



HAUGLAND GÅRD, Andøya

Sjelden og unik landbrukseiendom på ca. 166 dekar i naturskjønne, usjenerte omgivelser | Egen strandlinje / høy standard



Velkommen til

Andfjordveien 457 og 459

Gnr. 61, bnr. 39 i Andøy kommune

En sjelden mulighet på Andøya i Vesterålen – kjent for spektakulær natur, en av Norges lengste strender, majestetiske fjell og som ett av verdens få steder hvor spekkhoggere oppholder seg året rundt. Øya huser også Europas eneste operative romhavn, og er et av Nord-Norges mest spennende områder for investering, rekreasjon og naturopplevelser.

Eiendommen ligger kun 15 minutter fra Andøya lufthavn (Andenes), samtidig som du her får fullstendig ro, privatliv og panoramautsikt mot Senja.



Innhold:

Informasjon om boligen	s.	4
Bilder	s.	28
Budskjema	s.	46
Plantegninger/tegninger	s.	47
Tilstandsrapport	s.	53

KORT OM EIENDOMMEN OG DENS BAKGRUNN:

Haugland gård i bygda Fiskenes, Andøy, er en unik landbrukseiendom som kun har hatt tre eiere siden den ble bygd, og har ikke slik den nå foreligger vært tidligere omsatt i det åpne markedet.

Som en av de opprinnelige grunneierne i området har eiendommen «skyldøre» i Fiskenes Utmarksfellesskap (org.nr. 932 716 437). Fellesskapet forvalter utmark, herunder fiskeri- og jaktressurser i området.

Eiendommen er en landbrukseiendom (gnr. 61, bnr. 39) som krever konsesjon ved erverv. Konsesjon ble innvilget av Andøy kommune ved begge de to siste overdragelsene.

Det er ikke boplikt for nåværende eier på eiendommen. Dette følger av at eiendommen ikke oppfyller arealkravet som utløser boplikt – verken grensen på 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog er nådd. Dette er eksplisitt bekreftet i konsesjonsvedtaket fra Andøy kommune (sak 021/18, 23.07.2018): «*Det er ikke boplikt på eiendommen.*»

Ifølge kommunen skal boplikten vurderes i hvert enkelt tilfellet. Forholdet er kjøpers risiko og kjøper bør derfor undersøke dette med kommunen.

Eiendommen har for øvrig:

- Totalt 419 m² fordelt på to moderne bolighus med høy standard (oppført 2012–2014)
- Nydelig beliggenhet ved sjøen, flott opparbeidet hage med panoramautsikt mot Senja
- 166 dekar eiendom – stort videre utviklingspotensial
- Litt i underkant av 300 meter til nærmeste nabo
- Nærmeste bebyggelse (sør) til Andenes lufthavn

Passer perfekt som: Firmahytte(r) / bedriftsretreat, Stor-familiehytte(r) eller felleseiendom, Utleie- eller investeringsobjekt, base for natur-, hav- eller velværebasert virksomhet. Rikt dyre- og fugleliv.

ADRESSE

Andfjordveien 457 og 459, 8480 Andenes

MATRIKKEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 61, bnr. 39. To selveiede eneboliger med eiet tomt.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: TakstTeam Vesterålen AS v/Inge Liland. Befaringsdato: 20.05.2026, rapportdato 29.05.2026. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne. Se også kommentarer hvor utbedringer er foretatt av selger siden taksten er utarbeidet.

EIENDOMMEN

Sjelden og særegen landbrukseiendom (nedlagt småbruk) med 5 parseller og et samlet areal på ca. 166 dekar, beliggende i naturskjønne omgivelser på Fiskenes, nærmeste bygd til Andenes lufthavn i Andøy kommune. Eiendommen grenser til sjø med egen strandlinje, og tomten er åpen med særdeles god utsikt til sjø og fjell i flere retninger. 24 timers solforhold under periode med midnattsol. På eiendommen er det tre bygninger: en innbydende og gjennomgripende renoverert bolig i ombygd eldre fjøs, en nyere sekundærbolig (Saltdalshytta) og en dobbel garasje på 71 m³.

Eiendommen passer deg som ønsker landlig beliggenhet med strandlinje, men med kort vei til flyplassen Andenes lufthavn, og som ser verdien av en unik og praktfull eiendom med store naturkvaliteter og lite innsyn. Kapasitet til møte- og kursvirksomhet har historisk vært en del av bruken.

Eiendommen vil kun være åpen for private visninger Mulighet for rask overtagelse.

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende på Fiskenes, på nordøstsiden av Andøya i Andøy kommune, Nordland. <https://www.visitandoy.info/en> Fra tomten er det fri utsikt til sjø og fjell i flere retninger, og eiendommen har direkte strandfrontasje.

Det er ca. 13–20 km til kommunesenteret Andenes, med ulike service- og forretningstilbud, skoler, fiskerihavn med fiskemottak samt kommunikasjonsforbindelser med buss og fly, samt sommerferje til Senja.

INNHold OG AREALER

Totalt bruksareal alle bygg: 419 m²

Bolig – «Ombygd eldre fjøs» (hoveddel):

- Totalrenoverert 2014 og ytterligere forbedringer i 2018 med blant bad nummer 2. Gjennomgående høy standard.
- BRA: 259 m² / BRA-i: 98 m²
- Underetasje (U. etasje): Hobbyrom, 1 lagerrom, platting med utebenk
- 1. etasje: 2 soverom, bad med opplegg til vaskemaskin, arbeidsrom / teknisk rom, gang, vedskjul og jordkjeller
- 2. etasje: 1 soverom, hems, stue/kjøkken, Bad med opplegg til vaskemaskin

Sekundærbolig – Saltdalshytta:

- BRA: 89 m²
-

- Byggeår 2012 - 13. Gjennomgående høy standard.
- 1. etasje: Stue/kjøkken, bad, vaskerom, gang og 1 soverom
- 2. etasje: 2 hemser (en til lager)
- Terrasse rundt store deler av huset

Garasje:

- Byggeår 2013. Dobbel garasje på 71 m³ (grunnflate) med innredet kaldtloft til lagring, terrasse med levegg

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport (oppdragsnr. 15149-1667) utarbeidet av TakstTeam Vesterålen AS, befaring 20.05.2026, rapport datert 29.05.2026. Arealer er oppgitt iht. NS 3940:2023 og Forskrift til avhendingslova. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten.

BESKRIVELSE AV BYGNINGENE

Bolig – «Ombygd eldre fjøs»

Opprinnelig fjøs fra 1952, gjennomgripende ombygd til bolig i 2014. Moderniseringer siste år inkluderer bl.a. oppgradering av hems (2019), etablering av bad nummer 2 i 1. etasje, ny ytterdør i 2. etasje (2024) og innlagt strøm i underetasje (2024). Siste byggesak (vedtak 24.02.2026): platting med levegg ved garasje er godkjent med dispensasjon fra LNFR-formålet, jf. Andøy kommunes vedtak ref. 25/1140-11/XUXI.

Byggemåte:

Saltakkonstruksjon i tre, tekket med stålplater (totalrenovert i 2014). Takrenner og nedløp i stål. Heldekkende pipebeslag i stål. Fastmontert takstige for adkomst til pipe. Yttervegger i trekonstruksjon, utlektet og isolert innvendig og utvendig ved ombygging. Stående bordkledning i 1. og 2. etasje. Malte trevinduer med 2-lags glass. Malte ytterdører i tre. Ringmur i betong. Jordvarme i gulv.

Innvendig:

Parkett og belegg på gulv med jordvarme i gulv, betonggulv i hobbyrom. Fabrikkmalte plater og stedvis opprinnelig tømmer på vegger. Malt MDF-panel og behandlet panel i tak. Isolert stålpipeline og vedovn i stue/kjøkken i 2. etasje.

Sekundærbolig – Saltdalshytta

Hytte/anneks fra 2012 - 2013 med gjennomgående god standard med også her jordvarme i gulv. Siste modernisering: innstallering av vedovn (2018) med ny pipeposisjon sammenlignet med opprinnelige tegninger (godkjent byggesak vedtak 24.02.2026), styringssentral/termostater for jordvarme for gulvvarme i begge bygg skiftet (2024), samt ny oppvaskmaskin (2024).

Byggemåte:

Saltakkonstruksjon i tre med torvtak (ukjent tilstand). Takrenner og nedløp i stål. Yttervegger i bindingsverk med stående bordkledning. Malte trevinduer med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon med spaltegulv. Dagens eier har ikke ønsket rekkverk og dette er derfor ikke forskriftsmessig.

Garasje

Uisolert garasje fra 2013 med saltak (stålplater), vegger av asfaltplate og stående bordkledning, murt ringmur og betonggulv. To leddporter (en høy til f. eks traktor og en lav) begge med portåpnere. Innredet kaldtloft med spongulv. Utvendig terrasse med levegg.

STANDARD

Boligen («ombygd eldre fjøs») gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk hensyntatt alder og formål. Tilstandsregistreringen har i vesentlig grad påvist forhold anmerket med TG 1 og TG 2, men det er også avdekket noen forhold med TG 3.

Sekundærboligen (Saltdalshytta, 2012) fremstår generelt med tilfredsstillende bygningsmessig standard. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår. Flere forhold er utbedret, se selgers kommentarer til tilstandsrapporten under, samt vedlagte vedtak fra kommunen datert 24.02.2026. Se spesielt forhold avdekket med TG 3.

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

OPPGRADERINGER SISTE ÅRENE

Totalrenovert låve

- Underetasje: Hobbyrom: Nye vinduer og ny terrassedør (2021), ny platting med utebenk (2023), innlagt strøm i begge rom (2024)
- 1. etasje: Nytt bad (2018), samt delevegg inn til "snekkerboden" (2018), drenert ned til underetasjen / byttet gulvstokker / støpt og lagt gulvbelegg, laget platting på inngangspartiet og bygget trapp i jordkjeller (2019).
- 2. etasje: Laget gelender på hems (2020), ny ytterdør (2024)

Dobbelgarasje

- Bygget terrasse med levegg (2021)
- Innredet annen etasje som kaldtloft (2021)

Saltdalshytta

- Satt inn vedovn (2018)
- Ny integrert vaskemaskin (2024)

Utvendig

- Drening / rensing av grøfting av hele eiendommen øst for Andfjordveien (2019)

- Fullstendig bearbeidelse av gårdsplass / vei med (2020)

TILSTANDSGRADER (TG2/TG3/TGIU) FRA TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader, se tilstandsrapporten.

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

Bolig – «Ombygd eldre fjøs»

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3 (TG3):

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Dette er ifølge eier fikset juni 2026.

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens:

Manglende bortledning av vann fra taknedløp øker risiko for fuktskade og vanninntrengning i bygningens underetasje.

Manglende snøfanger medfører risiko for personskade og skade på bygning.

Kostnadsestimat: **10 000–50 000 kr**

Kommentar fra selger: Juni 2026 er det utbedret bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk på opprinnelig låvebru i betong.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Trapper og rekkverk er av sikkerhetsmessige grunner vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Kostnadsestimat: **Under 10 000 kr**

Innvendig > Rom under terreng

Vurdering av avvik:

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i rom under terreng (hjørne mot nordvest). Dette skal være løst med tiltaket under drenering fra mur.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelse for å avdekke årsak til fuktinntregning.

Utvendige tiltak (drenering, terrengjustering, bortledning av vann fra taknedløp) bør vurderes. Se også tomteforhold > fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: **50 000–100 000 kr**

Kommentar fra selger: Juni 2026 er det utbedret bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Innvendig > Hems

Vurdering av avvik:

Hems i 2. etg. over soverom og bad/vaskerom mangler tilfredsstillende rekkverk/sikring. Manglende sikring medfører risiko for fall og personskade.

Konsekvens/tiltak:

Tilfredsstillende rekkverk eller annen sikring på hemsene må etableres for å ivareta personsikkerheten.

Kostnadsestimat: **10 000–50 000 kr**

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Vurdering av avvik:

Det er registrert synlige avvik på el-anlegget: kurs til garasje/kjeller er ikke merket i sikringsskap; kabelgjennomføring i sikringsskap er ikke tettet forskriftsmessig.

Utvidet el-kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak:

Det elektriske anlegget anbefales gjennomgått av kvalifisert elektrofaglig person.

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

Kostnadsestimat: **10 000–50 000 kr**

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

Mer enn halyparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Avviket gjelder påvist vanninntregning i rom under terreng, i hjørne mot nordvest.

Konsekvens/tiltak:

Det bæres lokale tiltak.

Det bør foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Full utskiftning/omfattende utbedring av dreneringssystem anbefales. Ifølge selger er det utført tiltak med drenering fra mur.

Kostnadsestimat: **50 000–100 000 kr**

Kommentar fra selger: Juni 2026 er det utbedret bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon

Det er registrert stedvis råteskade i tømmervegg i hobbyrom (opprinnelig fjøsrom). Påviste skader er av eldre dato og relativt beskjedent omfang, og vurderes ikke å forringe konstruksjonens styrke og stivhet i særlig grad. Det kan likevel ikke utelukkes skjult skade i andre områder og lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

Musesperre bør monteres i henhold til god håndverksmessig utførelse, men det var ikke spesifisert krav ved byggeår. Ytterligere undersøkelse i forhold til råte i utsatte konstruksjoner anbefales.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Avvik ved pipegjennomføring i takflaten. Takkonstruksjon er gjenbygget og ikke tilgjengelig for full vurdering.

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales. Behov for tiltak må påregnes

Takkonstruksjonen er generelt å regne som risikokonstruksjon og bør inspiseres jevnlig.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Avviket gjelder manglende beslag over vinduer.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres beslag over vinduer. Dette gjelder i vesentlig grad vinduer som ikke er skjermet med takutstikk over. Avviket medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskade.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Avviket gjelder stedvis manglende beslag over dør og manglende terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres beslag over og under dører der dette mangler. Avviket medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskade.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.

Konsekvens/tiltak:

Radonmålinger bør gjennomføres.

Innvendig > Krypkjeller

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Krypkjeller er generelt å regne som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Bedre ventilering må etableres. Ideelt bør det legges dampsperre over jordmassene.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomspanel mangler forsegling (fug) i plateskjøter i våtsoner.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer inntil videre forutsatt at det benyttes tett dusjkabinett. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomspanelet skiftes ut og monteres fagmessig.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer inntil videre, forutsatt tett dusjkabinett.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegg i våtsone. Baderomspanel er ikke montert iht. gjeldende monteringsveiledning.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer forutsatt tett dusjkabinett.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Manglende tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomspanel mangler forsegling (fug) i plateskjøter og hjørne i våtsoner.

Konsekvens/tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrommet fungerer inntil videre forutsatt at der benyttes tett dusjkabinett.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomspanelet skiftes ut og monteres fagmessig.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

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.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik ved lufting av avløpsanlegget. Haras som har utført dette, informerer om at lufting er der. Tegninger kan fremvises.

Konsekvens/tiltak:

Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. For å oppnå TG0 eller 1 må gjeldende krav ved byggeåret oppfylles (balansert ventilasjon).

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Vurdering av avvik:

Kursfortegnelse i fordelingsskap mangler. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på div. komponenter.

Konsekvens/tiltak:

Kursfortegnelse bør fremskaffes. Jevnlig fagkyndig tilsyn og service anbefales.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Sekundærbolig – Saltdalshytta

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3 (TG3):

Utvendig > Dører – 2

Vurdering av avvik:

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Informasjon fra selger: Ny ytterdør er kjøpt inn av eier, står i garasjen, men er ikke montert.

Konsekvens/tiltak:

Ytterdør med fukt- og råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for varmetap, trekk og ytterligere fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000–50 000 kr. **Døren er kjøpt inn, så her er det kun montering som gjenstår.**

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk på terrassen.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader.

Kostnadsestimat: 10 000–50 000 kr

Utvendig > Utvendige trapper – 2

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk øker risikoen for fall og personskader ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: **Under 10 000 kr**

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: **10 000–50 000 kr**

Innvendig > Hems

Vurdering av avvik:

Hems mangler sikring/rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende rekkverk eller annen sikring på hems for å ivareta personsikkerheten. Manglende sikring medfører risiko for fall og personskade.

Kostnadsestimat: **Under 10 000 kr**

Kommentar fra selger: Det er sikring / rekkverk på hems i stue, men lager-hems på soverom har ikke rekkverk.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning. Medfører økt risiko for fukt/råteskade.

Behov for stedvis utvendig vedlikehold/overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak for å bedre lufting av kledningen bør foretas.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

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

Manglende endeoppbrett på vannbrett under vinduer.

Konsekvens/tiltak:

Behov for stedvis utvendig vedlikehold. Det bør etableres oppbrett på vannbrettbeslag.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak:

Vindu i våtsone ved dusj medfører liten risiko så lenge det benyttes tette dusjvegger som forhindrer direkte vannsprut mot vinduet. Vindu over badekar bør fuktbeskyttes dersom det utsettes for vannsprut ved bruk.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.

Det er stedvis påvist trapping (høydeforskjell mellom fliser) utover normal toleranseavvik.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer ved normalt bruk, men påviste avvik medfører noe redusert bruksfunksjon samt økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. (sluk under badekar)

Konsekvens/tiltak:

Tilgang til sluk må bedres for inspeksjon og rengjøring

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

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.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak:

Vær oppmerksom på økt risiko for skade. Våtrommet fungerer ved normalt bruk, men påviste avvik i forhold til for liten høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel medfører økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en evt. ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på gulvet.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser, evt. fremskaffe dokumentasjon på utførelse.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin, men denne er ikke riktig montert.

Selger har informert om at dette er utbedret.

Konsekvens/tiltak:

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten, da manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt.

Lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin må monteres korrekt for å sikre tidlig varsling/stenging ved vannlekkasje, og dermed redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Vurdering av avvik:

Noen sikringer er ikke merket i sikringsskapet.

Kursfortegnelse mangler. Informasjon fra selger: Dette er fikset.

Utvidet el-kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak:

El-anlegget anbefales gjennomgått av kvalifisert elektrofaglig person.

Kostnadsestimat: **Under 10 000 kr**

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppnådd på div. komponenter.

Konsekvens/tiltak:

Jevnlig fagkyndig tilsyn og service anbefales generelt.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppnådd på div. komponenter i varmeanlegget.

Konsekvens/tiltak:

Jevnlig fagkyndig tilsyn og service på anlegget anbefales generelt.

Informasjon fra selger: Det har vært gjort omfattende service i 2024.

LOVLIGHET

Eiendommen (gnr. 61, bnr. 39) og samtlige tiltak på den er byggesaksbehandlet og godkjent av Andøy kommune i henhold til plan- og bygningsloven. Det foreligger ferdigattest for alle tiltak, utstedt av Andøy kommune 26. juni 2026.

Matrikkelregistrering – Det gjøres særlig oppmerksom på at sekundærboligen (Saltdalshytta) pr. dato ikke er registrert med bygningskategori «bolig» i matrikkelen – bygget er registrert som «Garasje/uthus, anneks til bolig». Det er nå utstedt ferdigattest for eiendommen (26.06.2026), men formell endring av matrikkelregistreringen er ennå ikke gjennomført. Selger opplyser at dette er under oppfølging overfor kommunen. Kjøper bør undersøke med Andøy kommune når matrikkelendringen kan forventes gjennomført.

Hems i eneboligen (Saltdalshytta) Det gjøres oppmerksom på at hems i eneboligen ikke oppfyller TEK17-krav til hoveddel eller tilleggsdel. Kommunen har i vedtak av 24.02.2026 (ref. 25/1140-11/XUXI) klargjort at hemsen ikke registreres som et brukbart rom og ikke godkjennes for varig opphold. Det er gitt ferdigattest for hemsen (JpID 26/17992, datert 26.06.2026) på dette grunnlaget.

Interessenter oppfordres til å undersøke lovligheten av bygningene nøye, herunder å innhente oppdatert informasjon fra Andøy kommune. Uavhengig av eventuell reaksjon fra kommunen vil forholdene være kjøpers ansvar og risiko, da eiendommen selges slik den fremstår.

TOMT

Eiendommen består av 5 parseller med et samlet areal på ca. 166 dekar (gnr. 61, bnr. 39, Andøy kommune), herav ifølge digitale markslag (kilde: NIBIO gårdskart):

- 15,1 dekar fulldyrket jord (registrert i matrikkelen, men arealene har ikke vært i aktiv drift på overtakelsestidspunktet og er per i dag ute av hevd – se merknad nedenfor)
- 5,3 dekar overflatedyrket jord
- 1,7 dekar innmarksbeite
- 336,5 dekar annet areal (uproduktiv skog, grunnlendt og jorddekt fastmark, myr)
- 9,5 dekar ikke klassifisert

Merknad om jordbruksareal: Arealklassifiseringen ovenfor bygger på digitale markslag i NIBIO gårdskart og samsvarer med kommunens konsesjonsvedtak fra 2018. Selger opplyser at de registrerte fulldyrkede arealene ikke har vært i aktiv jordbruksdrift på overtagelsestidspunktet. Arealene fremstår i dag som ute av drift. Kjøper gjøres oppmerksom på at eiendommen er underlagt driveplikt for jordbruksarealet etter jordloven. Ny eier må enten selv drive arealene eller inngå leieavtale med aktiv landbruksdrift. Kjøper anbefales å avklare nærmere med Andøy kommunes landbrukskontor hvilke krav som vil gjelde ved eierskifte.

Eiendommen grenser til sjø med egen strandlinje. Terrenget rundt hoveddelen av eiendommen er delvis flatt og lett hellende. Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Dreneringssystem fra byggeår.

Privat avløpsanlegg med slamavskiller og utvendig stikkledning i plast. Kommunalt vannledningsnett via privat stikkledning i plast.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Det foreligger to ferdigattester for eiendommen, begge utstedt av Andøy kommune 26. juni 2026 (saksnr. 25/1140):

Ferdigattest 1 – JpID 26/17989 gjelder følgende tiltak:

- Riving av eksisterende våningshus og oppføring av ny enebolig («Saltdalshytta»)
- Bruksendring og hovedombygging av låve til bolig, herunder opprettelse av ny boenhet og fasadeendring av låven
- Riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje
- Etablering av VA-anlegg og ledningsnett

Denne ferdigattesten erstatter en tidligere ferdigattest datert 02.04.2013, som på grunn av feil og mangler i den opprinnelige saksbehandlingen (sak 12/210) ble behandlet på nytt. Alle tiltakene anses nå å ha tilstrekkelig tillatelse og ferdigattest.

Ferdigattest 2 – JpID 26/17992 gjelder følgende tiltak utført i etterkant av de opprinnelige byggesøknadene:

- Tilbygg til garasjen i form av platting med levegg
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i låvebygningen (nå bolig), inkludert etablering av to soverom, bad og trapp
- Fasadeendring av eneboligen («Saltdalshytta»)
- Etablering av hems i låvebygningen (bolig) og i eneboligen
- Fasadeendring av garasje
- Ny plassering av ildsted og pipe i eneboligen

Begge ferdigattester er gitt under forutsetning av at ansvarlig søker har bekreftet oppfyllelse av alle krav og betingelser i tillatelsene, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.

Det gjøres videre oppmerksom på at boligen (ombygd låve/fjøs) i matrikkelen er registrert med bygningskategori «Garasje/uthus, anneks til bolig» – og ikke «bolig». Selger er kjent med dette og saksbehandler i Andøy kommune har bekreftet behovet for matrikkelendring. Endringen er ikke gjennomført pr. dato for prospektet. Se også avsnittet «Lovlighet».

NATURFARE -FLOM, LEIRSKRED OG SNØSKRED

TaRe AS har på oppdrag fra selger utarbeidet faglige vurderinger av naturfare for eiendommen (begge datert 04.02.2026):

Flom: Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for snøskred, men utenfor for flom og jordskred. Beregninger basert på NVE-veileder nr. 3/2022 og Mannings formel viser at ved en 200-årsflom vil vannmassene ikke nå opp til bygningsnivå – vannet stopper ca. 0,5 m under gulvnivå. Det ville kreve ca. 4 ganger beregnet 200-årsflom for at vann når bygningene. Sikkerhetsklasse F2 (boligformål) er ivaretatt.

Leirskred/kvikkleire: Geoteknisk vurdering iht. TEK17 § 7-3 og NVE-veileder nr. 1/2019 konkluderer med at utbyggingsområdet ikke ligger innenfor aktsomhetsområdet for områdeskred. NVEs egne kart viser at området tidligere er vurdert og frifunnet for leirskred. Området kan utbygges uten særskilte tiltak for å ivareta områdestabiliteten.

Andøy kommune har i byggesaksvedtak av 24.02.2026 lagt disse vurderingene til grunn og bekreftet at kravene til sikker byggegrunn og tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare etter pbl. § 28-1 og TEK17 kap. 7 er ivaretatt.

ADGANG TIL UMLEIE

Det er tillatt med utleie.

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

OPPVARMING/ENERGIFORBRUK

Boligen («ombygd fjøs») er oppvarmet med vedovn og vannbåren gulvvarme (termostater skiftet 2024).

Sekundærboligen har vedovn og vannbåren gulvvarme (termostater skiftet 2024). Varmesentral er plassert i sekundærboligen med nedgravde rør mellom bygningene.

Boligen («Ombygd fjøs») har oppvarmingskarakter lys grønn – Energikarakter C.

Sekundærboligen har oppvarmingskarakter lys grønn – Energikarakter C.

Energiattester ligger vedlagt.

ADKOMST

Adkomst via privat vei. Parkering på gårdsplassen.

VEI, VANN OG AVLØP

Vei: Privat vei til eiendommen

Vann: Kommunalt ledningsnett via privat stikkledning

Avløp: Privat avløpsanlegg med slamavskiller

TEKNISKE INSTALLASJONER OG VVS

El-anlegg (bolig «ombygd fjøs»): Elektrisk installasjon fra byggeår (felles strømmåler for alle bygninger). Automatsikringer. Utvidet el-kontroll anbefales (TG3).

El-anlegg (sekundærbolig): Nytt bygg i 2012. Automatsikringer. Utvidet el-kontroll anbefales (TG2).

Vannledninger (bolig): Innvendige vannledninger i plast (rør-i-rør). Innvendige avløpsrør i plast. 200 l varmtvannsbereder (2014).

Avløp: Privat avløpsanlegg med slamavskiller. Tømmes 2. hvert år. Kommunalt vannledningsnett via privat stikkledning.

Ventilasjon (bolig): Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Brann (sekundærbolig): Røykvarslere og brannslukkingsapparat til stede – TG0.

Brann (bolig «ombygd fjøs»): Røykvarslere og brannslukkingsapparat til stede – TG0.

ØKONOMI

Beregnet totalpris

Prisantydning	kr 7 900 000,-
Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesum)	kr 197 500,-
Tinglysingsgebyr skjøte	kr 585,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	kr 585,-
Totalpris inkl. omkostninger	kr 8 098 670,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt 2026:

- Vedtatt takst (retaksering fra 01.01.2026, gyldig i 10 år): kr 1 762 124
- Beregningsgrunnlag: Bygningsverdi kr 2 417 320 + tomteverdi kr 100 000, korrigert for sone- og forholdsfaktorer
- Skattesats: 4 promille (boligeiendommer)
- Reduksjonsfaktor: 30 %

Eiendomsskatt 2026: kr 4 933*

Øvrige løpende kostnader (estimert iht. tilstandsrapport):

- Kommunale avgifter: ca. kr 5 772
- Renovasjon, slamtømming og avfall: ca. kr 7 566
- Forsikring: ca. kr 10 691
- Normalt vedlikehold (estimert av takstingeniør): ca. kr 30 000

Spørsmål om eiendomsskatt rettes til Andøy kommune.

FORMUESVERDI

Skatteetaten har opplyst at formuesverdien for 2025 er kr 2 631 283

Det er vedtatt endringer i skattemodellen for bolig, og formuesverdien må derfor forventes justert ved fremtidige ligningsoppgjør. Oppgitt formuesverdi i salgsoppgaven er derfor kun å anse som forsiktig veiledende, og kan bli høyere ved senere ligningsfastsettelse. Eiendomsmegler har ikke grunnlag for å beregne fremtidig formuesverdi og tar forbehold om endringer i skattemodell, ligningsgrunnlag og øvrige forhold som kan påvirke formuesverdien.

