ved Åse, Å og Dverberg (Dahletun). Areal til golfbane på Bleik består av 100 daa fulldyrka og 25 daa overflatedyrka mark. Området ligger brakk på grunn av komplisert eierstruktur og manglende jordskifte. Etablering av golfbane innebærer omdisponering, men ikke nedbygging. Golfbane vil hindre at dyrka jord forsumpes eller gror igjen.
Samisk natur- og kulturgrunnlag, reindrift	Planforslaget er ikke vurdert til å gi vesentlige negative konsekvenser.
Landskap	Området der det vises areal til golfbane på Bleik er registrert som nasjonalt verdifullt kulturlandskap. En skånsomt anlagt golfbane vurderes ikke å bryte med landskapsverdiene, men kan bidra til å ivareta et åpent kulturlandskap.
Kulturmiljø og -minner	Ingen negative konsekvenser for kjente kulturminner. Positive konsekvenser ved at areal ved Merkeselva endres fra boligformål til grønnstruktur og at det vises område for naust i Børvågen slik at det kan etableres kystmuseum. Forholdet til kulturminner er ikke endelig avklart og søknader om tiltak og reguleringsplaner må sendes på høring til Fylkeskommunen og Sametinget.
Forurensning, støy, andre miljøkons.	Flystøy ved Andøya lufthavn er ivaretatt gjennom bestemmelse. Område med fare for forurensning etter militær virksomhet er vist i Skarsteindalen med tilhørende bestemmelse.
Funksjonell strandsone	Andøy har god tilgang og store strekninger med uberørt strandsone. Ved Andenes kan det være knapphet på areal i strandsonen, og det er også her størst utbyggingspress. Likevel vurderes innbyggerne på Andenes å ha god tilgang på arealer i strandsona. Planforslaget ivaretar sammenhengende grønnstruktur areal i strandsonen på vestsida av Andenes. Funksjonell strandsone er vurdert og ivaretatt ved avgrensning av byggeområder og angivelse av byggegrenser.
SAMFUNN	
Samfunnssikkerhet	Planforslaget ivaretar samfunnssikkerhet ved at det viser fareområder for skred og ras i tilknytning til byggeområder og LNFR-områder der det kan være aktuelt med bebyggelse. Sikkerhet skal være dokumentert og evt sikringstiltak skal være utført før det kan gis tillatelse til tiltak. Framtidig havnivåstigning er ivaretatt gjennom bestemmelse til planen. Ingen nye byggeområder er vurdert å ha spesiell fare for flom og erosjon mht vassdrag.
Barn og unges oppvekstmiljø	Planforslaget er ikke vurdert å medføre vesentlige negative konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø.
Samferdsel og infrastruktur	Nye byggeområder ligger i tilknytning til eksisterende infrastruktur, og har samlet sett ikke negative konsekvenser for samferdsel og infrastruktur.
Tilgjengelighet til uteområder, gang- og sykkelvegnett	Nye boligområder ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Alle har god tilgjengelighet til uteområder. På Andenes har alle nye boligområder tilgang til gang- og sykkelveg. I grendene på øya er det stort sett ikke gang- og sykkelveger.
Mulighet for friluftsliv og rekreasjon	Byggeområdet på Sløyken medfører omdisponering av ca 6 daa friområde. 25 daa endres fra boligformål til friområde ved Merkeselva. Planforslaget ivaretar sammenhengende areal langs strandsonen på vestsida av Andenes og samlet vurderes derfor ikke konsekvensene for friluftslivet å være negative.
Behov og utvikling av Andøy-samfunnet	Planforslaget er positivt for Andøysamfunnet ved at det legger til rette for boligbygging både på Andenes og i grendene. Innspill om arealer til næringsutvikling er også imøtekommet ved at det er avsatt arealer. Attraktive arealer til fritidsbebyggelse gir også positive virkninger for samfunnet.

BESTEMMELSER

1. Felles bestemmelser

(Gjelder for alle områder innenfor planområdet/kommunen)

1.1 Landskapstilpassing og estetisk utforming

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

Utbyggingsområdenes naturlige vegetasjon skal så langt som mulig søkes bevart.

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

1.2 Nederste kotehøyde mot sjøen for ny bebyggelse

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

1.3 Støy

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

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

1.4 Avkjørsler til fylkesveger

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

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

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

1.5 Forholdet til kulturminner

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

1.6 Planlegging i områder under marin grense

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

2 Områder for bebyggelse og anlegg

2.1 Byggegrense langs sjø og vassdrag

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

2.2 Høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Andøya lufthavn

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

2.3 Områder for boligbebyggelse

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

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

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

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

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

2.4 Områder for fritidsbebyggelse

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

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

Områder med fare for ras og skred:

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

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

Følgende vilkår må være oppfylt før fradeling til fritidsbebyggelse kan godkjennes:

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

Utnytting og bebyggelse:

- Det tillates 1 hovedhytte pr tomt.
- Største bebygd areal for hytte og uthus innenfor de enkelte byggeområdene er angitt i tabellen.
- For områder som ikke inngår i tabellen er max BYA pr tomt 100 m² pr hytte og 25 m² for uthus.
- Bebyggelse skal plasseres mer enn 20 meter fra fulldyrka, overflatedyrka mark og innmarksbeite.
- Bebyggelse og atkomstveger skal tilpasses omkringliggende landskap, eksisterende bebyggelse og terrenget. Bebyggelse skal tilpasses stedlige omgivelser ved valg av materialer og farge.
- Vann kan ikke legges inn før utslippstillatelse foreligger.
- Inntil 300 m² av tomta tillates midlertidig gjerdet inn i beitesesongen. Gjerder skal ikke utgjøre risiko for husdyr.