OFFENTLIGE FORHOLD, REGULERING OG NÆROMRÅDE

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsplaner og annet offentlig planverk for eiendommen og nærliggende arealer.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel (plan-id 1871_201301, vedtatt 17.03.2014) avsatt til LNFR (landbruks-, natur-, friluftsliv- og reindriftsformål). I henhold til planbestemmelsene tillates det i LNFR-områder ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn tiltak knyttet til landbruks- og reindriftsnæring, fiske, fangst, akvakultur eller allment friluftsliv. Alle øvrige tiltak krever dispensasjon fra kommunen, jf. pbl. § 19-2.

Dispensasjon ble senest innvilget ved vedtak 24.02.2026 for platting med levegg, ny pipeposisjon og to nye vinduer. Kjøper oppfordres til å ta høyde for LNFR-formålet ved planlagte tiltak på eiendommen.

En kjøper bør kjenne til to pågående planprosesser i nærområdet som potensielt kan påvirke omgivelsene, men som per i dag ikke er avklart:

Andfjorden marine verneområde:

Miljødirektoratet avga den 24.02.2026 sin tilråding til Klima- og miljødepartementet om opprettelse av Andfjorden marine verneområde (alternativ C, ca. 1 852,7 km²). Eiendommen grenser til sjø, og et vedtak om marint vern vil i så fall medføre restriksjoner på aktivitet i sjøarealet utenfor eiendommens strandlinje – herunder begrensninger på mudring, dumping, nye anlegg og oppankring i visse soner. Fiskerihavnene ved Fiskenes og Skarstein er foreslått ivaretatt gjennom spesifiserte dispensasjonsbestemmelser. Det gjøres kjøper oppmerksom på at saken pr. dato ikke er endelig avgjort av departementet. Kjøper anbefales å sette seg inn i verneprosessens status.

Andøya Industripark Fiskenes – innsigelsesprosess:

Det verserer en innsigelsesprosess knyttet til planer om etablering av et landbasert oppdrettsanlegg (Andøy Industripark Fiskenes) i nærhet av Andøy lufthavn. Luftfartstilsynet, Forsvaret/Luftforsvaret og Avinor AS har alle fremmet innsigelse mot reguleringsplanen med grunnlag i flysikkerhetshensyn (fare for birdstrike og lysforurensning). Status i plansaken pr. dato er ikke endelig avklart. Kjøper bør innhente nærmere opplysninger om dette forholdet.

Fiskenes Utmarksfellesskap:

Selger (Ingun Berget, bnr. 39) er medlem av Fiskenes Utmarksfellesskap (FU), som forvalter utmarksarealer på vegne av grunneierne i området.

NABOVARSEL – PLANLAGT INNHEGNING PÅ NABOEIENDOMMEN (gnr. 40/2)

Selger har mottatt nabovarsel datert 7. juli 2026 fra Multiconsult Norge AS, på vegne av eier av gnr. 40/2 i Andøy kommune. Nabovarselet gjelder planlagt innhegning (perimetersikring) på flystasjonsområdet (Andøya Space).

Selger har tatt kontakt med ansvarlig konsulent hos Multiconsult) og fått bekreftet at eksisterende atkomstvei opprettholdes uendret. Tiltaket innebærer ikke endringer i adkomstforhold for naboeiendommene.

Nabovarselet med vedlegg vedlegges i salgsoppgaven.

KONSESJONPLIKT

Overdragelse av eiendommen er konsesjonsbelagt etter konsesjonsloven av 28. november 2003. Eiendommen er en landbrukseiendom på totalt ca. 166 dekar (over grensen på 100 dekar), og det foreligger ingen slektskaps- eller andre fritaksgrunnlag.

Kjøper må søke Andøy kommune om konsesjon. Forholdet er kjøpers risiko.

Driveplikt og leieavtale: I konsesjonsvedtaket fra 2018 ble det satt som vilkår at jordbruksarealet skal leies ut på 10-årig leiekontrakt til nabobruk i drift, dersom eier ikke skal benytte jordbruksarealet til egen drift. Det har ikke vært aktiv drift på jordbruksarealet. Kjøper bør forberede at tilsvarende vilkår om driveplikt/utleieplikt kan bli stilt i ny konsesjon. Det er ikke boplikt på eiendommen i dag, men det utelukker ikke at boplikt kan

bli vurdert som vilkår i en eventuell konsesjonssak. Etter konsesjonsloven § 11 kan konsesjon gis på vilkår som i det enkelte tilfellet finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme, herunder hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap. Kommunen har ikke tatt stilling til om det vil være grunnlag for å sette slikt vilkår ved et framtidig erverv.

Prisregulering: Det er ikke prisregulering for eiendommer med lavere verdi enn kr 3 500 000.

RETTIGETER OG HEFTELSE

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kjøper gjøres oppmerksom på at det pr. grunnboksutskrift (hentet 09.06.2026) er tinglyst pantedokument til DNB Boligkreditt AS som vil bli slettet av megler i forbindelse med oppgjøret. Andøy kommune har lovbestemt legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter.

Kjøper aksepterer å overta de øvrige tinglyste heftelsene og servituttene slik de fremgår av grunnboken. Kjøpers pantedokument vil få prioritet etter de tinglyste rettighetene nedenfor.

Hjemmelsopplysninger

2018/1117967-1/200 – Hjemmel til eiendomsrett

Tinglyst: 09.08.2018

Rettighetshaver: Berget Ingun

Vederlag: kr 4 700 000

Heftelser og servitutter

1897/900102-1/78 – Rettighet

Tinglyst: 01.03.1897

Rettighetshaver: Kjellmann J H, løpenr. 2164261

Leieavtale: Enerett til å utvinne kull m.v.

1957/3922-1/78 – Skjønn

Tinglyst: 20.12.1957

Gjelder denne registerenheten med flere.

1961/446-71/78 – Skjønn

Tinglyst: 15.02.1961

1961/1374-1/78 – Erklæring/avtale

Tinglyst: 24.04.1961

Med flere bestemmelser.

Gjelder denne registerenheten med flere.

1961/1599-1/78 – Jordskifte

Tinglyst: 06.05.1961
Gjelder denne registerenheten med flere.

1968/3643-1/78 – Erklæring/avtale

Tinglyst: 12.09.1968
Med flere bestemmelser.
Gjelder denne registerenheten med flere.

1972/5394-1/78 – Jordskifte

Tinglyst: 18.10.1972
Gjelder denne registerenheten med flere.

1979/1558-1/78 – Erklæring/avtale

Tinglyst: 06.03.1979
Bestemmelse om veg.
Gjelder denne registerenheten med flere.

1995/662-1/78 – Jordskifte

Tinglyst: 01.02.1995
I h.h.t. rettsbok 140694.
Gjelder denne registerenheten med flere.

1996/5821-1/78 – Erklæring/avtale

Tinglyst: 10.10.1996
Rett til å anlegge, drive og vedlikeholde kabel. Med flere bestemmelser.
Rettighetshaver: Forsvaret

2018/1118019-1/200 – Pantedokument

Tinglyst: 09.08.2018
Beløp: kr 4 700 000
Panthaver: DNB Boligkreditt AS (org.nr. 985621551)

Grunndata

1949/2287-1/78 – Registrering av grunn

Tinglyst: 04.08.1949
Denne matrikkelenheten opprettet fra: Knr. 1871, gnr. 61, bnr. 8.

De tinglyste avtalene er ikke vedlagt prospektet. Ta kontakt med megler for å få disse oversendt elektronisk. For servitutter tinglyst på avgivereiendommen (gnr. 61, bnr. 8) før fradelingsdatoen, vises det til grunnboksutskriften for avgivereiendommen – slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

FORSIKRING

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Det er kjøpers ansvar å påse at eiendommen er fullverdiforsikret etter overtagelse.

BOLIGSELGERFORSIKRING OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det gjøres oppmerksom på at **boligkjøper- og boligselgerforsikring ikke er tilgjengelig** for denne eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

I salgsoppgaven følger NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt avtalt. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

OVERTAKELSE

Selger er åpen for snarlig overtagelse, men overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

SALGSBETINGELSER OG AVHENDINGSLOVEN

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, uavhengig av om disse er lest. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med teknisk sakkyndig, før bud inngis.

Dersom kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 m².

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

BUDGIVNING

Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. Megler er pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Det er ingen angrerett ved kjøp av fast eiendom. Aksept av bud er bindende avtale.

For at bud skal kunne behandles og videreformidles skriftlig til alle involverte parter, må bud ha tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Megler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. § 6-8 (3).

Eiendomsmegler er iht. eml. § 6-8 (6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Bud som megler mottar etter kl. 15:00 eller i helger kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag.

LOV OM HVITVASKING

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter hvitvaskingsloven å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøpers og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. For kjøper må legitimasjonskontroll skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med Bank-ID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer er part, skal reelle rettighetshavere identifiseres. Megler kan avvise kunden og oppdraget dersom pålagte kundetiltak ikke lar seg gjennomføre. Megler har også plikt til å melde mistenkelige forhold til Økokrim.

Egenkapitaldelen av kjøpesummen skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, tilstandsrapport samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerder som fysisk er satt. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

OM OPPDRAGET

Eier/selger	Ingun Berget
Eiendommens adresse	Andfjordveien 457 / 459, 8480 Andenes
Matrikkel	Gnr. 61, bnr. 39 i Andøy kommune

Oppdragsnummer	13813
Ansvarlig megler	Advokat Malin Fritzøe Østman, tlf.: 901 06 128, epost: mfo@sgb.no
Meglerforetak	Advokatfirmaet SGB AS, Parkveien 53B, 0125 OSLO

MEGLERS VEDERLAG

Partene har avtalt at megler har krav på vederlag etter medgått tid, samt dekning av nødvendig utlegg.

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Foretaket behandler personopplysninger iht. personvernregelverket. Kun nødvendige personopplysninger behandles for gjennomføring av oppdraget. Personopplysninger deles med offentlige myndigheter i nødvendig utstrekning og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon, se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

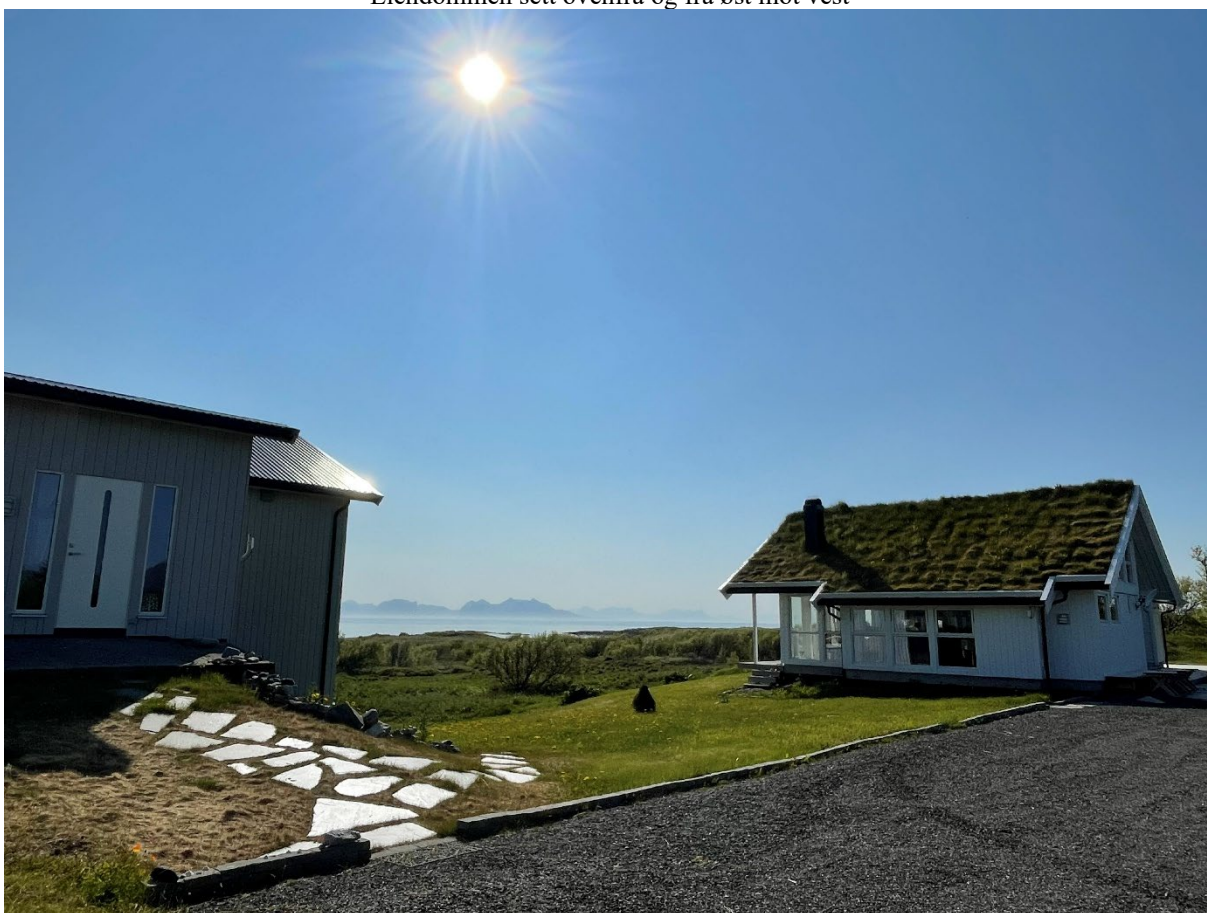
- Tegninger/plantegninger
- Budskjema
- Tilstandsrapport datert 29.05.2026
- Energiattester
- Grunnboksutskrift datert 09.06.2026
- Kart
- Eiendomsskattemelding 2026 (Andøy kommune, 26.02.2026)
- Konsesjonsdokumenter (2018)
- Matrikkelbrev
- Andøy kommunes byggesaksvedtak 24.02.2026 (ref. 25/1140-11/XUXI) – dispensasjon LNFR, byggetillatelse
- Notat – naturfare flom, snø- og jordskred (TaRe AS, Andfjordveien 457, 04.02.2026)
- Notat – geoteknisk vurdering leirskred (TaRe AS, Andfjordveien 457, 04.02.2026)
- Kystsoneplan for Andøy kommune
- NEF standardliste løsøre og tilbehør

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.



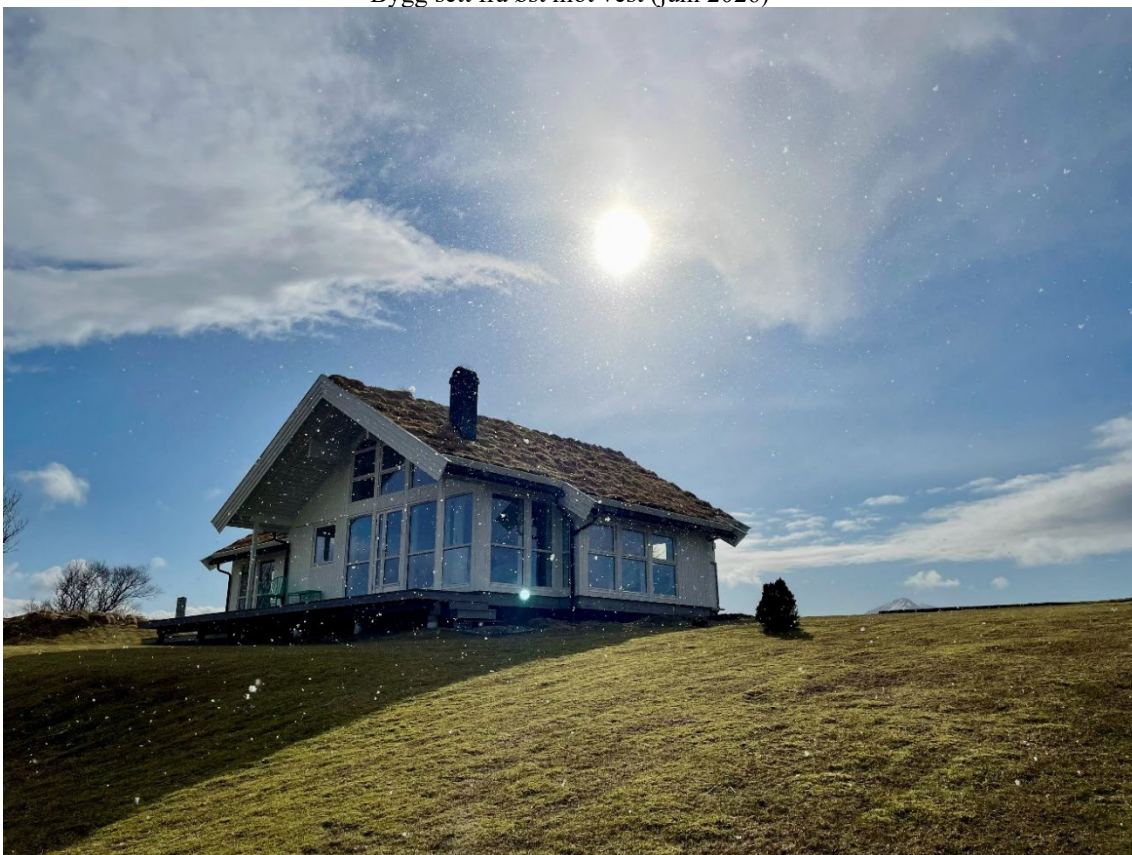
Eiendommen sett ovenfra og fra øst mot vest



Eiendommen i juni 2026 sett fra nord/vest mot sør/øst. Ombygd «fjøs» til venstre og Saltdalshytta.



Bygg sett fra øst mot vest (juni 2026)



Saltdalshytta i snø i april



Saltdalshytta



Saltdalshytta i midnattsol



Saltsalshytta retning øst



Utsikt fra Saltsalshytta mot Senja (øst)– hval og ørn



Inngangsparti «ombygd fjøs» -tatt fra vest





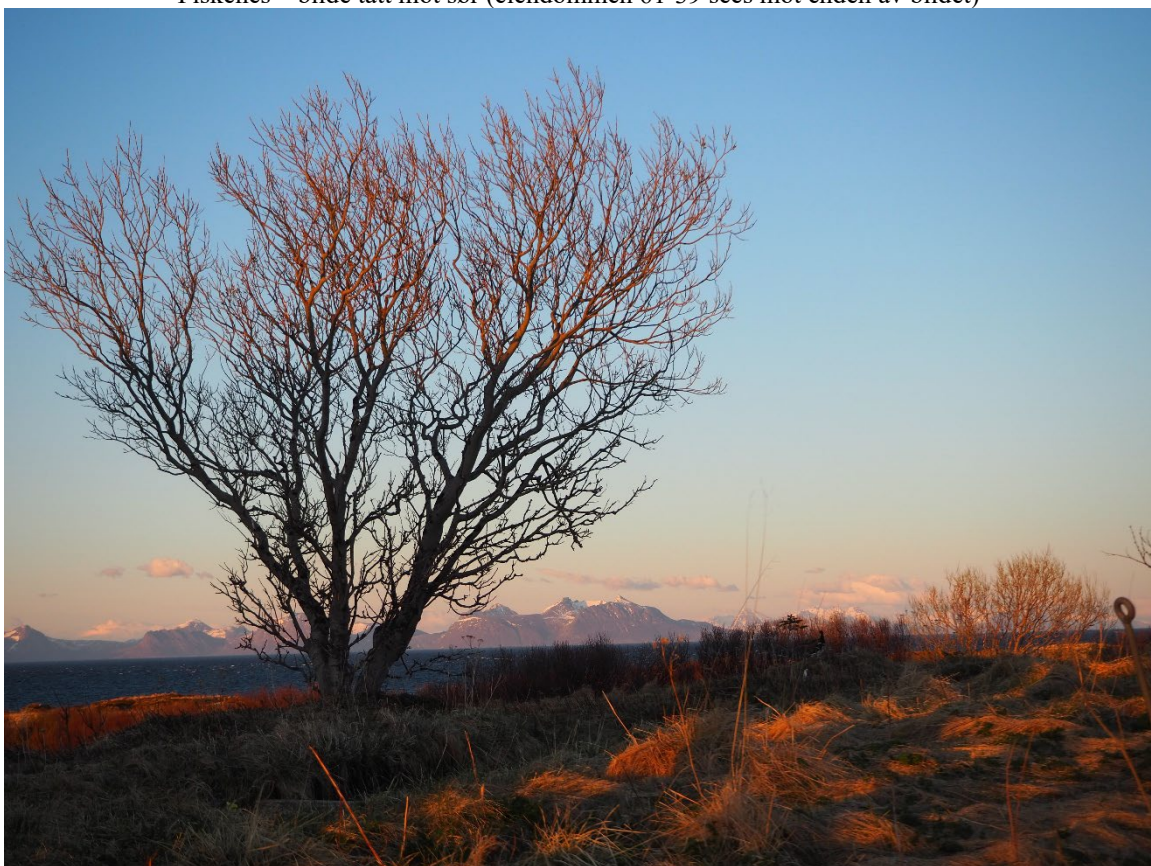
Fra verandaen til garasjen i midnattsol



Garasje i mai



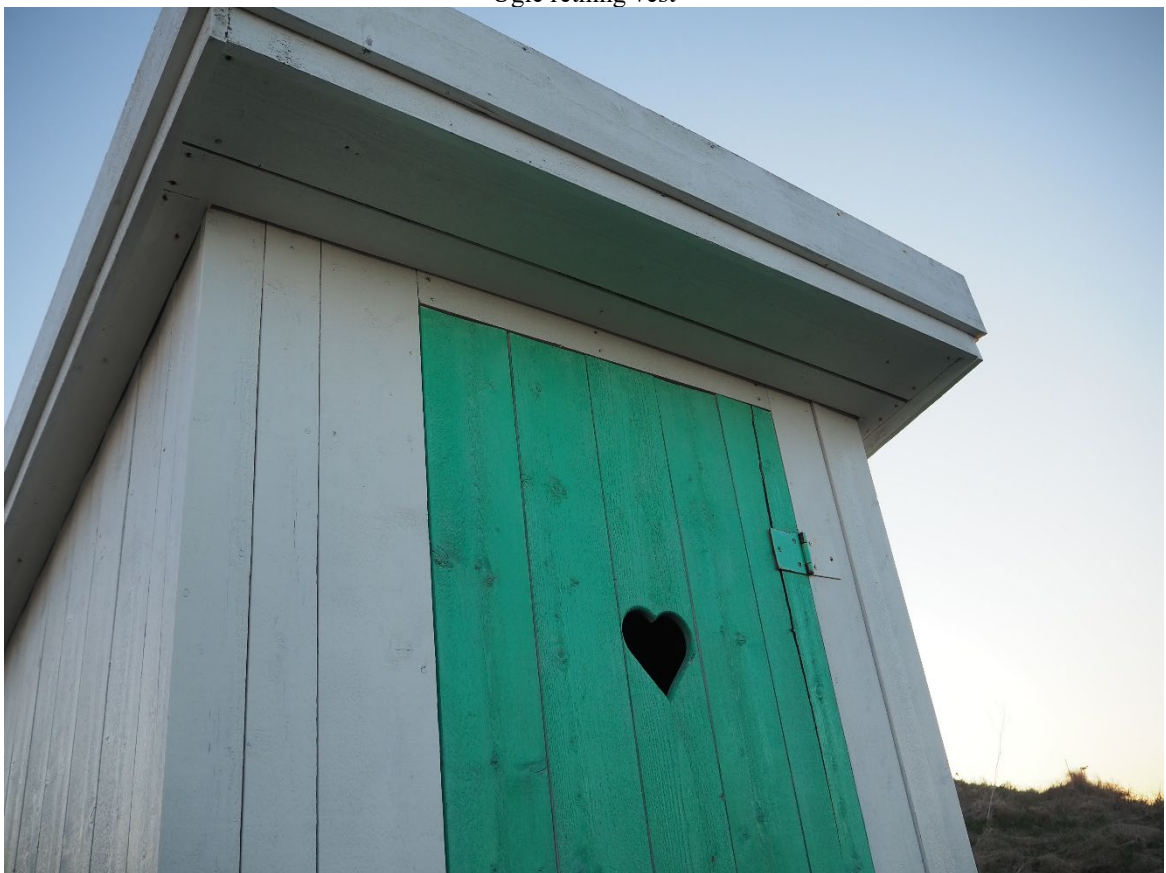
Fiskeenes – bilde tatt mot sør (eiendommen 61-39 sees mot enden av bildet)



Midnattsol retning øst/sør i mai



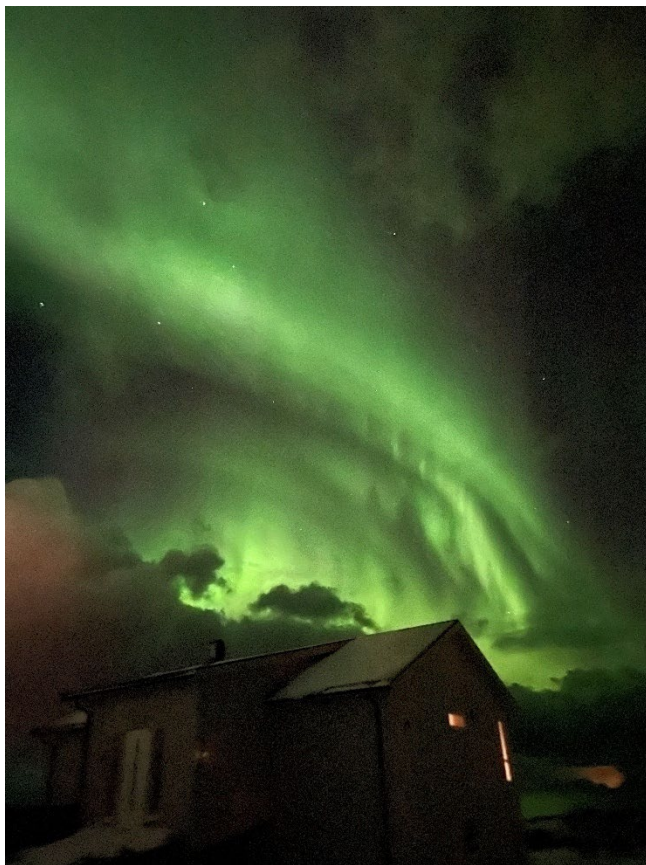
Ugle retning vest



Nostalgisk utedo



Nordlys retning vest fra gårdsplass



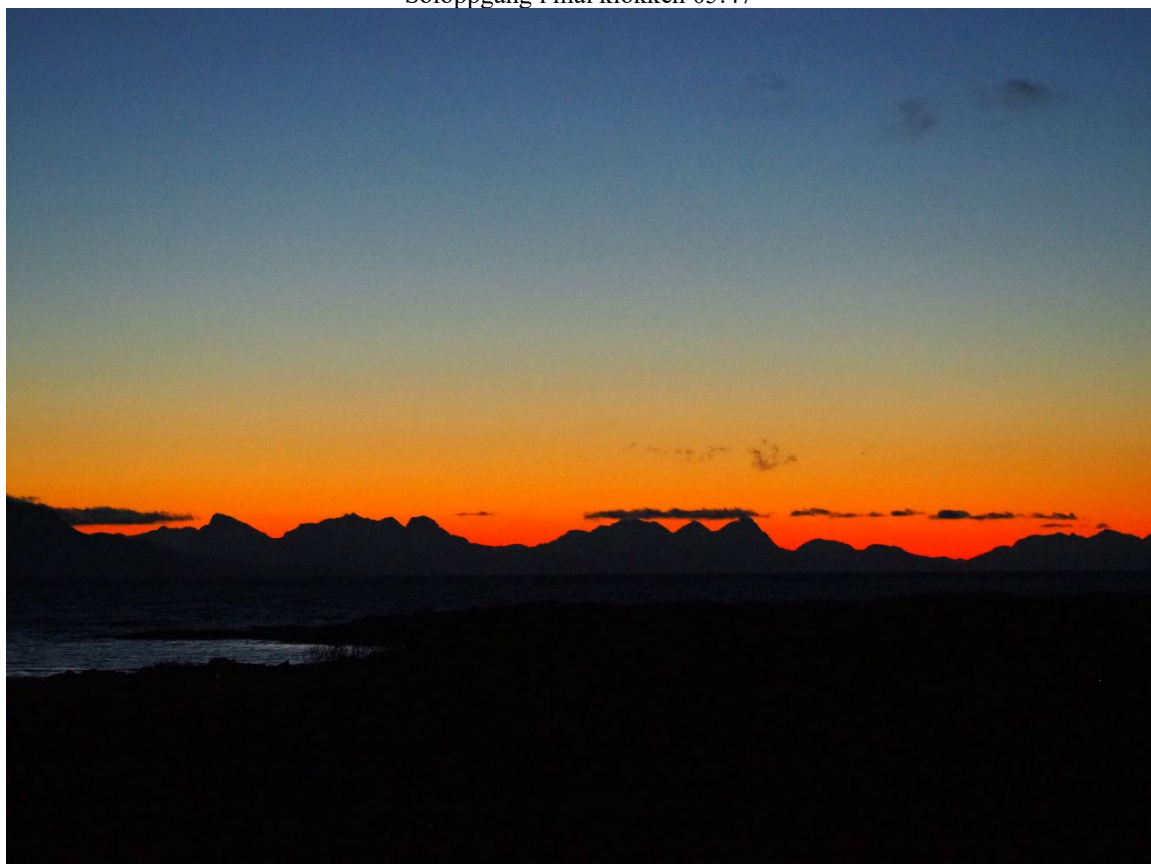
Nordlys over «fjøs»



Nordlys mellom de to eneboligene



Soloppgang i mai klokken 05:47



Soloppgang i desember



Saltdalshytta stue



Stue mot øst



Veranda mot øst



Smakfullt bad Saltdalshytta



Separat toalett Saltdalshytta

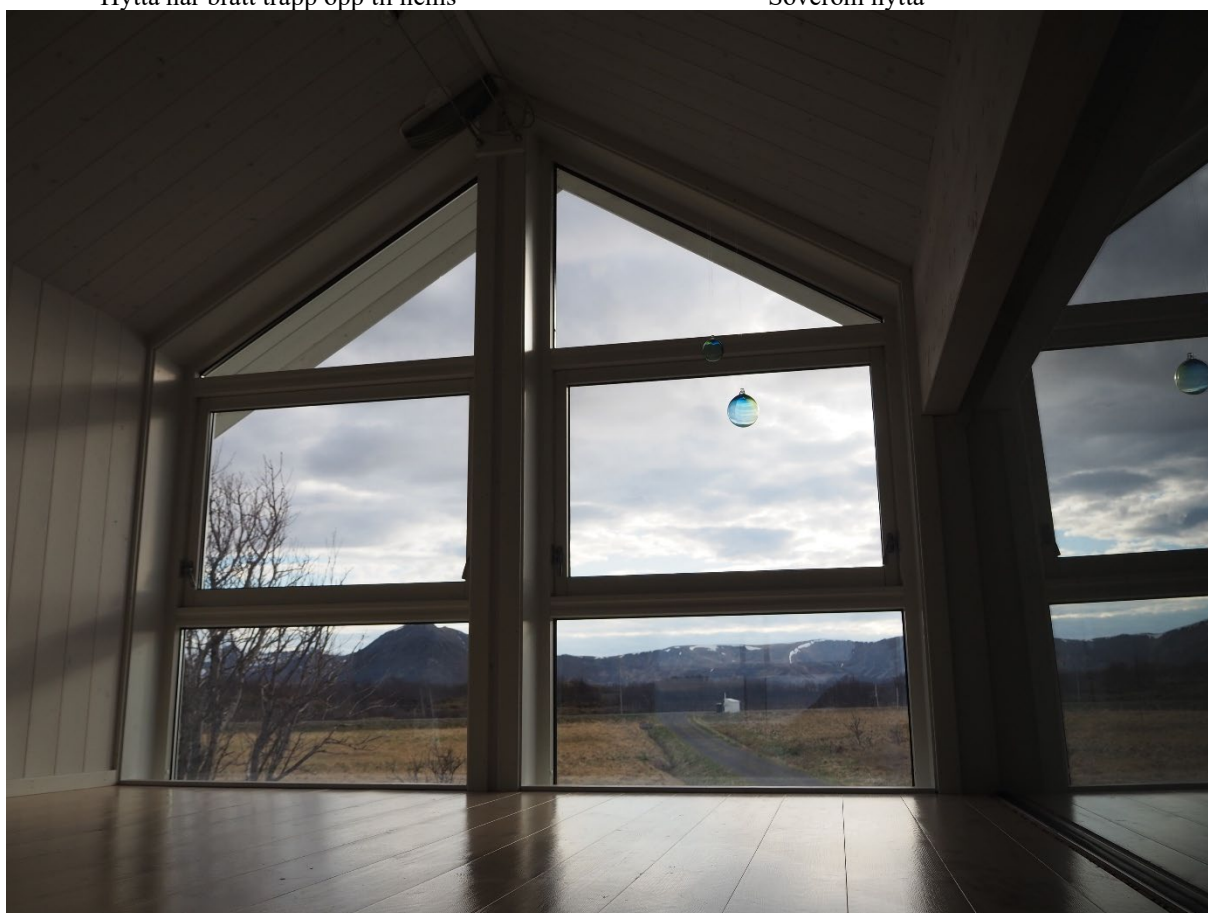




Hytta har bratt trapp opp til hems



Soverom hytta



Utsikt fra hems i stue mot vest



Inngangsparti «ombygd fjøs»



Stue/kjøkken «fjøs»



Stue



Soverom 2. etg «fjøs»



Fra hemsen i «fjøs»



Hems i «fjøs»



Bad i 1. etg «fjøs»

BUDSKJEMA

Vår ref.: 13813

Til adv. Malin Fritzøe Østman, tlf. 901 06 128, e-post: mfo@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.**Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:**

Adresse: Andfjordveien 457 og 459, 8481 Andenes, Gnr. 61, bnr. 39, Andøy kommune.

Pris kr: skriver kr.:

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Bud er bindende til dato kl.

Ønsket overtakelse:

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:**Finansieringsplan** – megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital:

.....
Bank (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon):.....
«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/ oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

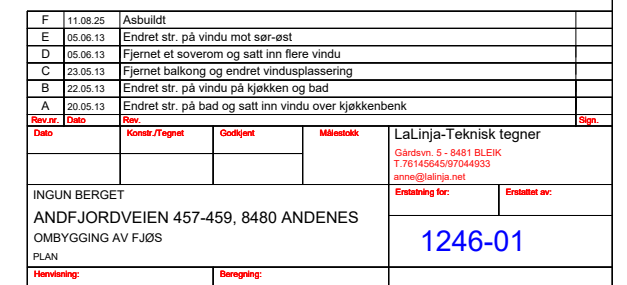
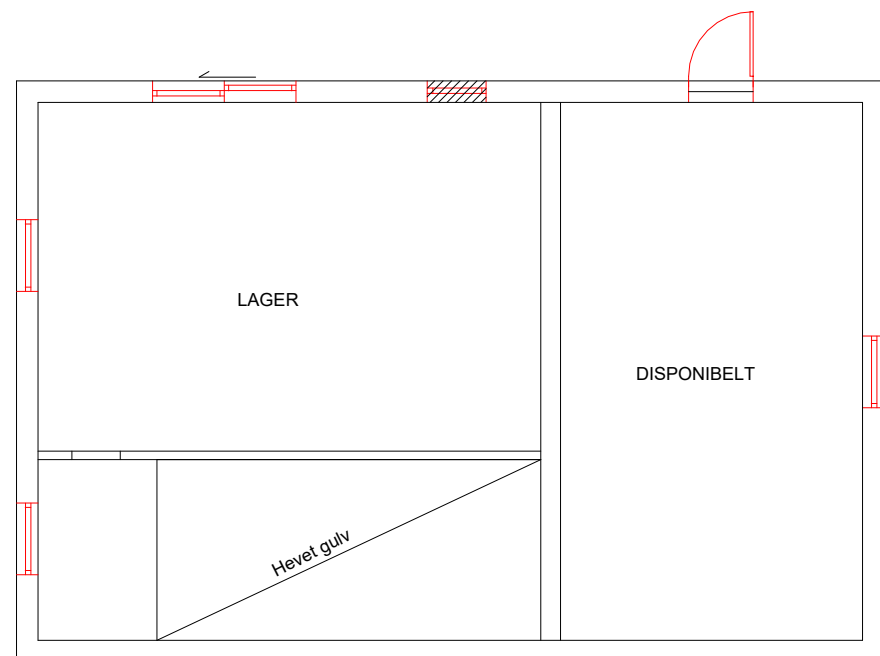
Mobil:.....

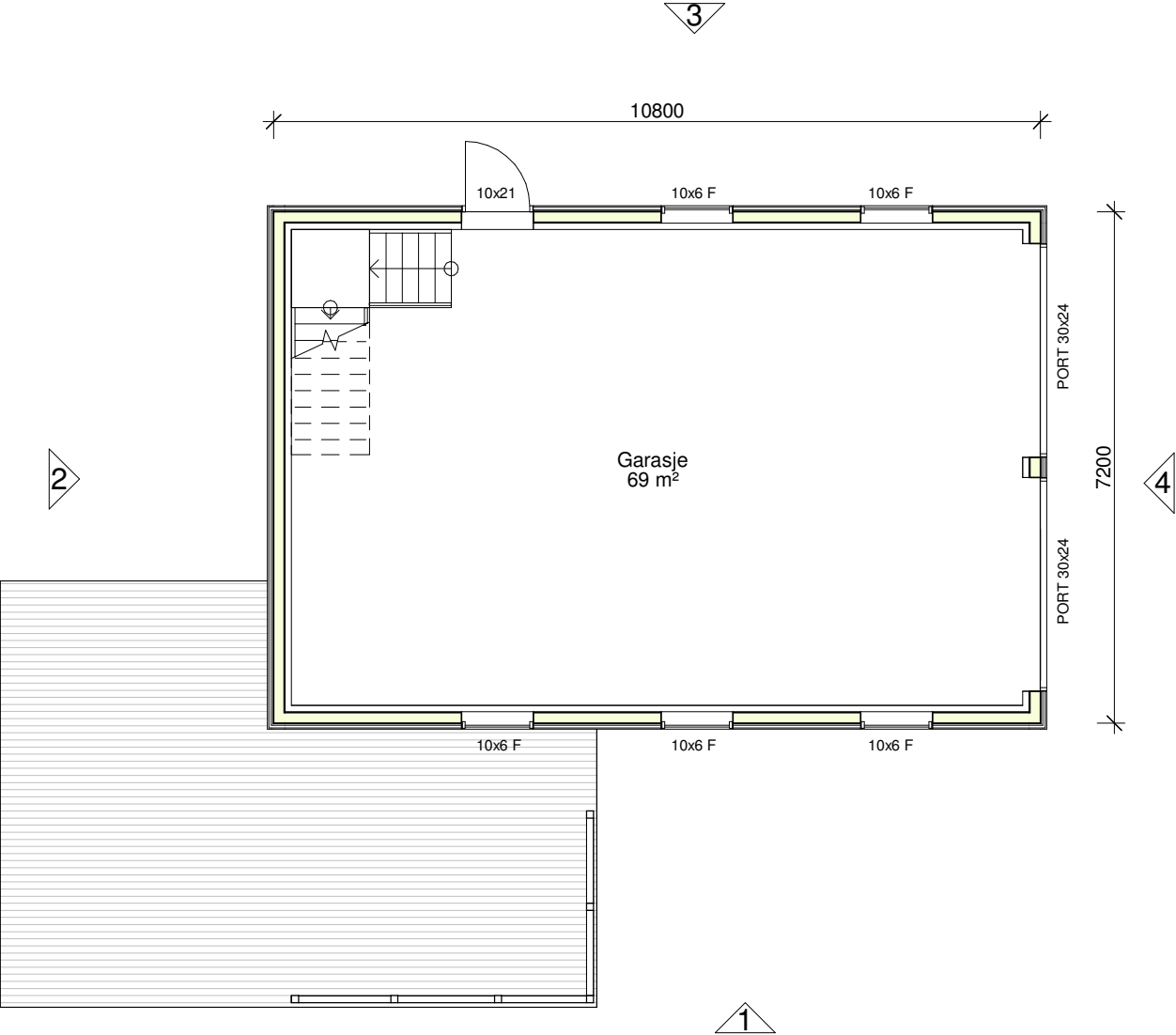
E-post:

E-post:

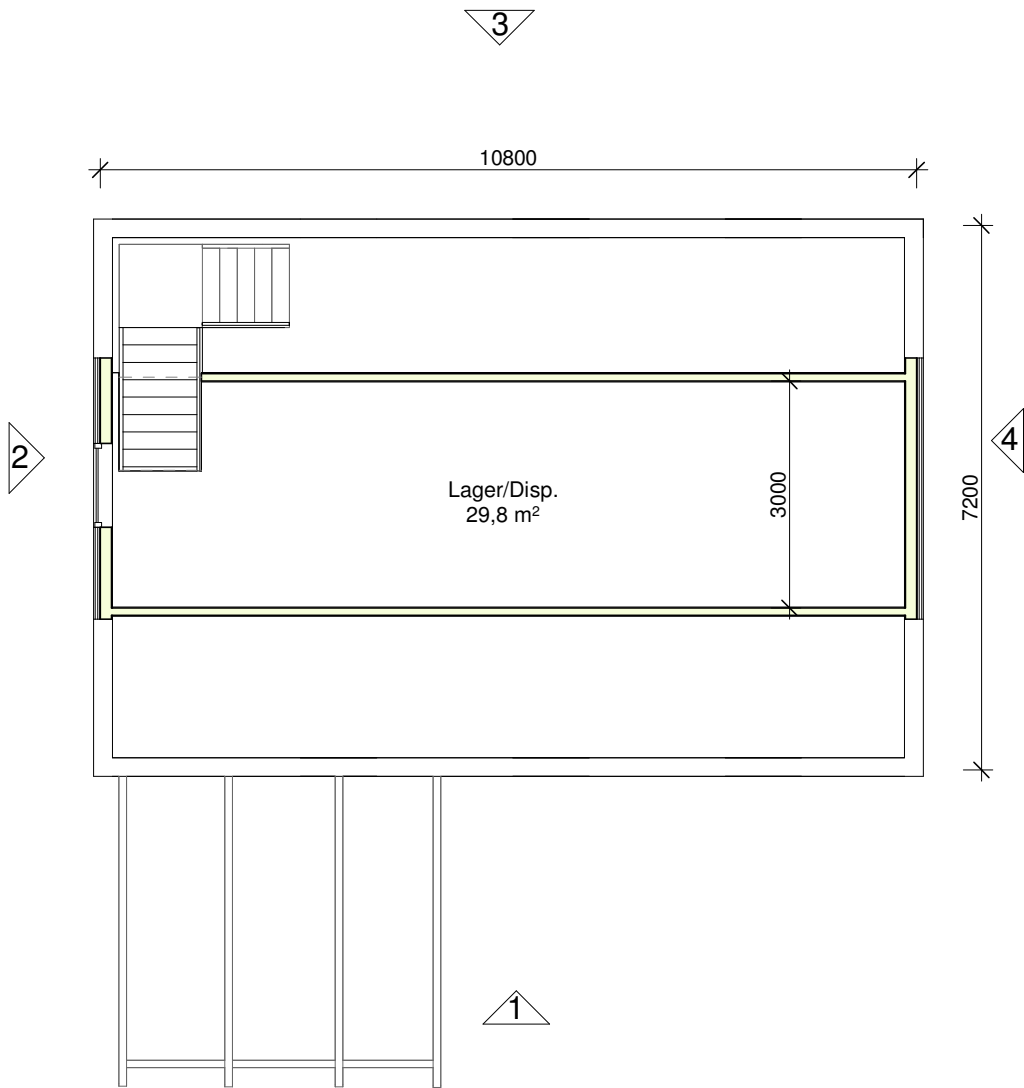
Signatur:

Signatur:



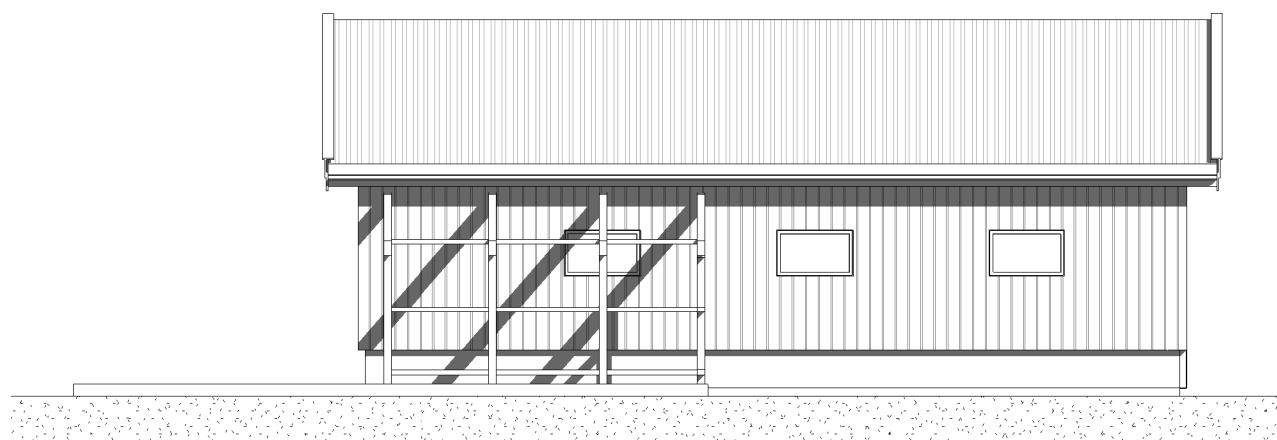


Hovedplan

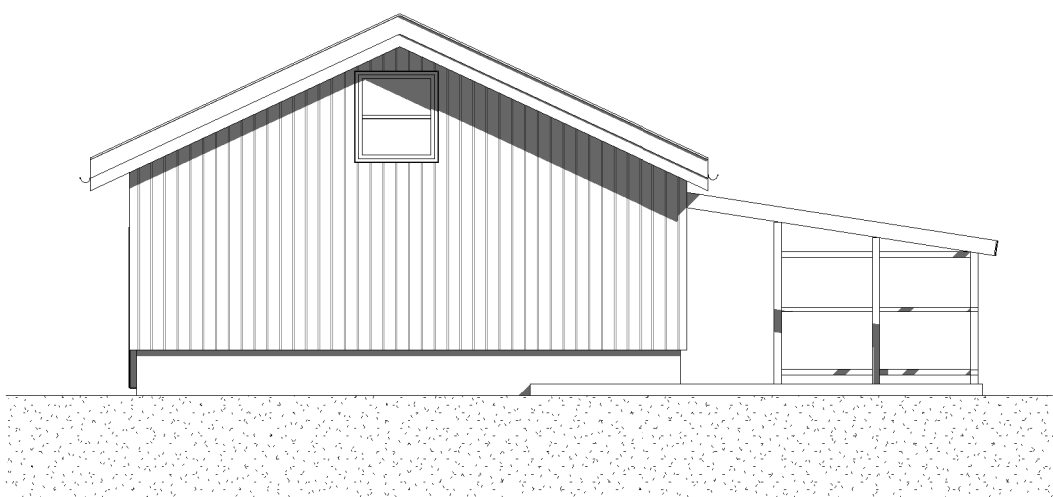


Loftsplan

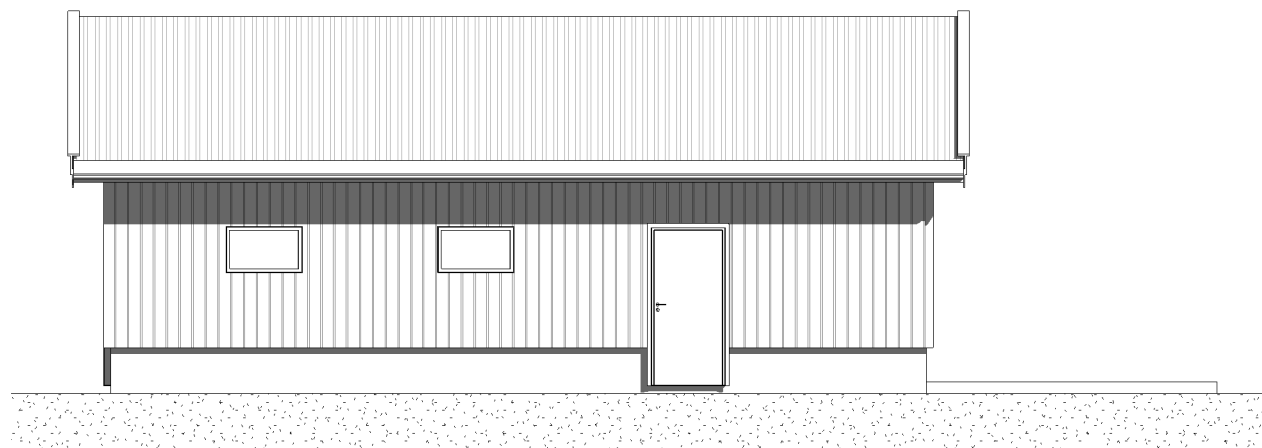
Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato		
Ingun Berget			Målestokk	Dato	16.08.25		
			1 : 100	Tegnet	ALF		
				Kontr.	.		
Andfjordveien 457-459, 8480 Andenes Garasje - Plantegninger Asbyldt 2025			Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	1237		
			Tegningsnr.				Rev.
			101				



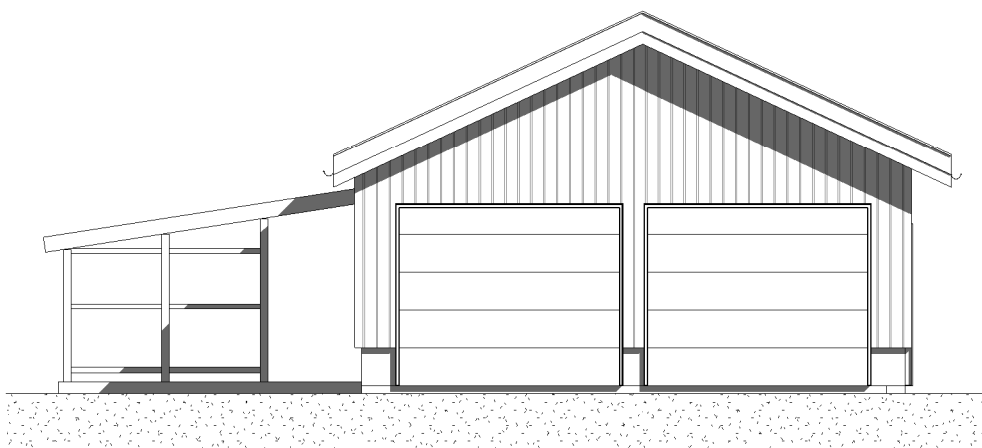
Fasade 1 (mot Vest)



Fasade 2 (mot Nord)



Fasade 3 (mot Øst)



Fasade 4 (mot Sør)

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Ingun Berget		Målestokk	Dato	16.08.25
		1 : 100	Tegnet	ALF
			Kontr.	.
Andfjordveien 457-459, 8480 Andenes Garasje - Fasader Asbyldt 2025		Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	1237
		Tegningsnr. 201		



Gårdsveien 5, 8481 Bleik
Tlf: 970 44 933
Mail: post@lalinja.net
Org.nr. 977 373 344

Tilstandsrapport

 Bolig ("ombygd eldre fjøs")
 Andfjordveien 457 og, 8480 ANDENES
 ANDØY kommune
 gnr. 61, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 419 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 15149-1667

Eiendomsverdi ref nr: IM8893

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



TakstTeam
VESTERÅLEN

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

Norsk takst

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



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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Inge Liland

Uavhengig Takstingeniør

inge@ttv.as

950 50 320



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 byggregler

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BOLIG (ombygd fjøs)

Opprinnelig fjøsbygning fra 1952, omfattende ombygd og oppgradert til bolig m.m. i 2014. Bygningen er generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. de ulike byggeår). Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, med begrenset preg av bruksslitasje.

Bygningens grunnoppføring er vesentlig iht. opprinnelig byggeår, mens isolasjonsmessige forhold, tekniske installasjoner, innredninger og overflater i vesentlig grad er fra 2014.

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

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

SEKUNDÆRBOLIG (Saltdalshytte)

Bolig fra 2012, generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal/ god standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder.

Rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Bolig er av nyere årgang, og fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, med begrenset preg av bruksslitasje.

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

Selv om bolig er av nyere årgang er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

GENERELT

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

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

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

Bolig ("ombygd eldre fjøs") - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakkonstruksjon i tre. Opprinnelig konstruksjon har normal utførelse i henhold til alder og bygningstype. Takkonstruksjonen ble oppgradert og isolert i forbindelse med ombygging i 2014.

Yttertaket er tekket med stålplater.

Takrenner og nedløp i stål. Heldekkende pipebeslag i stål.

Fastmontert takstige for adkomst til pipe.

Yttervegger er utført i trekonstruksjon med utførelse fra opprinnelig byggeår. Ved ombygging er vesentlig del av yttervegger utlektet og

isolert både innvendig og utvendig.

Utvendige fasader i 1.- og 2. etasje er kledd med stående bordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Malte ytterdører i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett og belegg på gulv samt betonggulv i hobbyrom. Fabrikmalte plater og stedvis opprinnelig tømmer på vegger. Malt MDF panel, malte himlingsplater og behandlet panel i innvendige tak.

Overflater i underetasje er utført med gulv og vegger i betong. Panel og betong i innvendige tak.

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

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i stue/kjøkken i 2. etasje.

Enkel "stige/trappestige" for adkomst til hems.

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM 2. ETASJE

Bad/vaskerom fra byggeår (2014).

Vegger er utført med baderomspanel. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Oppvarming ved vannbåren gulvvarme.

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Plasts luk.

Mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Bad/vaskerom fra 2018-19

Vegger er utført med baderomspanel. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Vannbåren gulvvarme.

Våtrommet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Overskap og underskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Innvendige avløpsrør i plast.

Boligen har naturlig ventilasjon (spalteventiler i vinduer).

200 liters varmtvannsbereder.

Oppvarming ved vannbåren varme (gulvvarme og viftekonvektorer).

Varmesentral er plassert i sekundærbolig, forsyning ved fjernvarme med nedgravde rør mellom bygninger.

Normal elektrisk installasjon fra byggeår (felles strømmåler for alle bygninger). Automatsikringer.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er beliggende i hellende terreng. Byggegrunn er ikke

Beskrivelse av eiendommen

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

Bygningens dreneringssystem er i hovedsak fra opprinnelig byggeår, stedvis oppgradert i ettertid (omfang er ikke bekreftet).

Bygningen er utført med grunnmur i betong fra opprinnelig byggeår. Vannforsyning fra kommunalt ledningsnett via privat stikkledning i plast.

Privat avløpsanlegg med slamavskiller og utvendige stikkledninger i plast. Overløp er ført til sjø eller grøft.

Sekundærbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak i tre, isolert sperrekonstruksjon/limtredragere med utførelse i henhold til byggeår. Yttertaket er tekket med torvtak.

Takrenner og nedløp i stål. Heldekkende pipebeslag og luftehatt i stål.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.

Utvendig stående bordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Malte ytterdører i tre.

Terrasse er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Utvendige plassbygde tretrapper ved hovedinngang og fra terrasse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett og flis på gulv.

Behandlet panel på vegger og i innvendige tak.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre iht. eier.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i stue.

Tretrapp til hems i stue. Utfelbar stige til hems over bad.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

VASKEROM

Vaskerom fra byggeår.

Vegger er utført med panel, baderomspanel i våtsone ved skyllekar.

Panel i innvendig tak.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Enkel innredning med laminat benkeplate og nedfelt skyllekar samt opplegg for vaskemaskin. Plasts luk.

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

BAD

Bad fra byggeår.

Vegger er utført med flis. Panel i innvendig tak.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Plasts luk i dusj og under badekar.

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, underskap og kjøkkenøy. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøleskuffer.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er utført med malte plater på vegg og flis på gulv.

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon (spalteventiler i vinduer).

Varmepumpe væske-til-vann (jordvarme). Anlegget er felles for begge bygninger.