2.5 Sentrumsformål

- Største tillatte mønehøyde er 13 m
- Maks %BYA=80% for hotell/overnatting
- Maks %BYA=60% for tjenesteyting, bevertning, forretning, kontor, herunder kombinert med bolig
- Maks %BYA=45% for bolig
- Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass pr 100 m²
- Det skal avsettes minst 25 m² uteoppholdsareal pr boligenhet, takoverbygde uteplasser inngår

2.6 B/FT 1 Sløyken

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

2.7 Områder for fritids- og turistformål

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

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

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

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

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

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

2.11 Områder for andre typer bebyggelse og anlegg, Naust
Det kan tillates bygd naust eller tiltak på eksisterende naust på følgende vilkår:
- Takvinkel skal tilpasses øvrige naust og være mellom 25-35°
- Naust skal være røstet mot vannet
- Gesims-/mønehøyde kan være inntil 2,5/4 m
- Naust tillates ikke innredet til opphold/beboelse
- Naust skal ikke være i konflikt med fri ferdsel i strandsonen
- Naust tillates ikke inngjerdet
- Naust skal ikke være større enn 30 m²

3. Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift

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

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

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

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

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

3.3 LNFR områder der spredt boligbebyggelse kan tillates
I område LNFR_B1 kan det i planperioden tillates oppført inntil 10 boliger, hver med en størrelse inntil 300 m² BRA. Boligene skal ikke lokaliseres på dyrka mark og mer enn 30 m fra midtlinja på fylkesvegen. Ny bebyggelse kan tillates oppført inntil 50 m fra sjø. Tillatelse til avkjørsel og vegrett skal være dokumentert ved søknad om fradeling. Tilfredsstillende løsning for vann og avløp skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse. Ved bygging av ny frittstående garasje må utformingen harmonere med bolighuset.

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

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

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

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

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

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

5. Faresoner

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

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

6. Sikringssoner

6.1 Nedslagsfelt drikkevann

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

Det er krav om strengeste tiltaksklasse når det etableres separate avløpsanlegg.

DANIEL OLAISENS VEI 21

Nabolaget Kjerringneset/Merket/Toften - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Merket Bleiksvei 4 min
Linje 871, 874, 883 0.3 km

Andøya lufthavn Andenes 3 min

SKOLER

Andenes skole (1-10 kl.) 4 min
253 elever, 21 klasser 2.6 km

Andøy videregående skole 5 min
150 elever 3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PWR UP - Coop Extra Andenes 12 min

Rema 1000 Andenes 13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

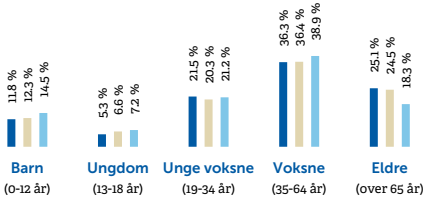
KVALITET PÅ SKOLENE

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) 6 min
31 barn 0.5 km

Måsungen barnehage (1-5 år) 4 min
32 barn 2.2 km

Andungen barnehage (1-5 år) 4 min
45 barn 2.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Andenes 7 min
Post i butikk, søndagsåpent 0.6 km

Rema 1000 Andenes 12 min
PostNord 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 92/100

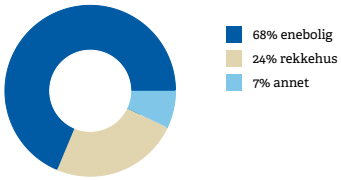
GATEPARKERING
Lett 91/100

TRAFIKK
Lite trafikk 90/100

SPORT

Andenes sør Ballspill	**7 min** 0.5 km
Andenes Flerbrukshall Fotball	**15 min** 1.3 km
Vestbyen Treningssenter	**16 min**

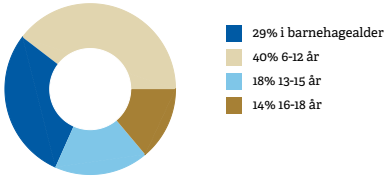
BOLIGMASSE



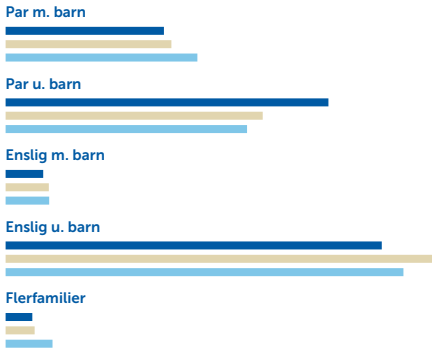
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