Boligen har vannbåren gulvvarme.

Normal elektrisk installasjon fra byggeår. Fordelerskap med automatsikringer. Felles måler er plassert i hovedbygning (opprinnelig fjøs).

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i delvis flatt og lett hellende terreng. Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold.

Boligens dreneringssystem er fra byggeår.

Bygningen har ringmur i betong (isolerte ringmurselementer).

Boligens vannforsyning er tilkoblet kommunalt ledningsnett via privat stikkledning i plast.

Privat avløpsanlegg med slamavskiller og utvendig stikkledning i plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bolig ("ombygd eldre fjøs")

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

Tegning 1246-01 og 1246-02, datert 11.08.2025 (rev. G), er lagt til grunn for lovlighetskontroll.

Følgende avvik er registrert mellom mottatte tegninger og det faktiske bygget:

2. etasje.

- Hems over bad/vaskerom er ikke medtatt på tegning.

1. etasje.

- Bad/vaskerom er etablert i del av gang (ikke medtatt på tegning). Arbeidet ble utført i tidsrommet 2019-2022.

U. etasje.

- Romplan på tegning stemmer ikke med faktisk utførelse.

Det er ikke fremlagt ferdigattest fra kommunalt arkiv.

Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Sekundærbolig

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

Tegning 1525 (Ark 501 og 502, revisjon 10, datert 07.06.2012) samt søknad om endring, datert 24.02.2026 (fasadeendring og endret plassering pipe).

Det foreligger igangsettelsestillatelse og ferdigattest iht. opplysning i matrikkel.

Garasje

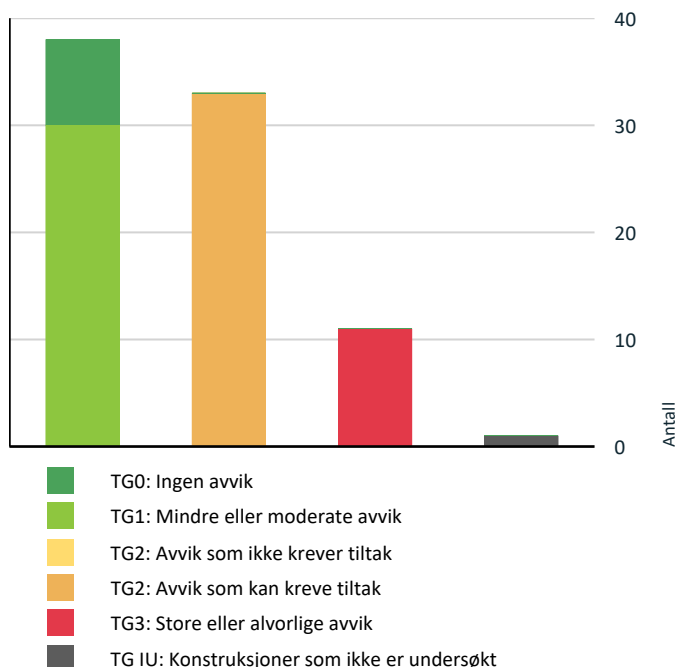
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke fremlagt ferdigattest fra kommunalt arkiv.

Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

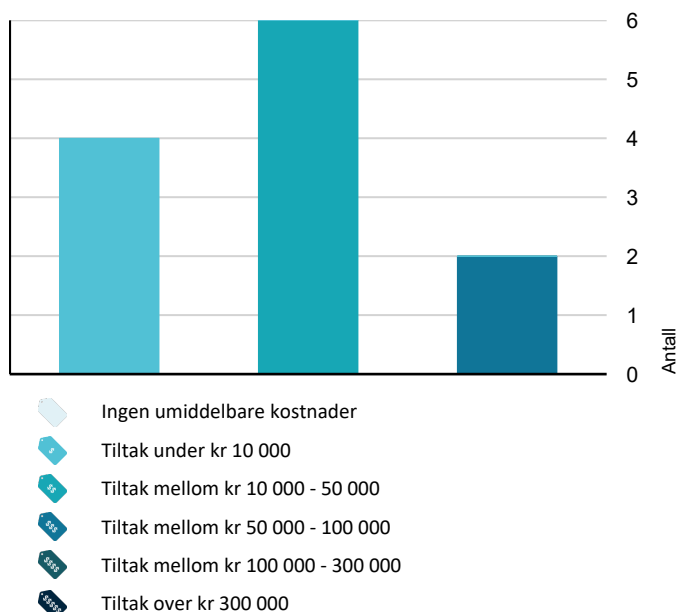
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Bolig ("ombygd eldre fjøs")

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Hems [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sekundærbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Hems [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIG ("OMBYGD ELDRE FJØS")



Byggeår
1952

Kommentar
Opprinnelig byggeår iht. opplysning i tidligere takst. Forutsettes korrekt.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold

Bygning fremstår som godt/ tilfredsstillende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Lagt inn strøm i underetasje. Arbeid utført av Elektro Installasjon AS.
2024	Modernisering	Ny ytterdør i 2. etasje.
2022	Modernisering	Oppussing overflater i arbeidsrom i underetasje samt nye vinduer og skyvedør. Arbeid utført av Andøy Bygg og Vedlikehold.
2019	Modernisering	2019-2022: Oppgradert to hems i 2. etasje (rekkverk etc.), etablert bad i 1. etasje, oppgradert utvendig ved inngang 1. etasje med belegningsstein samt drenering langs grunnmur mot lagerrom. Arbeid utført av Andøy Bygg og Vedlikehold.
2015	Modernisering	Stålpipeline og vedovn montert i 2. etasje, stue/kjøkken. Arbeid utført av Rørlegger Jan Ellingsen.
2014	Ombygging	Opprinnelig gammel fjøs renovert og ombygd til sekundærbolig mm. Arbeid utført av Andøy Bygg og Vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med stålplater.

Utvendig yttertak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er av sikkerhetsmessige grunner kun observert fra bakkenivå, med de begrensninger dette medfører.

Selv om besiktigelse fra bakkenivå ikke har avdekket skader eller avvik, kan det ikke utelukkes at det likevel kan være avvik som kun er mulig å avdekke ved en grundigere besiktigelse fra taknivå. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Generelt anbefales ytterligere undersøkelse utført av fagkyndig person under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål. Heldekkende pipebeslag i stål. Fastmontert takstige for adkomst til pipe.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens

- Manglende bortledning av vann fra taknedløp øker risiko for fuktskade og vanninntrengning i bygningens underetasje.
- Manglende snøfanger medfører risiko for personskafe og skade på bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført i trekonstruksjon med ukjent utførelse. Ved ombygging er vesentlig del av yttervegger utlektet og isolert både innvendig og utvendig. Deler av opprinnelig tømmerkonstruksjon innvendig i 1. etasje (opprinnelig fjøsrom) er fortsatt uberørt. Utvendige fasader er kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert stedvis råteskade i tømmervegg i hobbyrom (opprinnelig fjøsrom). Påviste skader er av eldre dato og relativt beskjedent omfang, og vurderes ikke å forringe konstruksjonens styrke og stivhet i særlig grad. Det kan likevel ikke utelukkes skjult skade i andre områder og lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Musesperre bør monteres i henhold til god håndverksmessig utførelse, men det var ikke spesifisert krav ved byggeår.

Ytterligere undersøkelse i forhold til råte i utsatte konstruksjoner anbefales.



Eksempel på spredt råte i tømmervegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre. Opprinnelig konstruksjon har normal utførelse i henhold til alder og bygningstype. Takkonstruksjonen ble oppgradert og isolert i forbindelse med ombygging i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Avviket gjelder indikasjon på utetthet ved pipegjennomføring. Det er registrert rennermerker etter vann på stålpipe.

Takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering av konstruksjonen utover alder samt observasjoner fra utsiden og fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelse bør gjennomføres for å avklare avvik ved pipegjennomføring. Behov for tiltak må påregnes. Innhent dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygging og utførelse dersom det er mulig.

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



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Avviket gjelder manglende beslag over vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres beslag over vinduer. Dette gjelder i vesentlig grad vinduer som ikke er skjermet med takutstikk over.

Avviket medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskade.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malte ytterdører i tre i 1. og 2. etasje.

Malt skyvedør m/glass og enkel plassbygd tredør i underetasje.

Enkel treluke for adkomst til kryperom.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Avviket gjelder stedvis manglende beslag over dør og manglende terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres beslag over og under dører der dette mangler.

Avviket medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskade.



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Opprinnelig låvebru i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett og belegg på gulv samt betonggulv i hobbyrom. Fabrikkmalte plater og stedvis opprinnelig tømmer på vegger. Malt MDF panel, malte himlingsplater og behandlet panel i innvendige tak.

Overflater i underetasje er utført med betong på gulv og vegger. Betong og panel i innvendige tak.

Påviste skader og slitasje på opprinnelige tømmervegger er registrert og beskrevet under "yttervegger".

Årstall: 2014

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn i stue/kjøkken i 2. etasje.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom i underetasje er utført med vegger og gulv i betong (åpne konstruksjoner).

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. konstruksjoner i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Henviser også til pkt. 6 og 13 i egenerklæring fra selger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse bør gjennomføres for å avdekke årsaken til vanninntrengning i kjellerrom mot nord.

Utvendige tiltak som forbedring av drenering, terrengjustering og eventuell bortledning av vann fra taknedløp bør vurderes for å redusere fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for mugg- og råteskader, samt forringelse av inneklime og bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Krypjkjeller under trebjelkelag med stubbegulv e.l.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypjkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Krypjkjeller er generelt å regne som risikokonstruksjon, og bør holdes under oppsikt og inspiseres jevnlig.

Det er viktig med god ventilasjon/luftsirkulasjon for å redusere faren for sopp og råte i tilstøtende trekonstruksjoner.

Ideelt bør det legges dampspærre (plastfolie) over jordmassene, for å hindre at fuktighet fra grunnen tilføres krypjkjeller.



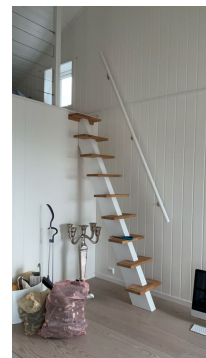
TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse

Enkel "stige/trappestige" for adkomst til hems.

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

Årstall: 2014



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

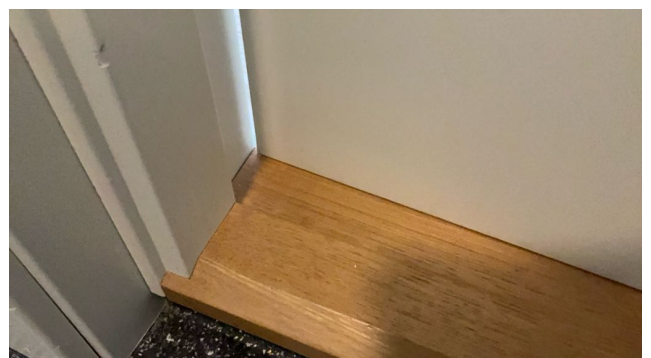
Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



TG 3 Hems

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hems i 2. etasje (over soverom og bad/vaskerom).

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hems mangler tilfredsstillende rekkverk/sikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende rekkverk/sikring. Risiko for liv og helse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomspanel. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomspanel mangler forsegling (fug) i plateskjøter i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer inntil videre forutsatt at der benyttes tett dusjkabinett. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomspanelet skiftes ut og monteres fagmessig.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

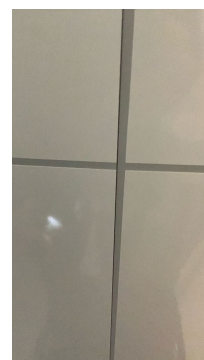
Bad/vaskerom fra byggeår (2014).

Teknisk forskrift 2010 er lagt til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

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

Årstall: 2014



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Oppvarming ved vannbåren gulvvarme. Våtrommet er utført med tilnærmet flatt gulv.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

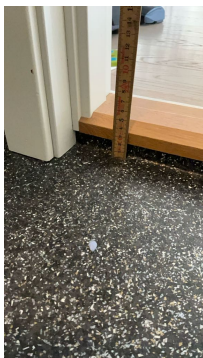
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom ved bruk. Våtrommet fungerer ved normalt bruk, forutsatt at det er montert dusjkabinett. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv og baderomspanel på vegg.
Plastsluk.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegg i våtsone. Baderomspanel er ikke montert iht. gjeldende monteringsveiledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, våtrommet fungerer ved normalt bruk forutsatt at det benyttes tett dusjkabinett.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Årstall: 2014

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.



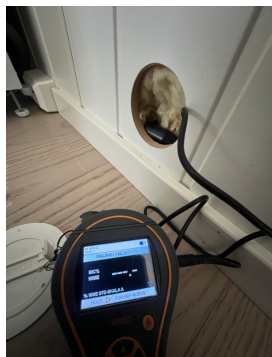
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkken, mot våtrommet ved bunnsvill, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2018-19

Teknisk forskrift 2017 er lagt til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

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

Årstall: 2019

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomspanel. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

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

Baderomspanel mangler forsegling (fug) i plateskjøter og hjørne i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Våtrommet fungerer inntil videre forutsatt at der benyttes tett dusjkabinett. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomspanelet skiftes ut og monteres fagmessig.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Beleggtørløse i hjørner er ikke fagmessig utført.

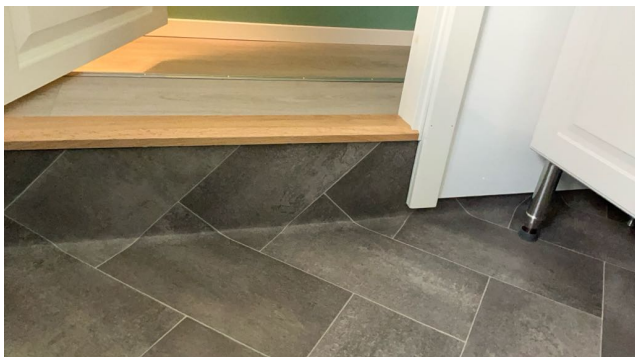
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. Våtrommet fungerer ved normalt bruk, forutsatt at det er montert dusjkabinett. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må påviste avvik rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk og at gulvbelegget utføres fagmessig.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig tettesjikt med vinyl våtomsbelegg på gulv og baderomspanel på vegg. Plastsluk.

Årstall: 2019



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, mot våtsone bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp.

Årstall: 2014

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Årstall: 2014

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (spalteventiler i vinduer).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

For å oppnå TG0 eller 1 må gjeldende krav ved byggeåret oppfylles (balansert ventilasjon).

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 2014



! TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme (gulvvarme og viftekonvektorer).

Varmesentral er plassert i sekundærbolig, forsyning ved fjernvarme med nedgravde rør mellom bygninger.

Styringssystem m/termostater ble byttet i 2024.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Kurser er merket, men det mangler kursfortegnelse i fordelingsskap.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppnådd på div. komponenter i anlegget (sirkulasjonspumpe, telestater etc.)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Kursfortegnelse bør fremskaffes.
 - Det er ikke behov for øvrige utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Jevnlig fagkyndig tilsyn og service på anlegget anbefales generelt.



Viftekonvektor på soverom.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon fra byggeår (felles strømmåler for alle bygninger). Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2012 Kommentar fra selger: 2012, 2013, 2014. Noe arbeider i 2019 (nytt bad) og 2024.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Kommentar fra selger: Andøy Installasjon AS og Elektro Installasjon AS.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar fra selger (hva er utført, hvem har utført og når (årstall)): Ny bolig 2012: Andøy Installasjon AS. Renovering av låven (2014): Andøy Installasjon AS. Nytt bad mm. i låven (2019 – 2024): Elektro Installasjon AS.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

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

Ja Det elektriske anlegget er kun vurdert ut fra opplysninger fra selger samt en enkel visuell besiktigelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at det er registrert synlige avvik på anlegget, bl.a. gjelder dette kurs til garasje/kjeller er ikke merket i sikringsskap. Kabelgjennomføring i sikringsskap er ikke tett forskriftsmessig. Fullverdig kontroll av el-anlegget krever spesiell kompetanse og

Tilstandsrapport

autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en kvalifisert elektrofaglig person.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens dreneringssystem er i hovedsak fra opprinnelig byggeår. Eier opplyser at det er utført div. oppgradering i ettertid, men eksakt utførelse og omfang av utførte oppgraderinger er ikke bekreftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Avviket gjelder påvist vanninntrengning i rom under terreng, i hjørne mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres full utskiftning eller omfattende utbedring av dreneringssystemet for å hindre videre vanninntrengning i rom under terreng.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen, spesielt i området hvor vanninntrengning er påvist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er utført med grunnmur i betong, med utførelse fra opprinnelig byggeår.



! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er beliggende i hellende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres terrengjusteringer for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at risikoen for vannansamlinger og fuktskader reduseres.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligens vannforsyning er tilkoblet kommunalt ledningsnett via privat stikkledning i plast. Alder på vannledning er ikke bekreftet. Privat avløpsanlegg med slamavskiller og utvendige stikkledninger i plast.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

! TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Slamavskiller i glassfiber (felles for begge boliger). Overløp er ført til grøft e.l.

Slamavskiller er kun inspisert utvendig. Overløpsledning/utløp er ikke påvist eller inspisert. Anlegget forutsettes godkjent. Nærmere undersøkelse og kartlegging anbefales generelt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

SEKUNDÆRBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Boligen har gjennomgående god standard, bl.a. vedr. innredninger, tekniske installasjoner- og utstyr, sanitæranlegg og - utstyr samt materialvalg, løsninger og overflater.

Vedlikehold

Bolig fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Styringssentral/termostater til gulvvarme skiftet i bolig og sekundærbolig. Arbeid utført av Nilsson Haras AS.
2020	Modernisering	Opparbeidet/gruset vei og gårdsplass. Arbeid utført av Ottar Bergersen & Sønner AS.
2018	Modernisering	Stålppe og vedovn montert i stue/kjøkken. Arbeid utført av Rørlegger Jan Ellingsen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak har torvtak.

Utvendig yttertak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er av sikkerhetsmessige grunner kun observert fra bakkenivå, med de begrensninger dette medfører.

Selv om besiktigelse fra bakkenivå ikke har avdekket skader eller avvik, kan det ikke utelukkes at det likevel kan være avvik som kun er mulig å avdekke ved en grundigere besiktigelse fra taknivå. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Generelt anbefales ytterligere undersøkelse utført av fagkyndig person under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål. Heldekkende pipebeslag og luftehatt i stål.



Torvtak under 35° trenger vanligvis ikke snøfanger.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert stedvis værsitasje på utvendig kledning, vesentlig på fasader mot sør og vest.

Utvendig kledning er utført med horisontale bordklekter som er montert direkte mot vindsperre (uten bakenforliggende vertikale sløyflekter). Utførelsen er å anse som uheldig, og medfører økt risiko for fukt/råteskade i kledning og lekter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det er behov for stedvis vedlikehold/overflatebehandling utvendig.



Eksempel på bordkledning med noe utvendig værsitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i tre, isolert sperrekonstruksjon/limtredragere med utførelse i henhold til byggeår.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Avviket gjelder manglende endeoppbrett på vannbrett under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for stedvis utvendig vedlikehold på enkelte vinduer.
Det bør etableres oppbrett på vannbrettbeslag.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malte terrassedører i tre med glass.

TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Malt hovedytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør med fukt- og råteskadet må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for varmetap, trekk og ytterligere fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige plassbygde tretrapp ved hovedinngang.

TG 3 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Tretrapp fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk øker risikoen for fall og personskader ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett og flis på gulv. Behandlet panel på vegger og i innvendige tak.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre iht. eier. Dokumentasjon i form av tilbud/beskrivelse fra murerfirma.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn i stue.



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp til hems i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

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

Utfellbar stig til hems over bad er ikke vurdert som trapp, og derfor ikke tilstandsvurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



TG 3 Hems

Beskrivelse

Hems over baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hems mangler sikring/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende rekkverk eller annen sikring på hems for å ivareta personsikkerheten. Manglende sikring medfører risiko for fall og personskade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

Teknisk forskrift 2010 er lagt til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med flis. Panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

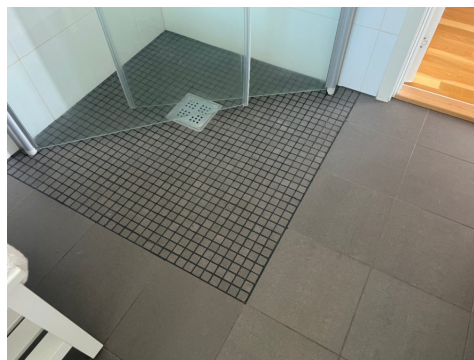
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu i våtsone ved dusj medfører liten risiko så lenge det benyttes tette dusjvegger som forhindrer direkte vannsprut mot vinduet. Vindu over badekar bør fuktbeskyttes dersom det utsettes for vannsprut ved bruk.



Eksempel på trapping på gulvfliser.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er stedvis påvist trapping (høydeforskjell mellom fliser) utover normal toleranseavvik.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vær oppmerksom på økt risiko for skade. Våtrommet fungerer ved normalt bruk, men påviste avvik i forhold til fall på gulv og høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel medfører noe redusert bruksfunksjon samt økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en evt. ukontrollert hendelse.

For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Hulrom eller delvis manglende limdekning under noen fliser medfører normalt ikke behov for tiltak. Det er ingen indikasjon på at fliser har løsnet eller det har oppstått følgeskade som riss i fuger etc.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt på gulv og i våtsoner på vegg er utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

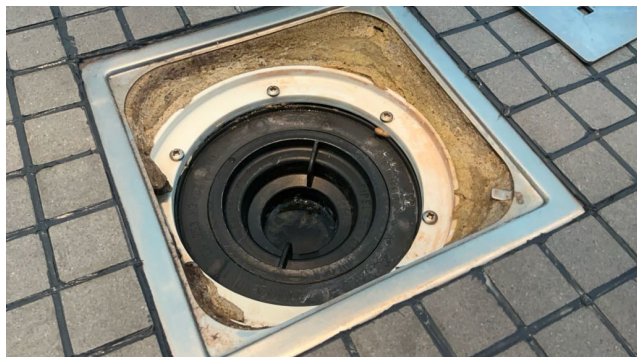
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Avviket gjelder sluk under badekar. Sluket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj.



Sluk under badekar (ikke tilgjengelig for inspeksjon).

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

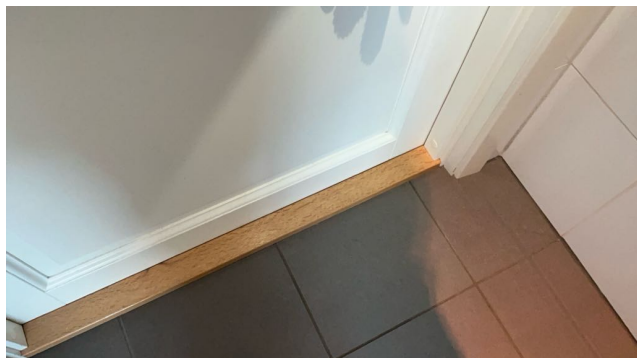
Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

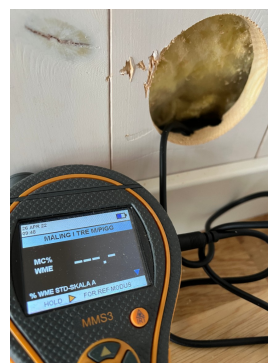


1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra garderoberom, mot våtsone i dusj, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

Teknisk forskrift 2010 er lagt til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

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



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med panel. Baderomspanel på vegg (våtsone) ved skyllekar.

Panel i innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

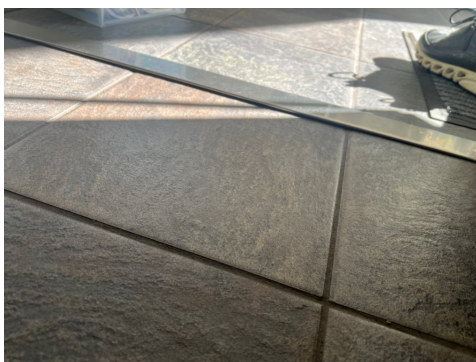
- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom på økt risiko for skade. Våtrommet fungerer ved normalt bruk, men påviste avvik i forhold til for liten høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel medfører økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en evt. ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse. Tettesjikt på vegg i våtsone er utført med baderomspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

Det må gjøres nærmere undersøkelser, evt. fremskaffe dokumentasjon på utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminat benkeplate og nedfelt skyllekar samt opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue, mot våtrommet ved bunnsvill, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er utført med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin, men denne er ikke riktig montert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brann sikkerheten, da manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt.

Lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin må monteres korrekt for å sikre tidlig varsling/stenging ved vannlekkasje, og dermed redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom er utført med malte plater på vegg og flis på gulv. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant.

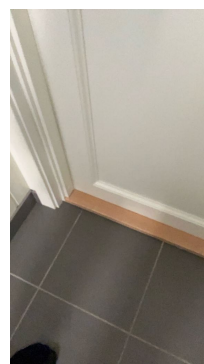
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert i teknisk rom og er inspisert.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe væske-til-vann (jordvarme). Anlegget er felles for begge bygninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpeanlegget er oppbrukt (normal forventet levetid er ca. 20 år).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen utbedringstiltak er nødvendig nå siden varmepumpen fungerer, men på grunn av anleggets alder kan det plutselig oppstå skader eller driftsstans.
Det anbefales å følge med på anleggets tilstand og vurdere service eller utskifting ved tegn til funksjonssvikt, for å unngå uforutsette driftsavbrudd og kostnader.



TO 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme.
Styringssystem m/termostater ble byttet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppnådd på div. komponenter i anlegget (sirkulasjonspumpe, telestater etc.)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Jevnlig fagkyndig tilsyn og service på anlegget anbefales generelt, for å redusere risikoen for driftsstans eller lekkasjer som kan medføre følgeskader på bygningen.



TO 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.

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

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon fra byggeår. Fordelerskap med automatsikringer (måler er plassert i bolig).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2012

Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja **Kommentar fra selger: Andøy Installasjon AS og Elektro Installasjon AS.**

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar fra selger (hva er utført, hvem har utført og når (årstall)): Ny bolig 2012: Andøy Installasjon AS. Renovering av låven (2014): Andøy Installasjon AS. Nytt bad mm. i låven (2019 – 2024): Elektro Installasjon AS.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei **Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Ja Det elektriske anlegget er kun vurdert ut fra opplysninger fra selger samt en enkel visuell besiktigelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at det er registrert synlige avvik på anlegget. Noen sikringer er ikke merket i sikringsskapet.

Fullverdig kontroll av el-anlegget krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

Kostnadsestimat omfatter kun utbedring av påvist avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei 2018
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

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligens dreneringssystem er fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i delvis flatt og lett hellende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligens vannforsyning er tilkoblet kommunalt ledningsnett via privat stikkledning i plast. Alder på vannledning er ikke bekreftet. Privat avløpsanlegg med slamavskiller og utvendig stikkledning i plast. Slamavskiller er vurdert under "bolig".

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold

Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse

Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved prefabrikkerte A-takstoler med undertak og tekking med stålplater, takrenner i stål, vegger i bindingsverk med asfaltplate og utvendig stående bordkledning. Murt ringmur, betonggulv. 2 leddporter i stål med portåpner, gangdør i stål. Malte trevinduer med 2-lags glass.

Innlagt strøm.

Loft er innredet med spongulv og plater på vegger. Adkomst via plassbygd tretrapp.

Utvendig terrasse i trekonstruksjon med spaltegulv.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Loft innredet til lagerrom. Utvendig terrasse etablert mot nordvest. Arbeid utført av Andøy Bygg og Vedlikehold AS.
------	-----------	---

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

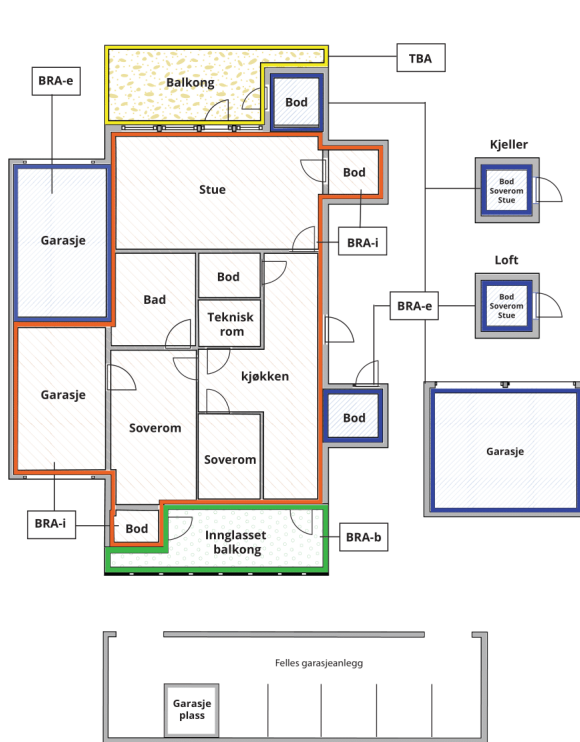
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Bolig ("ombygd eldre fjøs")

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	98			98	
1. etasje		91		91	
1. etasje - silo		9		9	
Underetasje		61		61	
SUM	98	161			
SUM BRA	259				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
1. etasje		Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, hobbyrom	
1. etasje - silo		Lagerrom	
Underetasje		Lagerrom, arbeidsrom/oppbevaringsrom	

Kommentar

Hems i 2. etasje er ikke medregnet som eget rom eller medtatt i de oppgitte arealer (ikke måleverdig iht. arealberegningsregler pga. lav høyde). Samlet gulvflate utgjør ca. 14 m².

Lagerrom under låvebru er ikke medregnet som eget rom eller medtatt i de oppgitte arealer (ikke måleverdig iht. arealberegningsregler pga. lav høyde). Gulvflate utgjør ca. 4 m².

Kryperom i underetasje er ikke medregnet som eget rom eller medtatt i de oppgitte arealer (ikke måleverdig iht. arealberegningsregler pga. lav høyde). Gulvflate utgjør ca. 13 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning 1246-01 og 1246-02, datert 11.08.2025 (rev. G), er lagt til grunn for lovlighetskontroll.

Følgende avvik er registrert mellom mottatte tegninger og det faktiske bygget:

2. etasje.

- Hems over bad/vaskerom er ikke medtatt på tegning.

1. etasje.

- Bad/vaskerom er etablert i del av gang (ikke medtatt på tegning). Arbeidet ble utført i tidsrommet 2019-2022.

U. etasje.

- Romplan på tegning stemmer ikke med faktisk utførelse.

Det er ikke fremlagt ferdigattest fra kommunalt arkiv.

Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Sekundærbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	89			89	82
SUM	89				82
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, toalettrom, teknisk rom, garderoberom		

Kommentar

Hems (i stue og soverom) er ikke medregnet som eget rom eller medtatt i de oppgitte arealer (ikke måleverdig iht. arealberegningsregler pga. lav høyde). Samlet gulvflate utgjør ca. 20 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning 1525 (Ark 501 og 502, revisjon 10, datert 07.06.2012) samt søknad om endring, datert 24.02.2026 (fasadeendring og endret plassering pipe).

Det foreligger igangsettelsestillatelse og ferdigattest iht. opplysning i matrikkel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se nærmere beskrivelse under "tilbygg/modernisering".

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		71		71	40
Loft					
SUM		71			40
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

Areal av loft er ikke medtatt i de oppgitte areal (ikke måleverdig iht. arealberegningsregler pga. lav høyde). Gulvflate utgjør ca. 31 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt ferdigattest fra kommunalt arkiv.

Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se nærmere beskrivelse under "tilbygg/modernisering".

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bolig ("ombygd eldre fjøs")	162	97
Sekundærbolig	86	3
Garasje	0	71

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Inge Liland	Takstingeniør
21.4.2025	Inge Liland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	61	39	0	0	166319.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Andfjordveien 457/459

Hjemmelshaver

Berget Ingun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i østlig lett hellende terreng, i landlige omgivelser med spredt bebyggelse på Fiskenes. Solåpen beliggenhet, i åpent landskap med særdeles god utsikt til sjø og fjell i flere retninger.

Ca. 15 km til kommunesenteret Andenes hvor det er div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og fly. Andenes har også stor fiskerihavn med fiskemottak.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg via privat stikkveg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp via slamavskiller, med overløp til sjø, grøft e.l. Anlegget forutsettes godkjent.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid, rein).

Om tomten

Opparbeidet tomt ved bygninger med plen og beplantning. Stikkveg og gårdsplass med grusdekke.

Eiendommen er fordelt på 5 teiger, og består av følgende markslag:

- ca. 18 da. fulldyrka jord.
- ca. 1,5 da. innmarksbeite.
- ca. 140,8 da. annet markslag (myr o.l.).
- ca. 5,9 da. bebygd, samf., vann, bre.

Opplysning iht. Gårdskart - NIBIO, forutsettes korrekt men må ansees som noe omtrentlig. Evt. andel av felles utmark er ikke medtatt i ovennevnte.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt. Det anbefales generelt at grunnbokutskrift for eiendommen kontrolleres før overdragelse.

Eiendommens areal er i henhold til opplysning i offentlige register, og forutsettes korrekt.

Generelt anbefales nærmere undersøkelse av målebrev, situasjonskart og eventuelt kommunen for informasjon vedrørende eiendommens grenser og areal.

Se gjeldende planer (eventuelt reguleringsplaner osv.) for informasjon vedrørende området.

Eier/revirent opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over det som eventuelt er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med Bolig (ombygd eldre fjøs), sekundærbolig (Saltdalshytte) og garasje.

Bolig er i offentlig register registrert som "Våningshus".

Sekundærbolig er i offentlig register registrert som "Garasje/uthus, anneks til bolig".

Konsesjonsplikt

Overdragelse av eiendommen er konsesjonsbelagt. Det har ikke vært aktiv drift på mange år. Det vil neppe pålegges driveplikt ut fra at gårdens areal og egnethet til jordbruksformål (foruten mulig utleie av dyrket mark). Taksten er ikke avholdt som landbrukstakst i henhold til Jordloven. Ved verdiansettelse er det ikke gjort fradrag i markedsverdi som følge av konsesjonsvilkårene. Det er ikke prisregulering av eiendommer med lavere verdi enn 3 500 000.-.

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.04.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått	10	Nei
SE eiendom	07.04.2025		Gjennomgått	6	Nei
Situasjonskart	07.04.2025		Ingen	1	Nei
Eier	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.04.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegning sekundærbolig (rammesøknad 07.03.2012)	08.02.2012		Fremvist	3	Nei
Gårdskart - NIBIO	23.04.2025		Innhentet	1	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	22.04.2025		Gjennomgått	2	Ja
Skisse Bolig (ombygd fjøs) - Endring til rammesøknad 30.06.2012	30.06.2012		Fremvist	2	Nei
Egenerklæring	12.05.2026		Gjennomgått	10	Nei
Tegninger - Fjøs	11.08.2025		Fremvist	2	Nei
Tegninger - Garasje	16.08.2025		Fremvist	2	Nei
Ferdigattest	02.04.2013		Fremvist	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	29.05.2026	
		RE-TILSTANDSRAPPORT
		Tilstandsrapport datert 16.05.2025 samt eiers opplysninger, herunder ny egenerklæring, legges til grunn for denne rapporten.
3	29.05.2026	Det er foretatt tilleggsbefaring, og eier opplyser at bygningens faktiske bygningstekniske tilstand er uforandret siden forrige tilstandsrapport, utover normal slitasje samt utbedring og retting av mindre avvik påpekt i tidligere rapport. Videre opplyser eier at det ikke er utført større utbedringer eller påkostninger av vesentlig betydning etter siste tilstandsrapport, og at det heller ikke er registrert andre forhold av vesentlig betydning i perioden etter den sist avholdte taksten. Det er søkt om ferdigattest for bolig (ombygd fjøs) og garasje, inkludert reviderte tegninger for disse bygninger, men formelt svar foreligger foreløpig ikke.
4	29.05.2026	Tilstandsrapport uten verditakst/teknisk verdi

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IM8893>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Andfjordveien 457, 8480 ANDENES

Dato for energimerking

12.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-311104

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

300777028

Gårdsnummer

61

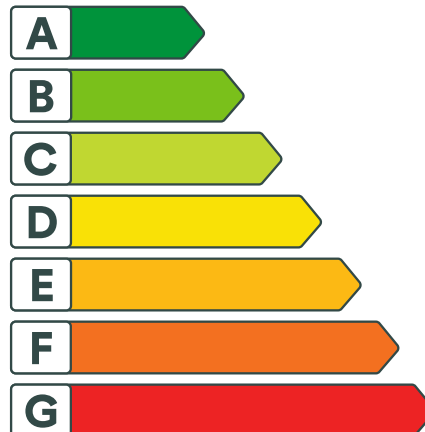
Bruksnummer

39

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2013

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

89,0 m²

Oppvarmet bruksareal

89,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

114,99 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

125,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 180 kWh



Andfjordveien 457, 8480 ANDENES



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Andfjordveien 457, 8480 ANDENES



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Kjøøl - 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 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: 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 10: 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. Monter 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Adresse

,

Dato for energimerking

12.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-311101

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

300098194

Gårdsnummer

61

Bruksnummer

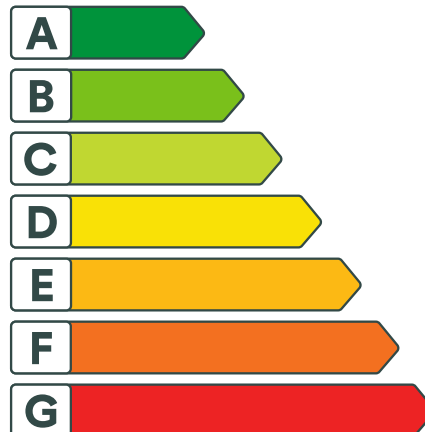
39

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2014

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

259,0 m²

Oppvarmet bruksareal

189,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

103,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

112,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 197 kWh



,



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



,



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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. Kjøøl - 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Kommune: 1871 ANDØY

Data uthentet: 09.06.2026 kl. 13:37

Grunneiendom: Gnr: 61 Bnr: 39

Oppdatert per: 09.06.2026 kl. 13:37

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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1117967-1/200

09.08.2018 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 4.700.000

Berget Ingun

F.NR: 150570*****

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1897/900102-1/78

01.03.1897

RETTIGHET

RETTIGHETSHAVER: Kjellmann J H

LØPENR: 2164261

LEIEAVTALE

ENERETT TIL Å UTVINNE KULL M.V.

1957/3922-1/78

20.12.1957

SKJØNN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/446-71/78

15.02.1961

SKJØNN

1961/1374-1/78

24.04.1961

ERKLÆRING/AVTALE

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/1599-1/78

06.05.1961

JORDSKIFTE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/3643-1/78

12.09.1968

ERKLÆRING/AVTALE

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/5394-1/78

18.10.1972

JORDSKIFTE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/1558-1/78

06.03.1979

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/662-1/78

01.02.1995

JORDSKIFTE

I h.h.t. rettsbok 140694

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/5821-1/78

10.10.1996

ERKLÆRING/AVTALE

Rett til å anlegge, drive og vedlikeholde kabel.

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver FORSVARETS

2018/1118019-1/200

PANTEDOKUMENT

09.08.2018 21:00

BELØP: NOK 4.700.000

PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS

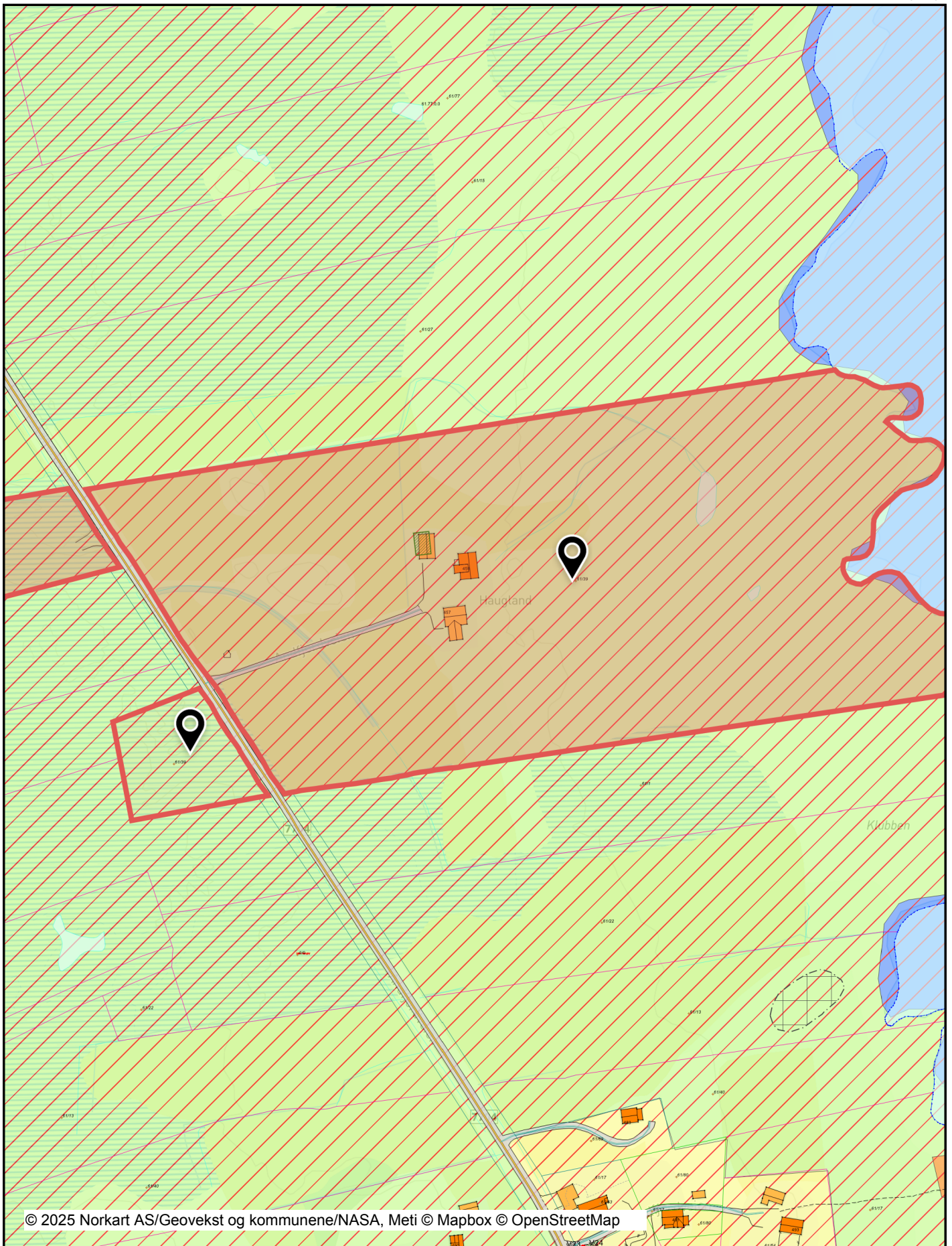
ORG.NR: 985621551

GRUNNDATA**1949/2287-1/78****REGISTRERING AV GRUNN**

04.08.1949

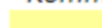
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1871 GNR:61 BNR:8

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

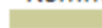


Tegnforklaring

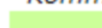
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

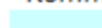
Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)

-  Forsvaret - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PE)

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
-  Fiske - nåværende

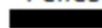
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Sone for militær virksomhet
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

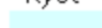
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Båndlegginggrense

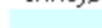
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål

Kyst

-  Havflate
-  Kystkontur

Innsjøer og vassdrag

-  Innsjø
-  Innsjøkant
-  Elv/Bekk
-  Kanal/Grøft

Vegkategori

-  Fylkesveg
-  Privat veg

TraktorvegSti

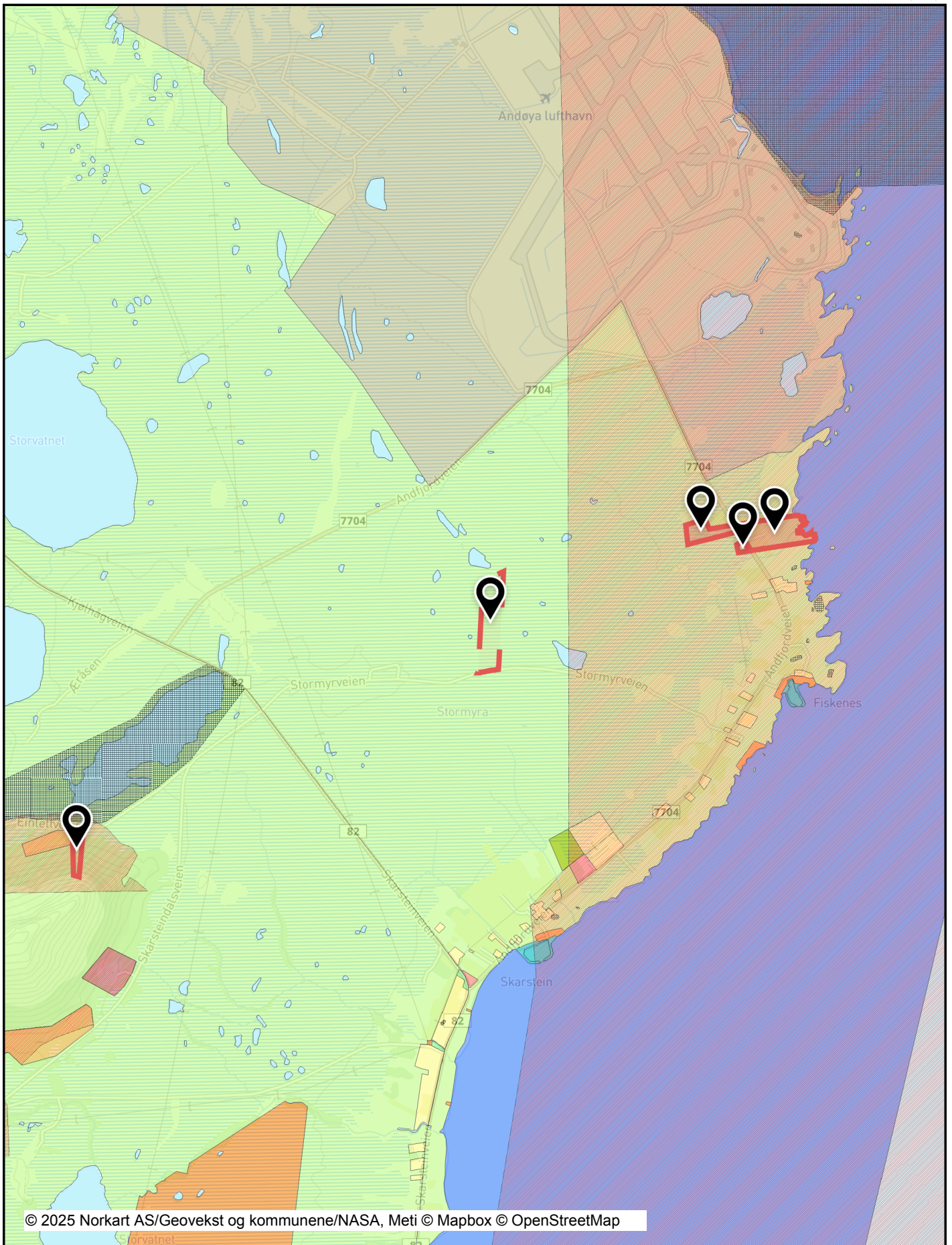
-  Sti

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekant
-  Kjørebaneant
-  Vegskulderkant
-  Veg

Bygningsmessige anlegg

-  Annet gjerde



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Råstoffutvinning - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)

-  Forsvaret - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
-  Farleder - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Fiske - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Skytebane
-  Faresone - Sone for militær virksomhet
-  Faresone - Annen fare
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Båndlegginggrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg bro - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn

 ANDØY KOMMUNE Byggesak		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved LOV-2024-06-25-53 fra 01.07.2024, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID: 26/17992		
Ansvarlig søker: HINNSTEIN AS Normanns gate 3 9405 HARSTAD		Tiltakshaver: Ingun Berget Andfjordveien 459 8480 Andenes		
Ferdigattest er gitt for:				
Adresse: Andfjordveien 457, 8485 Dverberg	Gårdsnr. 61	Bruksnr. 39	Festenr. 0	Seksjonsnr. 0
Tiltakets art: Tiltakene består av: • Tilbygg til garasjen i form av platting med levegg • Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i låvebygning som nå er bolig - Fra «disponibelt» til to soverom og bad - Inkluderer også etablering av trapp i rom tidligere brukt som silo, nå endra til lager • Fasadeendring av enebolig («Saltdalshytta») • Etablering av hems i låvebygningen (bolig) og i eneboligen («Saltdalshytta») • Fasadeendring av garasje • Ny plassering av ildsted og pipe i enebolig («Saltdalshytta») Tillatelse til tiltak fremgår av vedtak av 24.02.2026 med arkivreferanse 25/1140-11/XUXI for tilbygg til garasjen, fasadeendring av enebolig («Saltdalshytta») og ny plassering av ildsted og pipe. Tillatelse til tiltak fremgår av vedtak av 26.06.2026 med arkivreferanse 25/1140-20/SEYL for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, inkludert etablering av trapp, og fasadeendring av garasje. <i>Ferdigattest for fasadeendring av låvebygningen, som det også ble søkt om i søknaden av 03.03.2026, er gitt i ferdigattest av 26.06.2026 med JpID: 26/17989, da dette tiltaket var en del av den opprinnelige bruksendringa og hovedombygginga av låven fra sak 12/210.</i>				
Vedtaksdato: 26.06.2026	Saksnr.: 25/1140			
Dato for søknad om ferdigattest:		03.03.2026		

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1.

Merknader:

1. Ferdigattest er gitt på grunnlag av de opplysningene kommunen har mottatt. Dersom det senere skulle vise seg at opplysningene er uriktige, vil ferdigattesten kunne trekkes tilbake.
2. Ansvarlig søker har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ansvarlig søker har også bekreftet at det ikke forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket.
3. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket har nødvendig produktgodkjenning, at produkter tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav, og at produktsertifikater samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
4. Godkjente tegninger ligger i sak 25/1140.
5. Det er mulig å klage på dette vedtaket. Fristen for å klage er tre uker. Nærmere opplysninger om klageadgang fremgår av vedlagt orientering om klageadgang.

Ved endringer:

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger.

Sted	Dato	Underskrift
Andenes	26.06.2026	Ylva Seierstad
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>



**ANDØY
KOMMUNE**
Byggesak

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved LOV-2024-06-25-53 fra 01.07.2024, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 26/17989

Ansvarlig søker:

Jarle Bergheim
Boks 185
8483 Andenes

Tiltakshaver:

Stein Palmer og Irene Hessing
Fiskenes
8485 Dverberg

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:

Andfjordveien 457, 8485 Dverberg

Gårdsnr.

61

Bruksnr.

39

Festenr.

0

Seksjonsnr.

0

Tiltakets art:

Tiltakene består av:

- Riving av eksisterende våningshus
- Oppføring av ny enebolig («Saltdalshytta»)
- Bruksendring og hovedombygging av låve til bolig – opprettelse av ny boenhet
 - Herunder også fasadeendring av låven
- Riving av eksisterende garasje
- Oppføring av ny garasje
- Etablering av VA-anlegg- og ledningsnett

Tillatelse til tiltak fremgår av vedtak av 12.03.2012 med arkivreferanse 12/210-5/OLPE for riving av våningshus og oppføring av ny enebolig.

Tillatelse til tiltak fremgår av vedtak av 16.05.2012 med arkivreferanse 12/210-8/OLPE for riving av garasje.

Tillatelse til tiltak fremgår av vedtak 26.06.2026 med arkivreferanse 25/1140-20/SEYL for bruksendring og hovedombygging av låve til bolig, oppføring av ny garasje og etablering av VA-anlegg- og ledningsnett.

Alle tiltakene ble omsøkt i 2012-2013 i saksnummer 12/210. Det ble også søkt om og utstedt ferdigattest, datert 02.04.2013. Grunnet feil og mangler i behandlingen av sak 12/210, kunne ferdigattesten av 02.04.2013 anses gyldig for alle de omsøkte tiltakene. Tilstrekkelig vurdering og tillatelse fremkommer av vedtaket av 16.05.2012. Søknaden om ferdigattest fra 2013 behandles på nytt på grunnlag av alle vedtak nevnt over.

Dette vedtaket, med ID 26/17989, gjelder for alle tiltakene beskrevet over, og erstatter med dette ferdigattesten av 02.04.2013. Alle tiltakene anses nå ha tilstrekkelig, og får med dette også tilstrekkelig ferdigattest.

Vedtaksdato:	Saksnr.:	
26.06.2026	25/1140	
Dato for søknad om ferdigattest:	08.02.2013	
Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1.		
Merknader: 1. Ferdigattest er gitt på grunnlag av de opplysningene kommunen har mottatt. Dersom det senere skulle vise seg at opplysningene er uriktige, vil ferdigattesten kunne trekkes tilbake. 2. Ansvarlig søker har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ansvarlig søker har også bekreftet at det ikke forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. 3. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket har nødvendig produktgodkjenning, at produkter tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav, og at produktsertifikater samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. 4. Godkjente tegninger ligger i sak 25/1140. 5. Det er mulig å klage på dette vedtaket. Fristen for å klage er tre uker. Nærmere opplysninger om klageadgang fremgår av vedlagt orientering om klageadgang. <i>Ved endringer:</i> <i>Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger.</i>		
Sted	Dato	Underskrift
Andenes	26.06.2026	Ylva Seierstad
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>



Andøy kommune

Berget Ingun
Andfjordveien 457
8480 Andenes

26.02.2026

Eiendomsskatt 2026 - Melding om vedtatt takst og skatt

Endret takst som følge av retaksering

Kommunestyret vedtok at det skulle gjennomføres retaksering for hele kommunen gjeldende fra 01.01.2026.

Disse takstene vil være gjeldende i 10 år fremover.

Skattegrunnlag

Det er vedtatt nye rammer og retningslinjer gjeldende fra 01.01.2026. Det er disse som er lagt til grunn for skattegrunnlaget.

Retningslinjene finner du her: [Vedtekter og retningslinjer for eiendomsskatt](#)

Reduksjon av skattenivå

Det er vedtatt en obligatorisk reduksjon i skattenivået på 30 prosent for eiendommer som består av minst en boligbygning eller fritidsbolig.

Skattesats

Kommunestyret har for året 2026 vedtatt at skattesats for bolig- og fritidseiendommer skal være 4 promille.

Skattesats for alle andre eiendommer er 7 promille.

Eiendom:	1871-61/39/0/0 - Andfjordveien 457
Eiendomstype:	Bolig
Fritak:	Nei
Vedtatt takst:	1 762 124 kr
Takst gyldig:	01.01.2026 - 31.12.2026
Skatt for 2026:	4 933 kr

Eiendomsskatten faktureres over 2, 4 eller 12 terminer sammen med kommunale avgifter.

Forfallsdatoene for 2 terminer er 20 mars og 20 august.

Forfallsdatoene for 4 terminer er 20 mars, 20 mai, 20 august og 20 november.

----- Andøy kommune -----		
Adresse	Kontakt	Org.nr.
Postboks 187	76115000	945624809
8483 Andenes	eiendomsskatt@andoy.ko	
	mmune.no	

Forfallsdatoene for 12 terminer er 20. i hver måned.

Skattyter kan hvert år klage på den utskrevne eiendomsskatten, dersom det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere år.

Skriftlig klage må sendes eiendomsskattekontoret innen klagefristen 15.04.2026.

Klagen må være begrunnet.

Vi foretrekker at klagen sendes på e-post: eiendomsskatt@andoy.kommune.no

Klage kan også sendes per post til: Andøy kommune v/Eiendomsskattekontoret, Postboks 187, 8483 Andenes.

Offentlig skatteliste ligger ute i 6 uker, fra 01.03.2026.

Skattelisten er tilgjengelig på: [Eiendomsskattelister](#)

Her kan du lese mer om eiendomsskatt: [Spørsmål og svar om eiendomsskatt](#)

Inneholder informasjon om din klagerett, beregning av skatt og takst, offentlig skattelite, fritakseiendommer med mer.