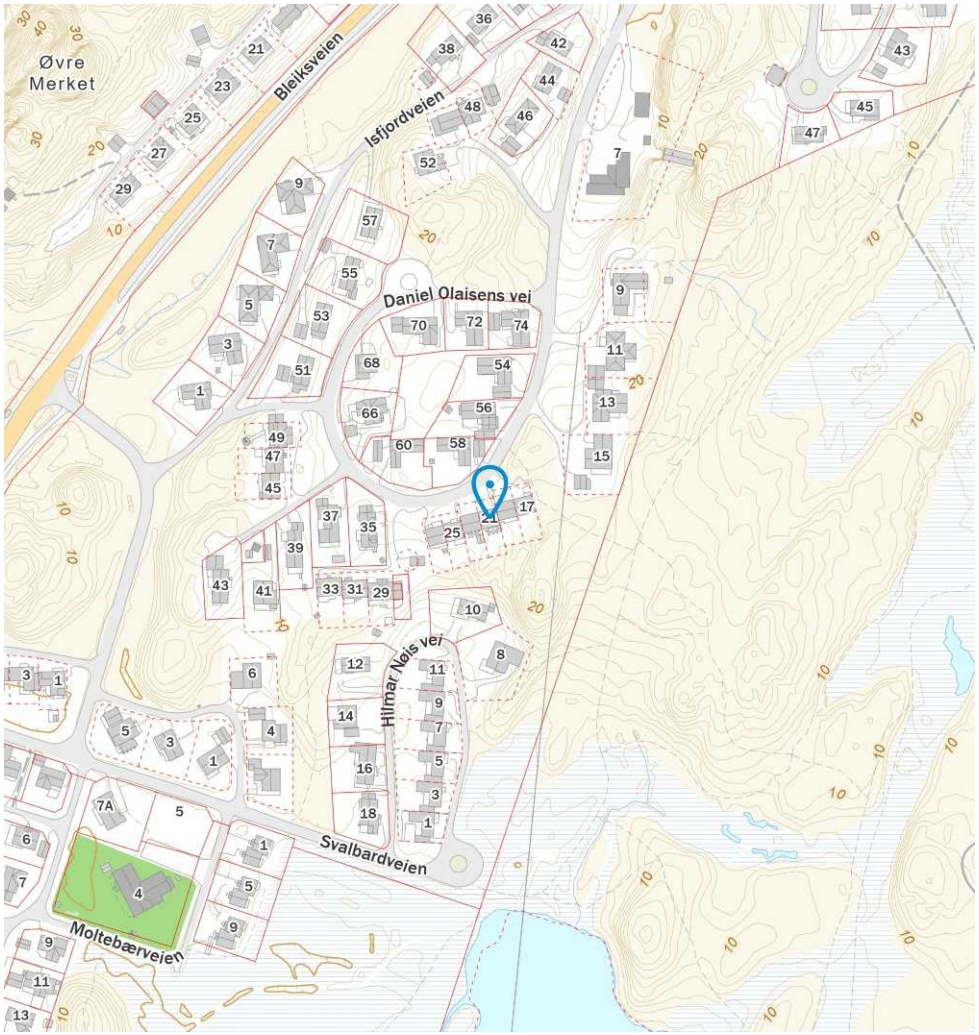


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notater

Notater



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

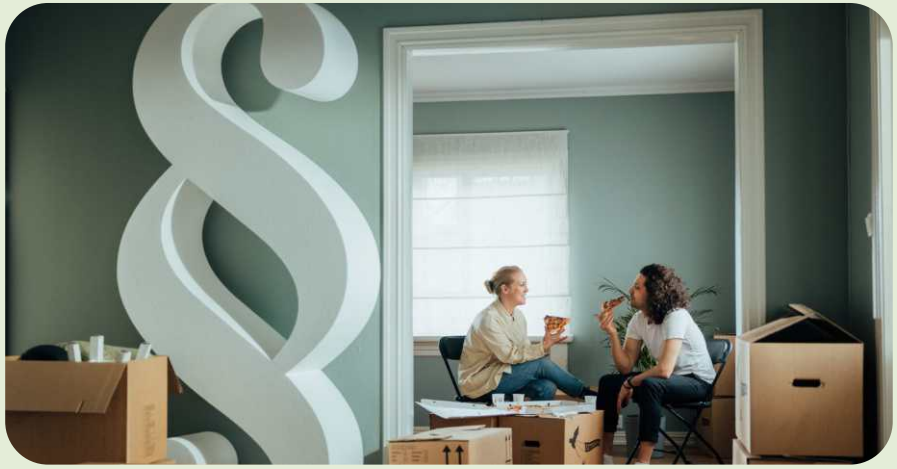
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 28250045 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Daniel Olaisens vei 21, 8480 Andenes.
Gnr. 43, Bnr. 159, Andøy kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 28250045
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2025

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Andenes
Sjøgata 26 B, 8480 Andenes

eiendomsmegler1.no