Du finner alle dokumenter vedrørende eiendomsskatt på Andøy kommune sin hjemmeside: andoy.kommune.no - betaling, gebyr og faktura - eiendomsskatt

Med vennlig hilsen

Eiendomsskattekontoret

Telefon: 76115000

E-post: eiendomsskatt@andoy.kommune.no

Detaljert utregning av takst og skatt

Takst

Bygg:

Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig	412 200
Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig	0
Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig	190 560
Enebolig	1 814 560
Sum bygg	2 417 320

Tomt:

166319,7 m ²	100 000
Sum tomt	100 000

Forhold omkring eiendom: 1
- Normal beliggenhet

Sone: sonefaktor bolig - Resten av kommunen 0,7

Takst: (Sum bygg + Sum tomt) x Forhold omkring eiendom x Sonefaktor
2 517 320 x 1 x 0,7 = 1 762 124

Skatt

Takst		1 762 124
Reduksjonsfaktor	x	0,7
Skattegrunnlag	=	1 233 487
Skattegrunnlag		1 233 487
Skattesats (promille)	x	0,004
Skatt (2026)		4 933

Detaljert utregning av takst for bygninger (ikke justert for sone/forhold omkring eiendom)

Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig (181) - 300098194

Hovedetasje 2:

119 m ² x 3 000 kr (Garasje/uthus)	357 000
---	---------

Hovedetasje 1:

110 m ² x 3 000 kr (Garasje/uthus)	330 000
---	---------

Sum etasjer	687 000
-------------	---------

Forhold ved bygg	0,6
------------------	-----

- Bygning tatt i bruk 1970 – 1989

- Enkel standard

Utrekning bygg: 687 000 x 0,6	412 200
--------------------------------------	----------------

Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig (181) - 300098196

Hovedetasje 1:

15 m ² x 3 000 kr (Garasje/uthus)	45 000
--	--------

Sum etasjer	45 000
-------------	--------

Forhold ved bygg	0
------------------	---

- Bygningen ble ikke funnet.

Utrekning bygg: 45 000 x 0	0
-----------------------------------	----------

Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig (181) - 300776972 - 02.04.2013

Hovedetasje 1:

79,4 m ² x 3 000 kr (Garasje/uthus)	238 200
--	---------

Sum etasjer	238 200
-------------	---------

Forhold ved bygg	0,8
------------------	-----

- Bygning tatt i bruk etter 2010

- Enkel standard

Utrekning bygg: 238 200 x 0,8	190 560
--------------------------------------	----------------

Enebolig (111) - 300777028 - 02.04.2013

Loft 1:

52 m ² x 8 800 kr (Bolig - loft)	457 600
---	---------

Hovedetasje 1:

82,3 m ² x 22 000 kr (Bolig)	1 810 600
---	-----------

Sum etasjer	2 268 200
-------------	-----------

Forhold ved bygg	0,8
------------------	-----

- Bygning tatt i bruk etter 2010
- Enkel standard

Utrekning bygg: 2 268 200 x 0,8

1 814 560



ANDØY KOMMUNE

Tekniske tjenester

Ingun Berget Johansen
Vardøgata 1

0565 OSLO

Vår ref.
18/684-3/GAAS

Deres ref.

Dato:
23.07.2018

SØKNAD OM KONSESJONS FOR ERVERV AV GNR 61 BNR 39 - FISKENES.

Vi viser til søknad om konsesjon med vedlegg, som er mottatt den 05.07.18.

Søknad om konsesjon er behandlet administrativt, og den er innvilget som omsøkt, jf vedlagte møteprotokoll sak 021/18 av 23.07.18.

Saksbehandlingsgebyr inklusivt fakturagebyr er betalt med 5 050,- kroner den 13.07.18, jf opplysninger fra økonomiavdelinga.

Andøy kommune har også registrert konsesjonsforholdet i matrikkelen. Skjøtet kan nå sendes til:

Statens Kartverk, tinglysinga
Postboks 600, sentrum
3507 Hønefoss

Vedlagt følger også kvittering for at kommunen har registrert konsesjonsforholdet i matrikkelen.

Med hilsen

Astrid Gabrielsen
Astrid Gabrielsen
Landbrukssjef

Kopi med vedlegg til: Irene Hessling, Fiskenes, 8485 Dverberg.



ANDØY KOMMUNE

SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVERV AV GNR 61 BNR 69 -- FISKENES.

SØKER: INGUN BERGET JOHANSEN.

OVERDRAGER: IRENE HESSLING.

Saksbehandler	Arkivsaksnummer
Astrid Gabrielsen	18/684

SAKSGANG

Utvalg	Møtedato	Saknr
Delegert kommunestyre	23.07.18	021/18

Søknad om konsesjon, mottatt den 05.07.18.

Kopi av kjøpekontrakt.

Kopi av takst/verdivurdering.

Kartutsnitt.

Vedtak:

I samsvar med konsesjonsloven av 28. november 2003, innvilges konsesjon til Ingun Berget Johansen for erverv av gnr 61 bnr 39 på Fiskenes i Andøy kommune, som omsøkt.

Avtalt pris er 4 700 000 kroner, og prisen er akseptabel.

Det er ikke boplikt på eiendommen. Det settes som vilkår at jordbruksarealet leies ut på langsiktig leiekontrakt på 10 år til nabobruk i drift, dersom søkeren ikke skal benytte jordbruksarealet til egen drift.

Vedtaket er fattet i henhold til vedtak i kommunestyre, sak 005/14 – Delegasjon av myndighet til behandling av landbrukssaker.


Astrid Gabrielsen

landbrukssjef

Bakgrunn for saken:

Ingun Berget Johansen søker den 04.07.18 om konsesjon for erverv av fast eiendom, gnr 61 bnr 39 på Fiskenes. Overdrager er Irene Hessling..

På grunn av eiendommens størrelse på over 100 dekar, må det søkes om konsesjon for erverv av eiendommen. Det er heller ikke slektskap mellom søker og overdrager, slik at eiendommen kan erverves konsesjonsfritt.

Faktiske opplysninger:

Konsesjonseiendommen gnr 61 bnr 39 er en landbrukseiendom som ligger på Fiskenes på nordøstsiden av Andøy. Eiendommen består av 5 teiger, og arealet fordeler seg slik etter digitale markslag:

15,1 dekar fulldyrka jord, 5,3 dekar overflatedyrka jord, 1,7 dekar innmarksbeite, 336,5 dekar annet areal (uproduktiv skog, grunnlendt og jorddekt fastmark, myr) 9,5 dekar ikke klassifisert, til sammen 370,5 dekar. Vi viser for øvrig til kart fra skog og landskap (gårdskart), som er det mest nøyaktige kartmaterialet med digitale markslagsgrenser, som landbruk benytter i dag.

Det er følgende bygninger på eiendommen:

Bolighus: byggeår 2012, 99 kvm grunnflate, god teknisk tilstand.

Fjøs: byggeår 2014, 98 + 104 kvm grunnflate, god teknisk tilstand.

Garasje: byggeår 2013, 77 kvm grunnflate, god teknisk tilstand.

Eiendommen har vært benyttet av overdrager til boligformål med utleie av dyrka mark.

Kjøperen vil benytte eiendommen til fritidsformål og leie ut jordbruksarealet, jf opplysninger i søknaden.

Overdrager fikk konsesjon for gnr 61 bnr 39 i 2012. Alle bygningene er nybygd/renovert. Eiendommen fremstår som en perle på Fiskenes. Verdivurderinga er satt til 4,8 mill. kroner, jf kopi av takst datert 22.06.18.

Vurdering:

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, jf konsesjonslovens § 1. Loven tar sikte på å gi et redskap som bygger opp om samfunnspolitiske mål. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Loven selv nevner uttrykkelig framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behov for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturvern- og friluftsinnteresser og hensyn til bosettingen.

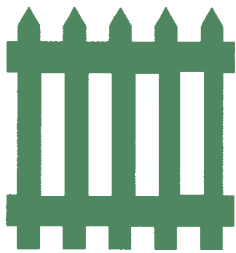
Det er ikke boplikt på eiendommen på grunn av arealkravet. En betingelse for at det skal oppstå boplikt, er at eiendommen enten består av mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller 500 dekar produktiv skog. Dette er nytt i lovgrunnlaget av 01.07.09, jf pkt 7.3 § 5.

Søkeren skal benytte eiendommen tiil boligformål, kurslokale/utleie.

Det er derfor ikke tatt med vilkår om boplikt i vedtaket.

Søkeren skal benytte eiendommen tiil boligformål, kurslokale/utleie. Da det er driveplikt på jordbruksarealet, kreves det en ny leiekontrakt mellom søker og eier av nabobruk i drift.

Etter en totalvurdering, vil landbrukssjefen innvilge konsesjon som omsøkt.



Konsesjonsvedtak registrert i Andøy kommune

Andøy kommune har ikke nedsatt konsesjonsgrense

Konsesjonsforholdet er registrert i matrikkelen. Hjemmelsoverdragelsen kan nå tinglyses.

Oppsummering av konsesjonsforholdet:

Overdragelsen fører ikke til deling av driftsenhet, jmfør jordloven § 12, 6. ledd.

Eiendom:

61/39

Erverver:

Org.nr/pers.nr: 15057041010

Navn: JOHANSEN INGUN BERGET

Andel: 1/1

Saksnummer:

18/684

Kjøpesum:

4700000

Registrering i matrikkelen:

Konsesjonsforhold registrert av: gabriast

Registreringsdato: 24.07.2018 11:58:18

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1871 - ANDØY
Gårdsnummer: 61
Bruksnummer: 39

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.06.2025 kl. 09:02
Produsert av: Erik Hansen - Andøy
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: HAUGLAND
Etableringsdato: 04.08.1949
Skyld: 0,1
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 61 / 39	166 319,7 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150570	BERGET INGUN		ANDFJORDVEIEN 459 8480 ANDENES	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7684119	544373		67 530,6 m2	Hjelpelinje vegkant
2	Teig	Nei	7684727	546060		62 093,4 m2	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant
3	Teig	Nei	7684733	545637		23 795,4 m2	Hjelpelinje vegkant
4	Teig	Nei	7682825	541922		9 794,4 m2	
5	Teig	Nei	7684637	545861		3 105,9 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling	29.09.1958
-------------	------------

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1871 - 61/39	0
Mottaker	1871 - 61/55	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	04.08.1949				
Skylddeling			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1871 - 61/8	0
			Mottaker	1871 - 61/39	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Andfjordveien	71306	457		Grunnkrets 0110 Fiskenes-Skarstein Stemme-krets: 1 Nord 1 Kirkesokn: 10080303 Andøy Postnr.område: 8480 ANDENES Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 33 7684712	545996		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Andfjordveien	71306	459		Grunnkrets 0110 Fiskenes-Skarstein Stemme-krets: 1 Nord 1 Kirkesokn: 10080303 Andøy Postnr.område: 8480 ANDENES Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 33 7684733	546005		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 098 194
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7684734 Øst: 546005
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Våningshus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 36 Ant. boliger: 1
Bruksareal bolig: 66 Ant. etasjer: 2
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 66 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	30	0	30	0	0	0	0	0
H01	1	36	0	36	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71306 Andfjordveien 459	H0101	Bolig	66	0	Kjøkken	0	0	61/39

Bygningsnr: 300 098 196
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7684691 Øst: 545888
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 15 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 15 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 15 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	15	15	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	61/39

Bygningsnr: 300 776 972
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7684747 Øst: 545985
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 83,6 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 79,4 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 79,4 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 83,6
Bruttoareal totalt: 83,6
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 02.04.2013
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	79,4	79,4	0	83,6	83,6	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	61/39

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	150570	BERGET INGUN		ANDFJORDVEIEN 459 8480 ANDENES

Bygningsnr: 300 777 028
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7684712 Øst: 545995
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 104 Ant. boliger: 1
Bruksareal bolig: 134,3 Ant. etasjer: 2
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 134,3 Avløp:
Bruttoareal bolig: 160,2 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 160,2
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 12.03.2012
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest: 02.04.2013

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	52	0	52	56,2	0	56,2	0	0
H01	1	82,3	0	82,3	104	0	104	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71306 Andfjordveien 457	H0101	Bolig	134	5	Kjøkken	2	2	61/39

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	041167	HESSLING IRENE		Løvhaugen 355 2256 GRUE FINNSKOG

Oversiktskart for 61 / 39

Målestokk 1:20 000
EUREF89 UTM Sone 33

7685000

7684000

7683000

7682000

542000

543000

544000

545000

546000

Storvatnet

30

Lømtjønna

Skålbecken

61 / 39

61 / 39

61 / 39

61 / 39

N

800m

Blomvatnet

Myrkollen

Steintjønna

Sæingstjønna

Stormyra

Bukkebekken

Litfæva

Fiskenes

Klubben

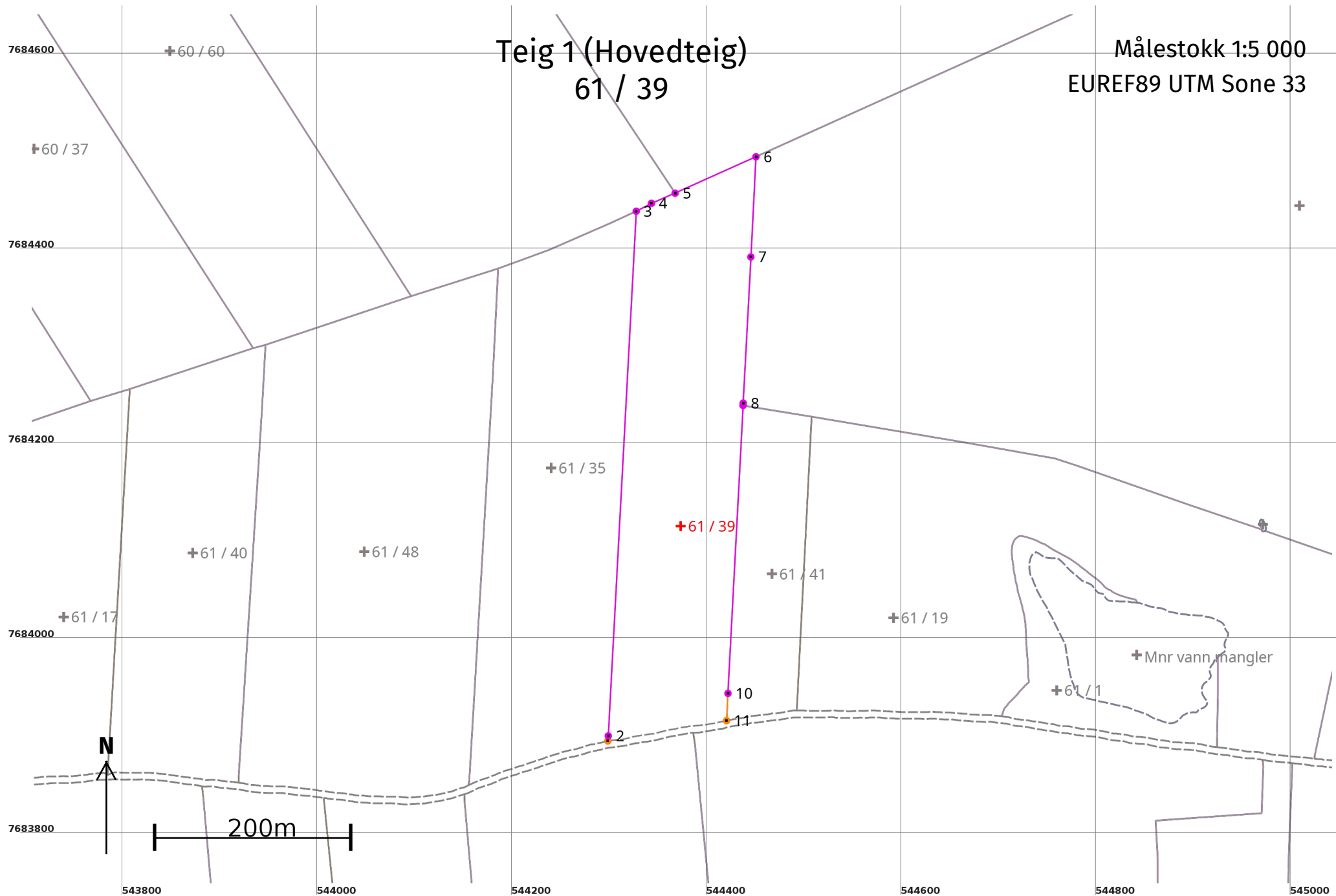
Buan

Gårdsæet

Skarvesteinen

Teig 1 (Hovedteig) 61 / 39

Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 67 530,6

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7684119

Øst: 544373

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7683898,34	544298,52	5,17	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
2	7683903,49	544298,96	539,07	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
3	7684441,80	544327,65	17,60	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	7684449,92	544343,27	26,41	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
5	7684460,30	544367,56	90,99	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
6	7684497,67	544450,52	102,93	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
7	7684394,87	544445,28	150,09	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
8	7684244,99	544437,42	2,52	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
9	7684242,48	544437,24	295,73	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
10	7683947,15	544421,82	28,02	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
11	7683919,17	544420,33	123,77	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500 500	

Teig 2
61 / 39

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33

+61 / 27

Mnr mangler

Mnr mangler

7684800

5

4

300776972

300098194

Andfjordveien 459

+61 / 39

300777028

Andfjordveien 457

7684700

300098196

+61 / 39

8

+61 / 1

7684600

N

80m

+61 / 22

545800

545900

546000

546100

546200

546300

Areal og koordinater

Areal: 62 093,4

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

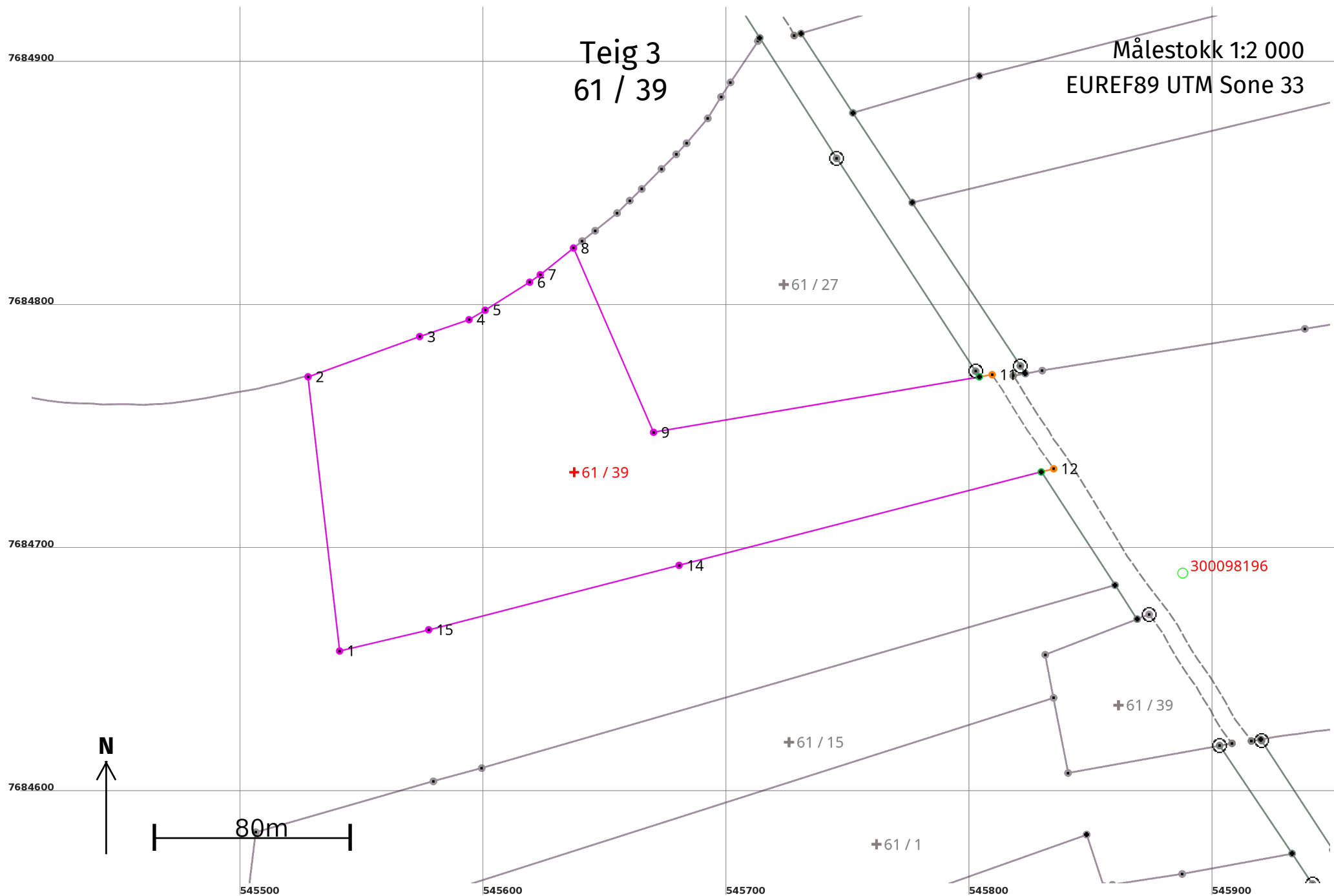
Nord: 7684727

Øst: 546060

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7684622,24	545915,81	179,44	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
2	7684772,37	545817,89	5,07	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
3	7684773,25	545822,88	7,06	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	
4	7684774,49	545829,83	109,32	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
5	7684791,63	545937,80	252,91	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
6	7684831,59	546187,53	361,42	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
7	7684678,03	546289,69	287,89	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
8	7684635,87	546004,90	86,25	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
9	7684622,90	545919,68	3,93	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	



Areal og koordinater

Areal: 23 795,4

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7684733

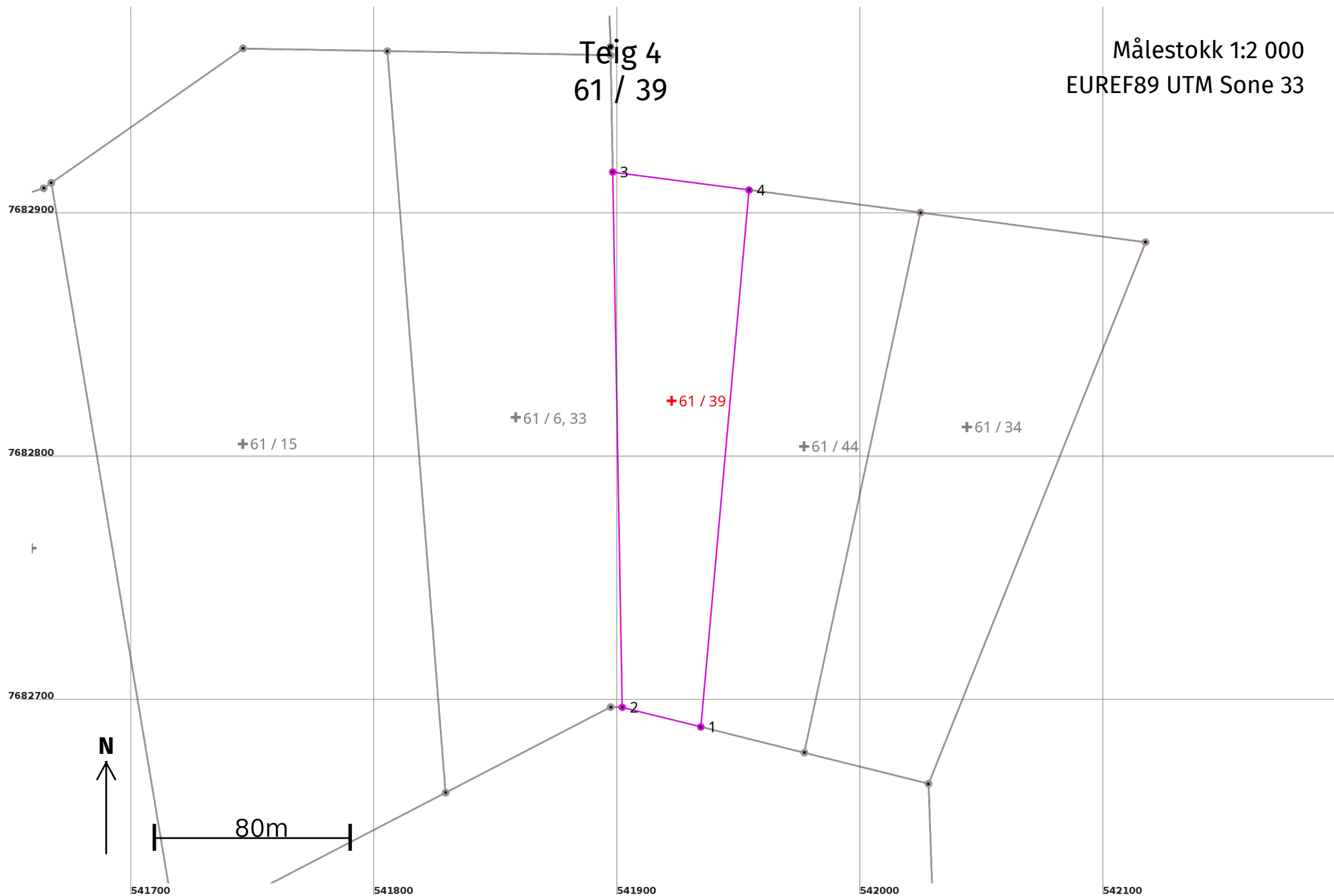
Øst: 545637

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7684659,25	545540,94	113,42	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
2	7684771,93	545527,97	48,76	Geometrisk hjelpепunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
3	7684788,47	545573,84	21,46	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	7684795,40	545594,15	7,67	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
5	7684799,30	545600,76	21,64	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
6	7684810,81	545619,08	5,32	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
7	7684813,88	545623,43	17,53	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
8	7684824,86	545637,09	82,60	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
9	7684749,12	545670,04	135,83	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
10	7684771,92	545803,94	5,35	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	
11	7684772,79	545809,22	46,23	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
12	7684734,13	545834,53	5,27	Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
13	7684732,83	545829,42	153,78	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7684694,44	545680,51	106,30	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
15	7684667,95	545577,56	37,64	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	



Areal og koordinater

Areal: 9 794,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

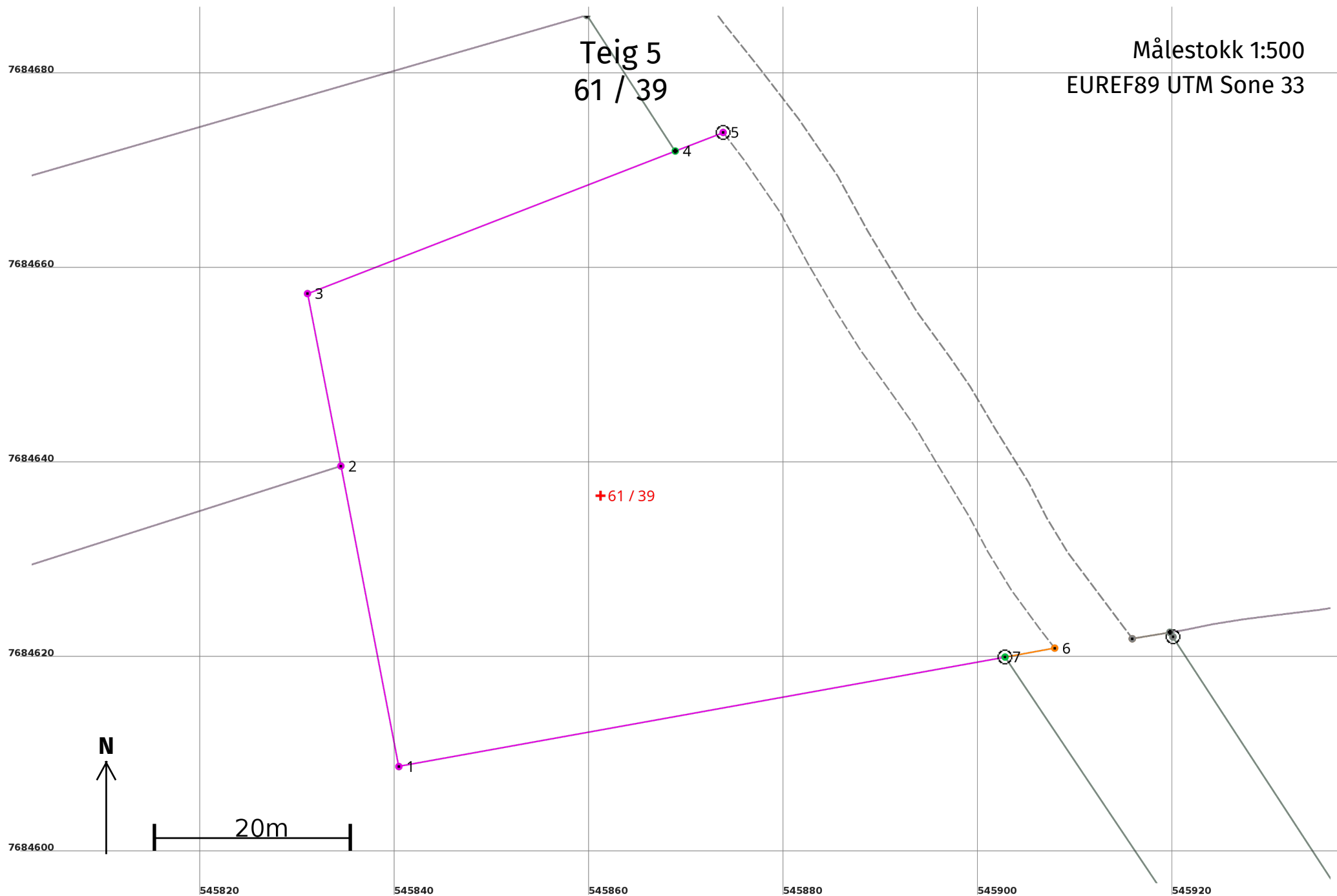
Nord: 7682825

Øst: 541922

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7682690,49	541934,36	33,29	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
2	7682698,56	541902,06	220,01	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
3	7682918,53	541898,13	56,55	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	7682911,12	541954,19	221,52	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	



Areal og koordinater

Areal: 3 105,9

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7684637

Øst: 545861

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
1	7684609,11	545840,45	31,45	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
2	7684639,99	545834,49	18,04	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
3	7684657,70	545831,06	40,53	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	7684672,35	545868,85	5,28	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	
5	7684674,26	545873,77	63,08	Offentlig godkjent grensemerke Hjelpelinje vegkant	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200 500	
6	7684621,28	545907,84	5,18	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
7	7684620,36	545902,74	63,30	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	



Ingun Berget
Andfjordveien 459

8480 Andenes

Vår ref.
25/1140-11/XUXI

Deres ref.

Dato:
24.02.2026

Gnr 61 bnr 39 - Andfjordveien 457 - Endring av bygning

Tiltak: Flytting av pipe, to nye vinduer og etablering av platting med levegg
Byggested: Gbnr: 61/39 Andfjordveien 457
Tiltakshaver: Ingun Berget
Andfjordveien 459
8480 Andenes
Ansvarlig søker: HINNSTEIN AS

Vedtak

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra arealformålet LNFR som fastsatt i kommuneplanens arealdel.
2. Byggesaksavdeling gir tillatelse i ett trinn til ny plassering av pipe på eksisterende enebolig, etablering av to nye vinduer på eksisterende enebolig og etablering av platting med levegg i tilknytning til eksisterende garasje på eiendommen 61/39, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, § 20-3.
3. Tiltaksklasser fastsettes etter søkers forslag slik det fremgår av gjennomføringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd, jf. SAK10 § 9-3.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert med gjeldende ansvarsretter.
Søker må melde endringer til kommunen.

Vedtaket er begrunnet i saksutredningen nedenfor.

Postadresse:
Postboks 187
8483 Andenes

Besøksadresse:
Storgata 68
8480 Andenes

Telefon:
76 11 50 00

Organisasjonsnummer:
945 624 809

E-post:
postmottak@andoy.kommune.no

SAKSOPPLYSNING

Saksdokumenter:	Mottatt:	Utsendt:
Søknad om tillatelse i ett trinn	06.11.2025	
Andfjordveien 457 Supplering av søknad 61/39	26.11.2025	
Andfjordveien 457 Supplering av søknad 61/39	16.02.2026	

Gjeldende planer for eiendommen	Plan-id:	Datert:
Kommuneplanens arealdel 2013-2024	1871_201301	17.03.2014

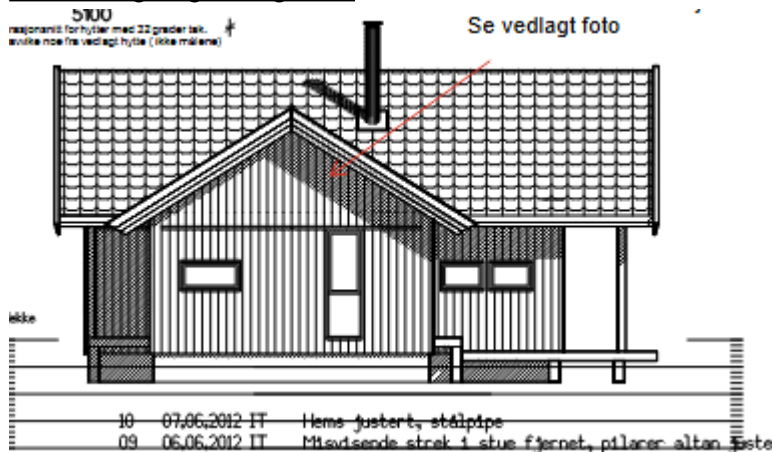
Beskrivelse av tiltaket

Søknad gjelder tiltaket på eiendommen gnr. 61 bnr.39, Andfjordveien 457.

Tiltaket omfatter ny plassering av pipe på eksisterende enebolig (Saltdalshytta). Videre omfatter søknad etablering av platting med levegg i tilknytning til eksisterende garasje. Plattingen oppføres på terreng innenfor etablert eksisterende bebyggt areal. Tiltaket medfører ikke oppføring av ny bygning eller utvidelse av byggeområde.

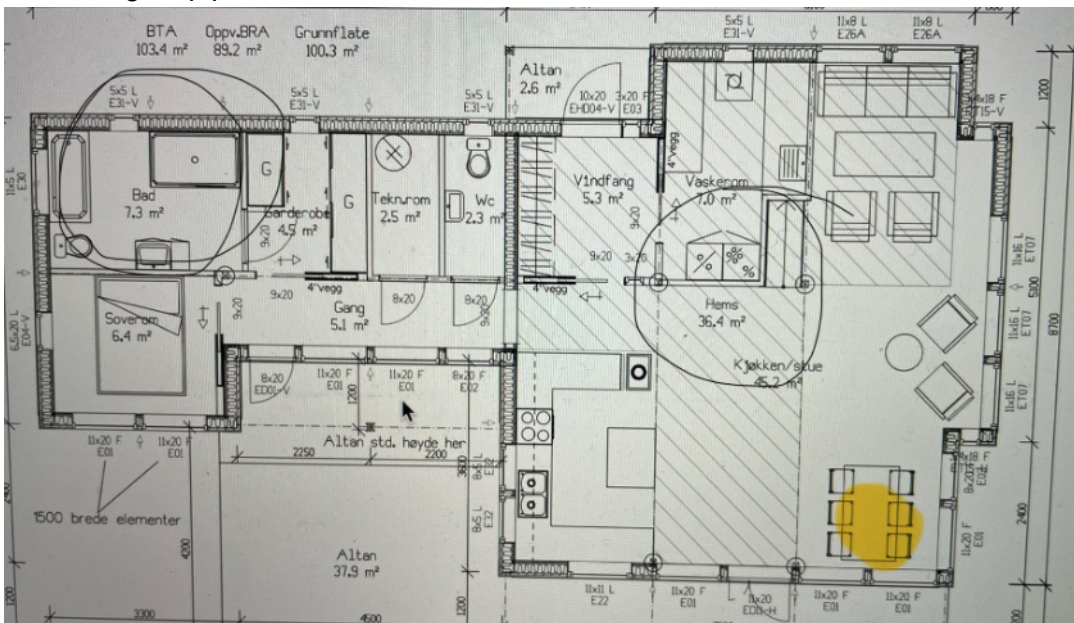
Tidligere godkjent bruksendring av låve og øvrige tiltak som er behandlet og gitt ferdigattest ved tidligere vedtak, er ikke gjenstand for ny vurdering i denne saken og berøres ikke av dette vedtaket.

Fasadetegning før og etter





Plassering av pipe



Aktuelle planbestemmelse

Eiendommen 61/39 er avsatt til LNFR i kommuneplanen arealdel. I henhold til bestemmelsen punkt 3.2 tillates det i LNFR-områder ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn tiltak knyttet til landbruks- og reindriftsnæring, fiske, fangst, akvakultur eller allment friluftsliv.

Omsøkt plattning med levegg faller ikke inn under disse kategoriene og er derfor i strid med gjeldende arealformål.

Dispensasjoner

Rettslig grunnlag

Eiendommen 61/39 er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-formål. Omsøkt platting med levegg er ikke et landbruksrelatert tiltak og er derfor i strid med gjeldende arealformål.

Dispensasjon behandles etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Etter pbl. § 19-2 andre ledd kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Begge vilkår må være oppfylt.

Søkers begrunnelse

Søker viser til at tiltaket gjelder en mindre platting med levegg i tilknytning til eksisterende garasje innenfor etablert tunområde. Tiltaket berører ikke dyrket mark, naturverdier eller friluftsinnteresser og medfører ikke utvidelse av byggeområde.

Blir hensynene bak LNFR-formålet vesentlig tilsidesatt?

Hensynet bak LNFR-formålet er å sikre arealer for landbruk, natur, friluftsliv og hindre spredt og uplanlagt utbygging.

Omsøkt platting etableres innenfor et allerede bebygd og privatisert tunområde i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse. Tiltaket medfører ikke ny arealdisponering, ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark og berører ikke registrerte natur- eller friluftsinnteresser.

Tiltaket vurderes som underordnet eksisterende boligbebyggelse og innebærer ikke etablering av ny bebyggelse eller ny bruksenhet.

Etter kommunens vurdering blir ikke hensynene bak LNFR-formålet vesentlig tilsidesatt.

Det første vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

Er fordelene klart større enn ulempene?

Tiltaket gir økt funksjonalitet og brukskvalitet for eksisterende bolig og gjennomføres innenfor etablert tun uten ytterligere arealinngrep.

Ulempene er hovedsakelig at tiltaket formelt er i strid med arealformålet og innebærer en mindre ytterligere privatisering av uteareal. Disse ulempene vurderes som begrensede, da tiltaket er underordnet og ikke påvirker overordnede arealhensyn.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

Vurdering av om dispensasjon skal gis

Selv om vilkårene i § 19-2 er oppfylt, har kommunen en skjønnsmessig adgang til å gi dispensasjon. I denne saken legger kommunen særlig vekt på at tiltaket er av begrenset omfang, ligger innenfor etablert tun og ikke medfører ny arealbruk i LNFR-området.

Kommunen finner etter en samlet vurdering at dispensasjon bør gis.

Byggegrunn og naturfare

Eiendommen omfattes av aktsomhetsområde for kvikkleire og flom i NVE Atlas. Det er fremlagt geoteknisk vurdering og flomvurdering datert 04.02.2026. Dokumentasjon viser at eiendommen ikke ligger innenfor aktsomhetsområde for områdeskred, og at kravene til sikkerhet mot flom etter TEK17 § 7-2 er oppfylt.

Kommunen legger vurderingene til grunn og finner av kravene til sikker byggegrunn og tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare etter pbl § 28-1 og TEK17 kapittel 7 er ivaretatt.

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken har ikke vært på høring.

Nabovarsel

Det er søkt om unntak fra nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd. Kommunen vurderer at tiltaket er av begrenset omfang og ikke i vesentlig grad berører naboers eller gjenboeres interesser.

KOMMUNENS VURDERING

Visuelle kvaliteter

Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal tiltak prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til bygningens funksjon, omgivelser og plassering.

Omsøkt tiltak gjelder etablering av to nye vinduer på eksisterende enebolig. Sammenlignet med tidligere godkjent fasade innebærer tiltaket en mindre justering av åpninger i veggflaten. Av oppdatert fasadetegning og fotodokumentasjon fremgår det at vinduene er tilpasset eksisterende arkitektur når det gjelder format, materialbruk og farge.

Tiltaket medfører ikke endring av bygningens volum, takform eller hovedtrykk. Kommunen vurderer at fasadeendringen fremstår som underordnet og harmonerer med eksisterende bebyggelse og omgivelsene.

Kommunen finner etter en samlet vurdering at tiltaket oppfyller kravene til visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2.

Unntak fra teknisk krav -TEK 17

Det er fremlagt redegjørelse om unntak fra tekniske krav etter plan- og bygningsloven § 31-4.

Kommunen legger til grunn at tidligere bruksendring av låve er behandlet og fått ferdigattest ved tidligere vedtak. Denne saken omfatter ikke ny bruksendring eller søknadspliktige tiltak som trenger å utløse vurdering av unntak fra tekniske krav for eksisterende byggverk.

Kommunen finner derfor ikke grunnlag for å behandle søknad om unntak fra TEK17 i denne saken.

Hems

Hems som er omtalt i søknaden oppfyller ikke tekniske krav for hverken hoveddel eller tilleggsdel etter TEK17. Det er ikke angitt rombenevnelse for hems i innsendte plantegninger.

Kommunen legger til grunn at arealet inngår som en del av boligens interne volum, men at hems ikke registreres som et brukbart rom og ikke godkjennes for varig opphold.

Øvrige vurdering

Dette vedtaket omfatter kun etablering av platting med levegg, ny plassering av pipe og etablering av to nye vinduer på eksisterende enebolig.

Etablering av hems anses ikke som søknadspliktig tiltak slik saken er opplyst, og er derfor ikke gjenstand for godkjenning i dette vedtaket. Kommunen forutsetter at etableringen ikke innebærer inngrep i eller endring av bærende konstruksjoner. Dersom tiltaket medfører konstruktive endringer eller bruksendring, må det fremmes egen søknad.

Konklusjon

Omsøkte tiltak godkjennes.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker når nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger, jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Sluttrapporten for faktisk håndtering av avfall, med tilhørende dokumentasjon, skal vedlegges anmodningen om ferdigattest, jf. TEK17 § 9-9 og SAK10 § 8-1, fjerde ledd.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Nordland. Klagefristen er tre uker fra mottatt vedtak. Klagen sendes til Andøy kommune, avdeling for samfunnsutvikling, som vil vurdere saken på nytt før den sendes videre til Statsforvalteren. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må settes i gang innen tre år, ellers bortfaller tillatelsen. Det betyr at arbeidene må starte i tilstrekkelig tid før fristen utløper. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utløpt, og eventuell klage er ferdig behandlet, påhviler den ansvarlige.

Tilsyn

Kommunen skal føre tilsyn i byggesaker, jf. pbl. § 25-1. Tilsyn må påregnes i alle byggesaker, og kan skje enten etter varsel eller ved uanmeldt besøk på byggeplassen. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken, og inntil fem år etter at ferdigattest er gitt.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi gjør oppmerksom på at produktene som benyttes i byggverket, må ha nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de faktiske produktene som benyttes.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken, og at det kan foreligge privatrettslige forhold som hindrer gjennomføringen av tiltaket.

Kulturminner

Skulle det, under arbeidet i grunnen, komme fram gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet, må arbeidet stanses umiddelbart, og melding sendes til kulturminnemyndigheten ved Samisk kulturminneråd og Nordland fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8.

Gebyr

For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales saksbehandlingsgebyr i henhold til satser i Andøy kommunes gebyrregulativ.

Gebyrregulativet er publisert på kommunens nettsider.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke kan kreves reduksjon i byggesaksgebyret for søknader som oppfyller vilkårene for tre ukers saksbehandlingsfrist, jf. pbl. § 21-7, andre og tredje ledd.

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Grunngebyr for søknadspliktige tiltak der søknad er sendt inn gjennom elektronisk søknadsportal		2000	1	2000	Ingun Berget
Byggesaksgebyr		10397	1	10397	Ingun Berget
Dispensasjonsgebyr		8000	1	8000	Ingun Berget

Med hilsen

Xin Xu
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Prosjektnavn:
Andfjordveien 457

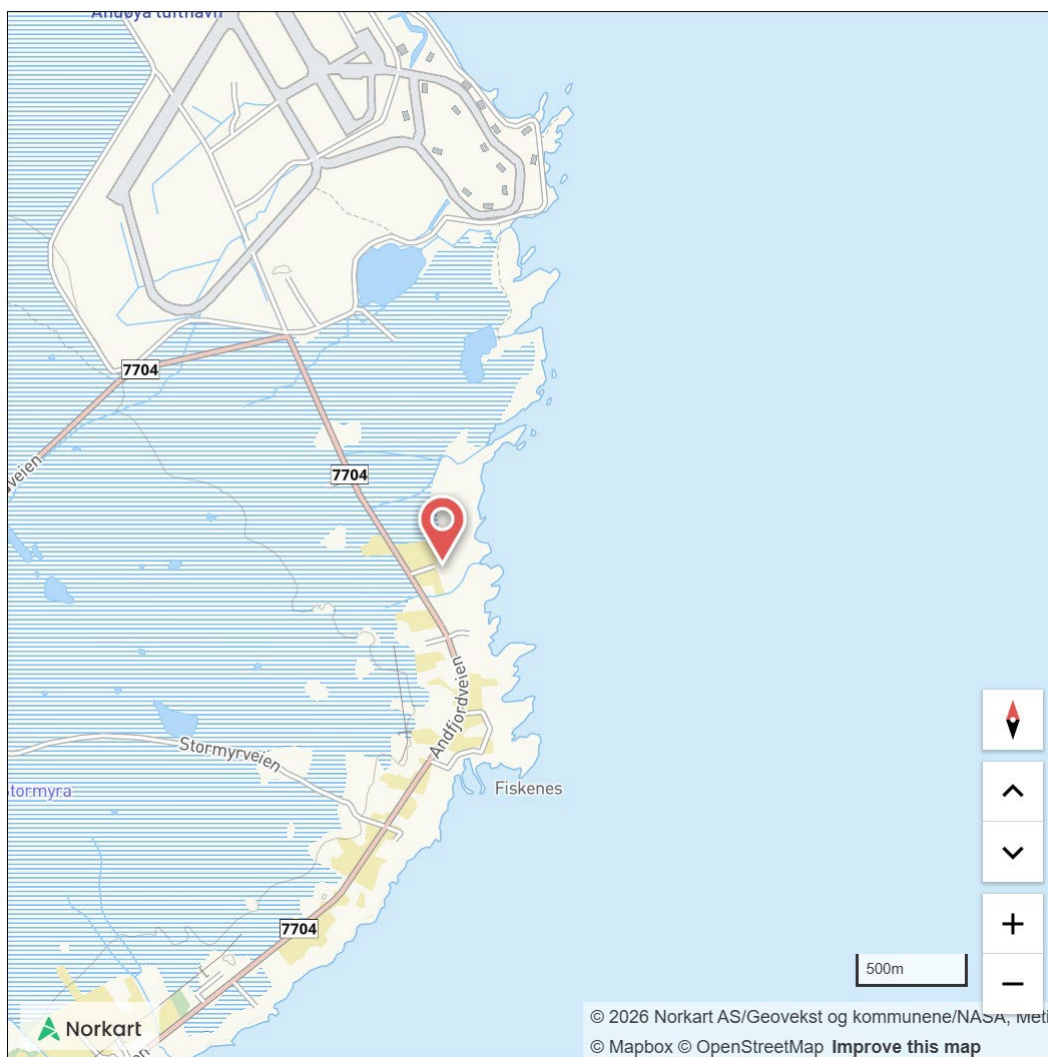
Oppdragsgiver:
Ingun Berget

Utarbeidet av:
Knut-Are Ellingsen

Innledning

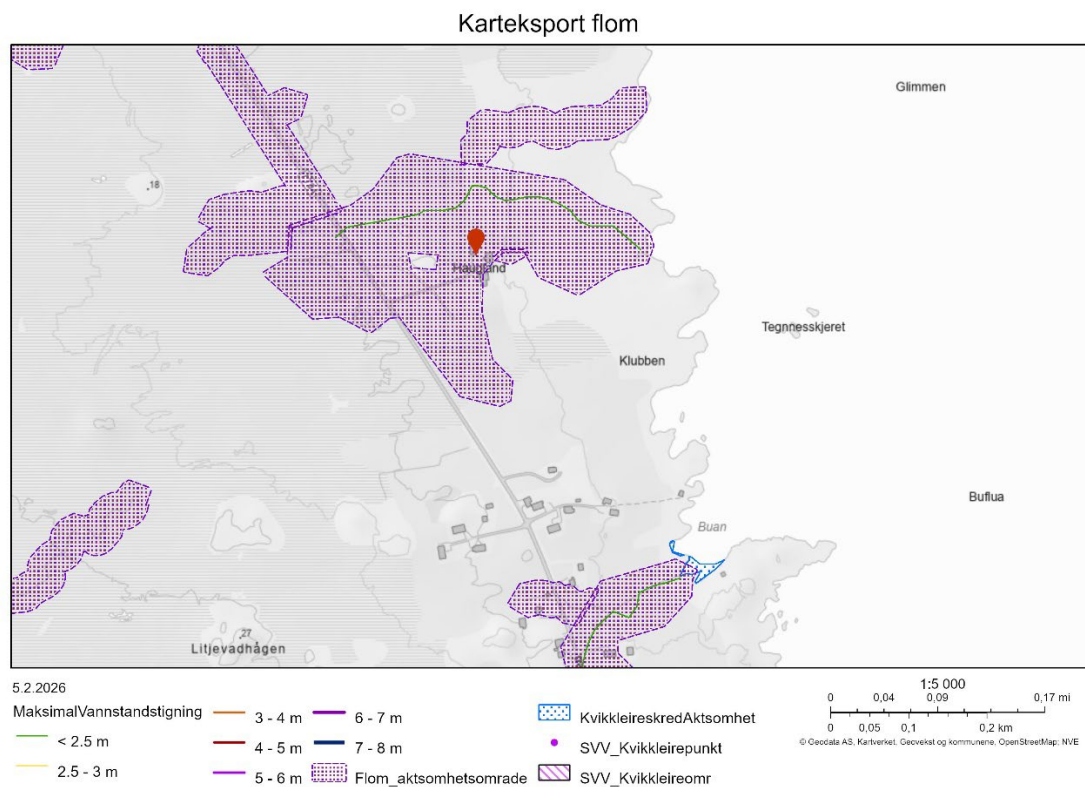
TaRe AS har utført en flomskade vurdering av eiendom i Andfjordveien i Andøy i forbindelse med pågående byggesak. Andfjordveien er et område Nordøst på Andøy, se utskrift fra kommune kart under. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom iht. NVE temakart flom aktsomhetsområde. TEK 17 §7-2 og NVE Veileder nr. 3/2022 Sikkerhet mot flom legges til grunn i utarbeidelsen, samt kart fra kommune kart, NVE.

Andøy kommune



Figur 1: Utskrift kommune kart for gjeldende eiendom

Ifølge NVE temakart flom aktsomhetsområde, ligger aktuelle tomt så vidt innenfor aktsomhetsområdet for snøskred, men utenfor når det gjelder flom og jordskred. Det vises til utskrift fra NVE temakart for flom i figur 2.



Figur 2: Utskrift NVE temakart for aktsomhetsområde for flom.

Tabell 1: Anbefalte sikkerhetsnivåer i områder med fare for flom

Sikkerhetsklasse for flom	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
F1	Liten	1/20
F2	Middel	1/200
F3	Stor	1/1000

Kommentar til Tabell 1:

- Sikkerhetsklasse F1 omfatter byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er:
 - garasje
 - lagerbygning med lite personopphold
- Sikkerhetsklasse F2 omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er
 - bolig, fritidsbolig og campinghytte
 - garasjeanlegg og brakkerigg
 - skole og barnehage
 - kontorbygning
 - industribygg
 - driftsbygning i landbruket som ikke inngår i sikkerhetsklasse F1

De økonomiske konsekvensene ved skader på byggverket kan være store, men kritiske samfunnsfunksjoner settes ikke ut av spill.

I deler av flomutsatte områder kan det være større fare enn ellers. I flomutsatte områder der det under flom vil være stor dybde eller sterk strøm, bør det være samme sikkerhetsnivå som sikkerhetsklasse F3. Dette gjelder områder der dybden er større enn 2 meter og der produktet av dybde og vannhastighet (i m/s) er større enn 2 m²/s.

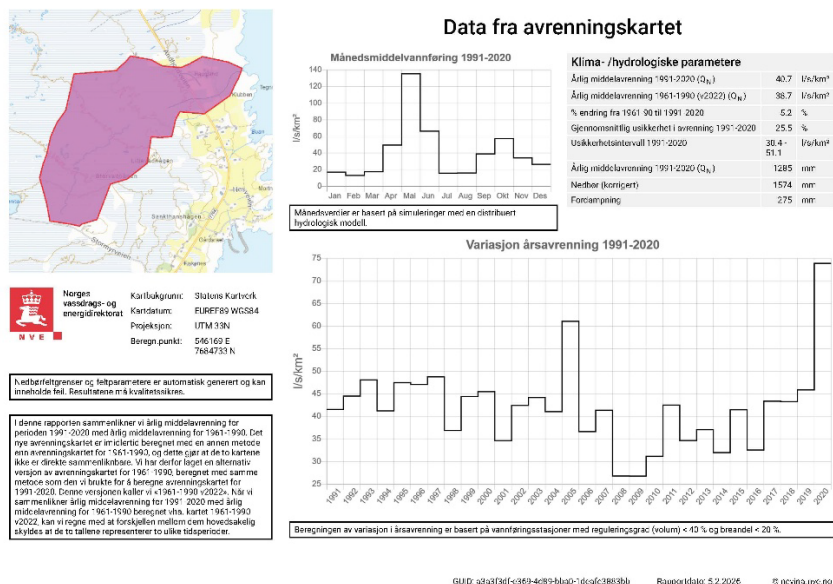
- Sikkerhetsklasse F3 omfatter byggverk for sårbare samfunnsfunksjoner og byggverk der oversvømmelse kan gi stor forurensning på omgivelsene. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er
 - Byggverk for særlig sårbare grupper av befolkningen, for eksempel sykehjem og lignende.
 - Byggverk som skal fungere i lokale beredskapssituasjoner, for eksempel sykehus, brannstasjon, politistasjon, sivilforsvarsanlegg og infrastruktur av stor
 - samfunnsmessig betydning. For byggverk som har regional eller nasjonal betydning i beredskapssituasjoner gjelder første ledd.
 - Avfallsdeponier der oversvømmelse kan gi forurensningsfare

Tabell 3. Retningslinjer i TEK 17 §7-2.

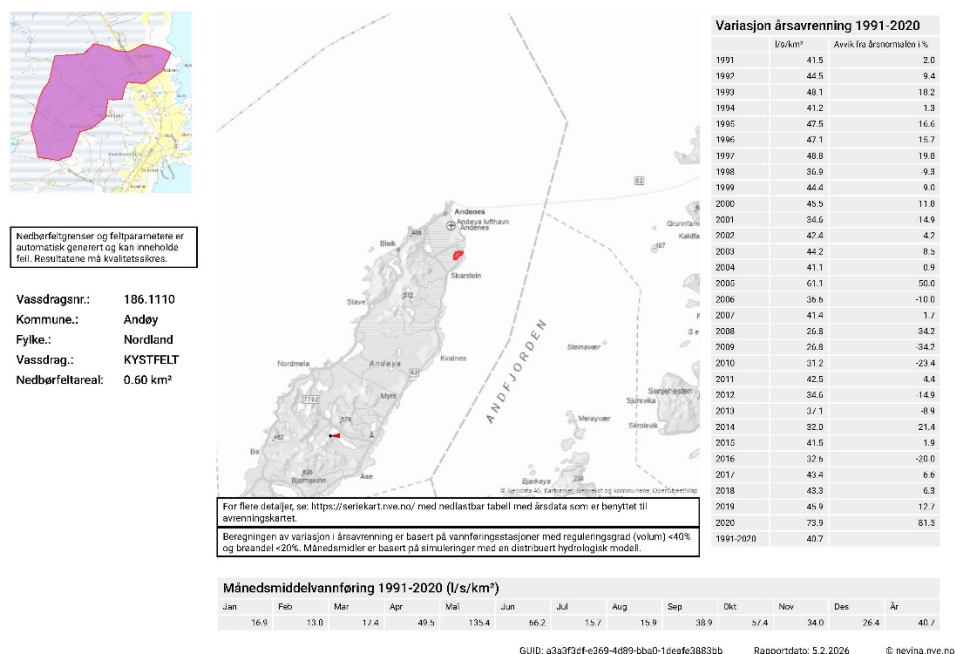
1. Kommuneplannivå	Det gjøres en vurdering på aktsomhetsnivå eller ved bruk av aktsomhetskart for å identifisere og avgrense aktsomhetsområder. I overordnet arealplanlegging, som kommuneplanens arealdel eller kommuneplaner anbefales det å bruke NVEs retningslinjer Flaum- og skredfare i arealplaner (NVE, 2014). Denne beskriver hvordan en kan gå frem for å ivareta sikkerhetskravene i pbl og TEK17. Fremgangsmåten beskrevet i denne veilederen kan også benyttes dersom en ønsker å utrede reell flomfare på kommuneplannivå.
2. Reguleringsplan og bebyggelsesplan	Den reelle faren avklares, eller det brukes flomsonekart for å identifisere faresoner. Kommunal- og moderniseringsdepartementet presiserer i rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2018) at forholdet til sikkerhet skal avklares gjennom selve arealplanarbeidet og ikke utsettes til byggesak. Tilstrekkelig sikkerhet mot flom skal i forbindelse med reguleringsplaner dokumenteres i en ROS-analyse, jf. pbl § 4-3 og i henhold til sikkerhetskravene i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-2.
3. Bygge- og dispensasjonssaker	Dersom den reelle faren ikke er utredet tidligere eller sikkerhet mot flom ikke er dokumentert, må tilstrekkelig sikkerhet i henhold til TEK17 § 7-2 dokumenteres i byggesaken.

Tabell 4. Prosedyrer: Utredning flomfare

Trinn	Prosedyre 2: utredning av flomfare
1	Samle inn eksisterende informasjon om flomfaren i tiltaksområdet
2	Avgjør om det er behov for å utrede flomfaren
3	Utfør flomberegninger (kap. 7, 8 og veilederen for flomberegninger) 1. Avklar formål med beregningen (Veileder NVE) 2. Få oversikt over nedbørfeltet og tilhørende feltegenskaper (NVINA, kart) 3. Finn representative vannføringsstasjoner (NVE kart) 4. Bruk formelverk for å beregne et foreløpig flomestimat (NVINA) 5. Velg beregningsmetode (PORUT) 6. Utfør flomberegningen (PORUT) 7. Velg endelig dimensjonerende flomverdi (Her brukt Mannings formel) 8. Vurder usikkerheten i flomestimatene og det hydrologiske datagrunnlaget
4	Sett opp en hydraulisk modell (kap. 9 og 10)
5	Vurder andre vassdragsrelaterte farer (kap. 11)
6	Dokumenter prosessen og resultatene (kap. 13)



Figur 3: Utskrift NVE program NVINA side 1



Figur 4: Utskrift NVE program NVINA side 2

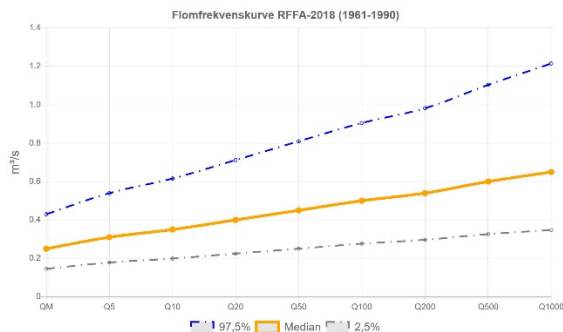
Regional flomberegning 1961 - 1990

Vassdragsnr.: 186.1110
Kommune.: Andøy
Fylke.: Nordland
Vassdrag.: KYSTFELT
Nedbørfeltarea: 0.60 km²

Fløimestimer er beregnet basert på «Regional flomberegningsanalyse (RFA-2018)». Om nedbørfeltet er mindre enn 60 km², er det alternativt beregnet kulminasjonsflommer basert på NIFS-formelverk (2015).

Anbefalinger om klimapåslag er gitt i NVE rapport nr. 81-2016 og klimaprofiler for fylker (se www.klimaservice.senter.no).

NVE Veileder 1-2025 «Veileder for flomberegninger» kap. 5, oppsummerer punkter du må være oppmerksom på når du bruker formelverkene (RFA-NIFS og RFA-2018) til å beregne et fløimestimat.



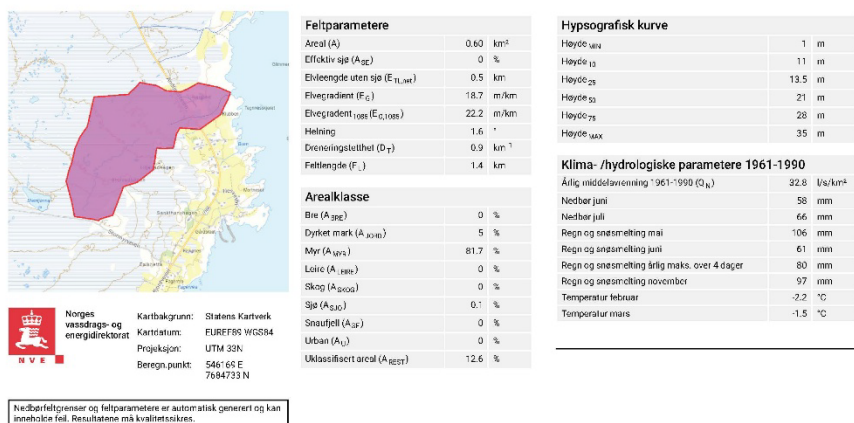
RFA-2018		
Tidsoppløsning	Døgn	-
Indeksflom (QM): Medianflom	417	l/s/km²
Klimapåslag	20	%
Kulminasjonsfaktor	2.74	-
NIFS-2015		
Tidsoppløsning	Kulminasjon	-
Indeksflom (QM): Middelflom	1067	l/s/km²
Klimapåslag	40	%
Annet		
Tilslapsflom	Nai	-

RFA-2018 (døgnmiddel)	Q _M	Q ₅	Q ₁₀	Q ₂₀	Q ₅₀	Q ₁₀₀	Q ₂₀₀	Q ₅₀₀	Q ₁₀₀₀	Q ₂₀₀₀
Flomberegningsfaktor (Q ₁ / Q _M)	1	1.24	1.4	1.6	1.8	2	2.16	2.4	2.6	-
Flomverdi, m³/s	0.3	0.3	0.3	0.4	0.5	0.5	0.5	0.6	0.7	0.6
Flom usikkerhet (97.5%), m³/s	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	-
Flom usikkerhet (2.5%), m³/s	0.1	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	-
NIFS (kulminasjon)										
Flomberegningsfaktor (Q ₁ / Q _M)	1	1.23	1.45	1.69	2.03	2.33	2.67	3.20	3.67	-
Flomverdi, m³/s	0.6	0.8	0.9	1.1	1.3	1.5	1.7	2.0	2.4	2.4
Flom usikkerhet (97.5%), m³/s	1.1	1.4	1.7	2.0	2.5	3.0	3.4	4.1	4.7	-
Flom usikkerhet (2.5%), m³/s	0.4	0.4	0.5	0.6	0.7	0.7	0.9	1.0	1.2	-

Flomverdi er automatisk generert og kan inneholde feil. Resultatene må kvalitetssikres. Verdiene kan ikke benyttes direkte, men må sammenlignes med andre metoder, sammenligningsstasjoner og/eller egne data.

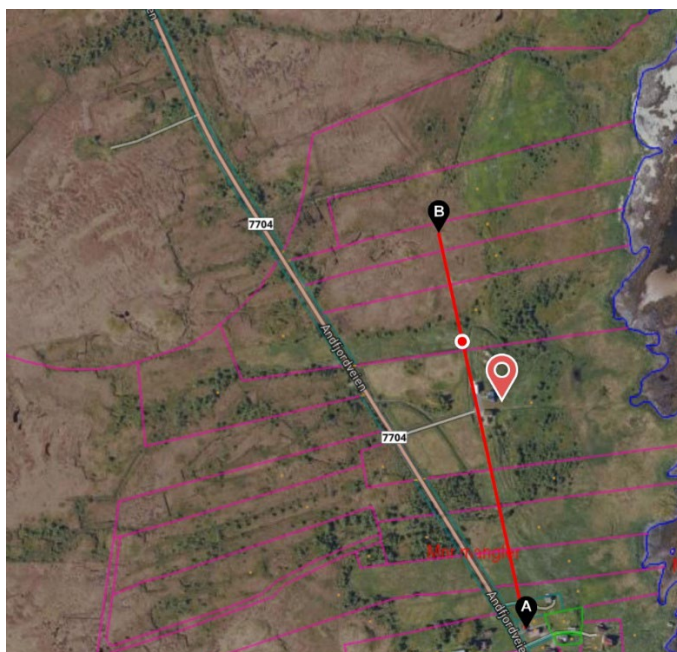
GUID: a3a3f3df-e369-4d89-bba0-1deafe3882bb Rapportdato: 5.2.2026 © nevina.nve.no

Figur 5: Utskrift NVE program NVINA flom side 1

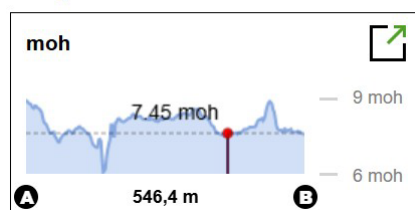


GUID: a3a3f3df-e369-4d89-bba0-1deafe3882bb Rapportdato: 5.2.2026 © nevina.nve.no

Figur 6: Utskrift NVE program NVINA flom side 2



Linje



Figur 7: Terrengprofil Sør- Nord .

Tabell 5: Grunnlag for å beregne et sikkerhetspåslag som inkluderes som et prosentvis påslag til vannføringen

Prosentvis påslag på vannføringen

Klassifisering av hydraulisk modell, tabell 10-1	Klasse E	40 %	45 %	50 %	60 %
	Klasse D	20 %	30 %	40 %	50 %
	Klasse C	15 %	20 %	30 %	40 %
	Klasse B	10 %	15 %	20 %	30 %
	Klasse A	5 %	10 %	15 %	25 %
		Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 4 og 5

Klassifisering av flomberegning, tabell 10-2

Evaluering

Evalueringen er oppbygget etter TEK 17, Tabell 1, samt NVE Veileder nr. 3/2022 Sikkerhet mot flom.

Ut fra tabell 1 følger sikkerhetsklasse F2. Den viser at sikkerhetsnivået må følge 200 års syklus.

Tabell 3 viser til at vi i dette tilfellet er på pkt.3 Bygge og dispensasjonssaker.

Tabell 4. Viser de steg som gjøres i vurderingen.

Trinn 1.

Ut fra NVE sine aktsomhetskart er bare snøskred aktuelle prosesser. Dette fremgår i kartvedlegg Figur 2. side 2 i rapporten viser at området ligger innenfor Aktsomhetsområde for flom.

Trinn 2.

I denne utredning har vi brukt NVE sine veileder og programmene NVINA og PORUT.

Steg 3.

Beregninger i NVINA bruker vi i programmet PORUT for å finne simulert vannmengde som grunnlag for flom. Utgangspunktet er utløpet av bekkene som går på hver side av eiendommen.

Porut gir : 1,85m³/s

Steg 4.

Ved beregning av økning av vannstand i vassdraget legger vi til grunn vannmengde fra PORUT, med påslag ut fra tabell 5. Område og analysen gir Klasse B1 (10%). Vi får da et grunnlag for beregning av vannstandshevning ved flom som gir: **2,04m³/s** i utløpet for arealet, som er utløpspunkt som vises hvor bekker på nord og sørsiden av eiendommen møtes.

Areal for vannmengde har vi tatt ut fra figur 7. Vi har bukt areal for de profiler som kommer av elveløp, under terrengnivå til boligmassen. Det er en bekk på nordsiden og en på sørsiden av eiendommen. Vi ser på arealet som dannes av disse bekkedaler. Dette gir ca. **150m snittflate**.

Mannings formel variant Strickers formel: $v = K_s R_h^{2/3} S^{1/2}$ $v = K_s R^{2/3} h S^{1/2}$

Ut fra formelen får vi da en nivåstigning ved 200års flom på **0,15m** i arealet under nivå for boligmassen. Det vil si at det vil være ca. 0,5m før vannet kommer opp til nivå for bygninger. Det måtte ca. 4 ganger så stor flom som beregnet for at det kommer opp til boliger.

Konklusjon:

Ved en 200 års flom vil ikke vannmassene komme opp i nivå med boligene og flom er derfor ikke et argument for å nekte bruk av bygninger til boliger.

Kilder

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter
2. NVE Veileder nr. 3/2022 Sikkerhet mot flom
3. kommunekart.com
4. NVE kartdatabase
5. NVE Veileder «Flaumfare langs bekker».

Prosjektnavn:
Andfjordveien 457

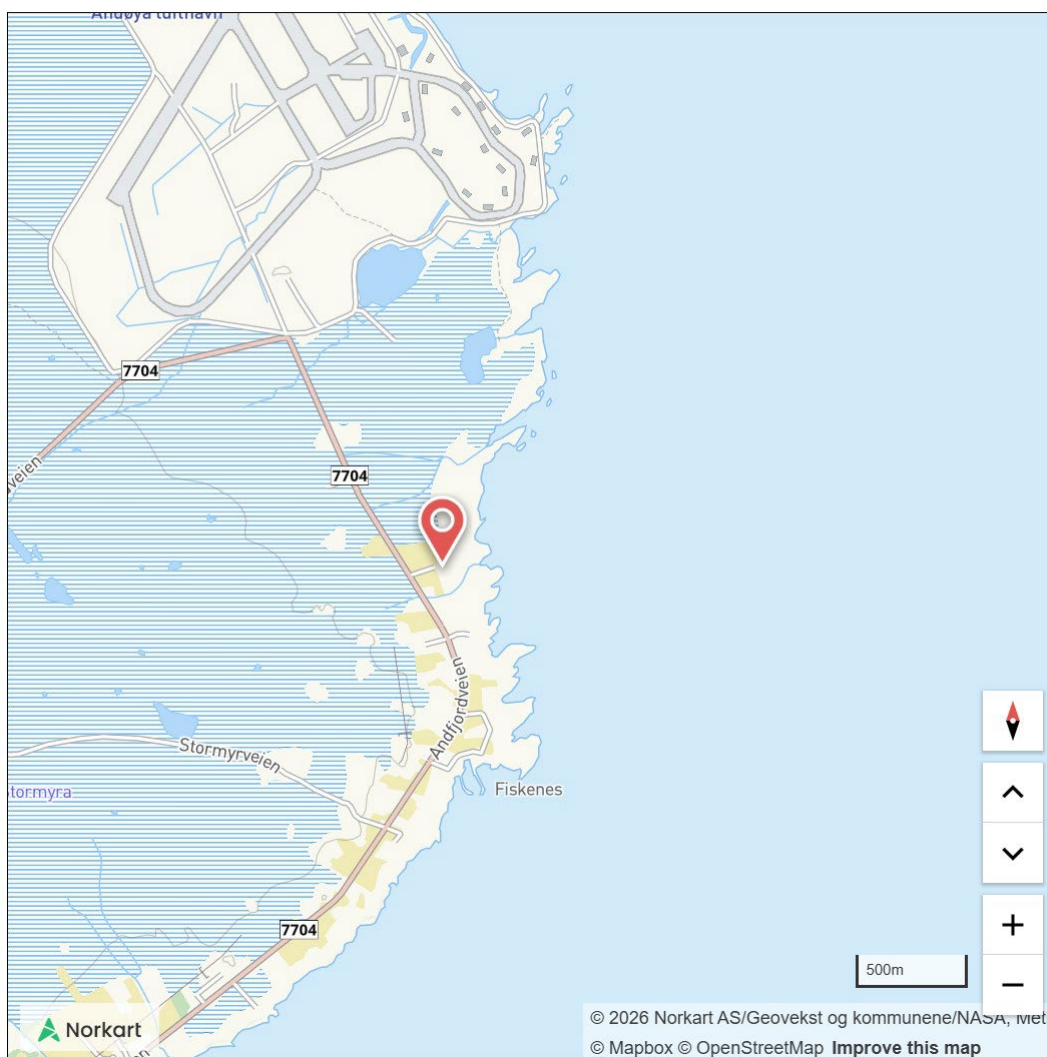
Oppdragsgiver:
Ingun Berget

Utarbeidet av:
Knut-Are Ellingsen

Innledning

TaRe AS har utført en geoteknisk vurdering av en tomt i Andfjordveien 457 i forbindelse med pågående byggesak som gjelder bruksendring av eldre fjøs til boligformål. Andfjordveien er en vei nordøst på Andøya, se utskrift fra kommunekart under. Området ligger innenfor sone med marineavsetninger og det er derfor nødvendig å foreta en geoteknisk utredning av fare for kvikkleireskred/områdestabilitet med henvisning til TEK 17 §7-3 og NVE Veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Offentlig tilgjengelig kvartærgeologiske kart fra NGU, karttjenesten til kommunekart.com og Norge i bilder er benyttet i utarbeidelsen.

Andøy kommune



Figur 1: Utskrift kommunekart for eiendommen

Området

Tiltakshaver har følgende opplysninger om området: «*Han har ikke kjennskap om dybden til fjell, men har forstått det slik at eksisterende bygning er fundamentert på fast grunn. Tomten er et flatt område, med nesten ingen helning, noe som tilsier liten eller ingen fare for utglidning.*» Eiendommen er en eldre landbrukseiendom



Figur3: Utskrift 3D visualisering

Evaluerings

Evalueringen er oppbygget etter NVE sin veiledning 1-3 samt en sluttevaluering som enten friskmelder området eller konkluderer med at ytterligere undersøkelser er nødvendig. Tabell 1 er en oppsummering av evalueringen med konklusjon. Den videre utredning er dermed kun av akademisk interesse.

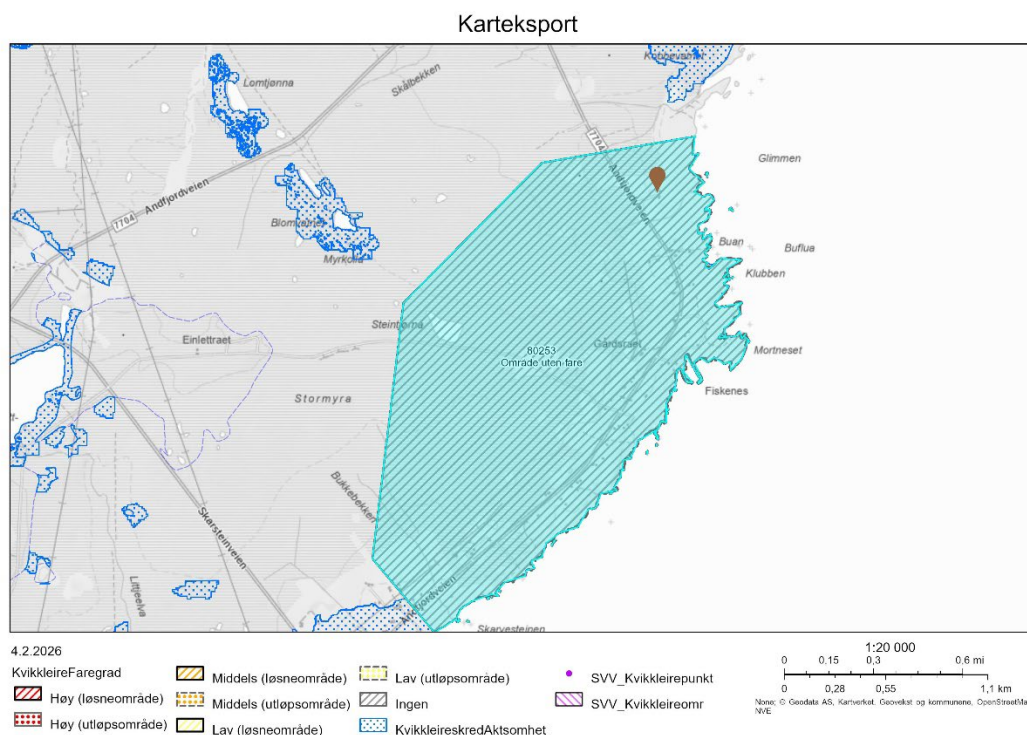
Underkapittel	Tema	Evaluerings
E.1	Er området kartlagte for faresoner med hensyn på kvikkleireskred i området	Nei.
E2	Er dybde til fjell innenfor toleransen	Nei, opplysninger fra tiltakshaver viser at det ikke er påvist fjell i dagen eller dybde under 2m.
E3a	Kan aktuelt terreng inngå i løseområdene for skred.	NVE kartgrunnlag viser at området er tidligere utredet og frifunnet for Leirskred mulighet.
E3b	Kan aktuelt område inngå i utløpsområdet.	Ikke relevant
Konklusjon	Utbyggingsområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområdet for områdeskred, og området kan utbygges uten særskilte tiltak for å ivareta områdestabiliteten.	

Tabell 1 oppsummering av evaluering

NVE tjenesten, Kvikkleire soner, viser at området er tidligere er kartlagt.

E.1 kartlagt faresone

Området er kartlagt ifølge NVE sine aktsomhets kart, se figur 4.



Figur 4: NVE aktsomhetskart viser at område er vurdert



Figur 5: NVE aktsomhetskart notat på bekreftet vurdering

Konklusjon

Utslagsgivende for evalueringen er NVE sin områdevurdering for Leirskred soner. Den viser at området er tidligere vurdert og fritatt for Leirskred.

Området kan utbygges uten særskilte tiltak for å ivareta områdestabiliteten.

Kilder

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter
2. NVE. Veileder 1/2019. «Sikkerhet mot kvikkleireskred».
3. kommunekart.com
4. Norge i bilder
5. Opplysninger vedlagt bestilling fra tiltakshave; tidligere arbeider og varselkart
6. NGU løsmassekart



ANDØY KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2013-2024



Beskrivelse og bestemmelser

Vedtatt 17.03.2014, KS-sak 020/14

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 utnyttning	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/Testcenter/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	Bjørnskin	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, Skjölde, Bjørnskin (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, Skjöldehamn 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	Merkeselve	Friområde	F	25,5 daa	Boligbebyggelse
G2	Klevatnet sør	Grøntstruktur	F	105,5 daa	Forsvarsformål
G3	Merkeselve - 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 Børre er vist som faresone skytebane, H_36o.

Områder på østsida av Andøya, hovedsakelig i sjø, er det vist fareområde for militær virksomhet, H_38o.

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:

<i>Tema</i>	<i>Samlet konsekvensvurdering</i>
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 vegstrekkninger:

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 avkjørselutformingen 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	Byggegrense fra Fv	Byggegrense 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	Fishecamp	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
l1	Andenes sør	Flerbrukshall/ omdisp fra forsvarsformål	K
l2	Bleik	Golfbane	DR
l3	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. Enkeltøknader behandles i samsvar med disse.

3.2 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

I LNFR-områdene tillates ikke 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 ferdsele.

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.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

KYSTSONEPLAN FOR ANDØY KOMMUNE

Planident 1871 202201

Revisjoner er markert med rød tekst og gult for endringer knyttet til løsningsforslag.

Revisjon etter mekling markert med grønn

Vedtatt av Andøy kommunestyre xx.xx.2023

1. Planens hensikt

Kystsoneplanen angir hvordan sjøarealene skal brukes og vernes, og hvilke hensyn som skal ivaretas ved disponering av arealene.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet.

Planens rettsvirkning: Kystsoneplanen fastsetter arealbruk i kystsonen jf. PBL § 1-2. Bruk og vern skal ses i sammenheng på begge sider av strandlinjen.

Fra og med vedtaksdato vil plan oppheve rettsvirkningen av respektive kommuners planer for sjøarealene.

Plankartet med tilhørende bestemmelser er et juridisk bindende dokument, hjemlet i plan- og bygningsloven (PBL) § 1-2. Planen fastsetter fremtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak innenfor planområdet. jf. PBL § 11-6. Planen gjelder på vannflaten, i vannsøylen og på sjøbunnen.

Bestemmelsene knyttet til plankartet klargjør vilkårene for bruk og vern av arealene og er juridisk bindende jf. PBL §§ 11-9 til 11-11.

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men angir føringer for forvaltning og enkeltsaksbehandling etter Kystsoneplanen.



3. Generelle bestemmelser jf. PBL § 11-9

§	Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer
3.1	Plankrav I områder med krav om reguleringsplan kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1, ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan. PBL § 11-9, nr.1.	<i>Krav om område- eller detaljregulering er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle arealformålet.</i> <i>Kommunen kan likevel kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av kommuneplanens bestemmelser jf. PBL § 12-1, 3. ledd.</i>
3.2	Hensyn til miljø, natur, landskap, estetikk og kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 6 og 7) Ved planlegging i utbyggingsområder og i den enkelte byggesak skal det tas hensyn til følgende forhold: a) Anlegg/tiltak som kan medføre støy og ligger under 1 km fra bebyggelse skal det ved byggetillatelse eller søknad om etableringstillatelse vedlegges støyutredelse og dokumenteres hvilke avbøtende tiltak som skal redusere støyulempen for bebyggelse og fritidsbebyggelse eller viktige friluftsområder. b) Det er ikke tillatt å ankre opp flytende konstruksjoner som husbåter og lektere lenger enn 2 måneder uten tillatelse fra kommunen. § 11-9 nr. 6. c) Ved tiltak nærmere kulturminner enn 100 meter skal saken legges frem for kulturmiljømyndighetene. d) Ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til automatisk fredete kulturminner, hverken over eller under vann. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturmiljømyndighetene for høring. e) Dersom det under arbeid i sjø skulle komme frem skipsfunn, gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturmiljømyndighetene. f) Ved regulering og iverksetting av nye tiltak skal energieffektivisering og miljøvennlig energiforsyning vektlegges. g) Det stilles krav til opprydding knyttet til avslutning av drift av akvakulturanlegg.	<i>Vann-nett.no, Naturbase.no og Norsk Rødliste for naturtype og arter skal legges til grunn for vurdering av viktige friluftsområder, naturtyper og arter. Listen er ikke uttømmende.</i> <i>For støy skal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og grenseverdiene gitt der følges.</i> <i>Ved planlegging i utbyggingsområder og i den enkelte byggesak skal det tas hensyn til følgende forhold:</i> - Viktige marine naturtyper og leveområder for sårbare arter - Eksisterende marin flora, fauna og terreng i forhold til klimavern og egenverdi - Alle tiltak skal planlegges slik at utslipp til sjø ikke kan føre til helse- eller miljøskade - Viktige friluftsområder - Tiltak bør innpasses i landskapet på en slik måte at de ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller er i konflikt med øvrige markerte landskapstrekk. - De ville stammene av laks, sjøørret og -røye må sikres i arealforvaltningen.



3.3	Forhold som skal avklares og belyses (PBL § 11-9 nr. 8) Nye reguleringsplaner eller tiltak etter PBL § 20-1 a, b, d, g, j, k, m innenfor planområdet er bare tillatt dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende risikotilstand. I område der fare for kvikkleire ikke er vurdert, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved enkeltsaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleirefaren. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten vurderes og avbøtende tiltak konkretiseres.	Forhold som er aktuelle å avklare er (listen er ikke uttømmende): grunnforhold, kvikkleire, forurenset grunn, rasfare, farled, etc. For reguleringsplaner skal vurderingene være utført før planen sendes på høring.
------------	---	---

4. Bestemmelser til arealformål (jf. PBL §§11-10,11-11)

§	Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer
4.1	Felles bestemmelser til alle arealformål Ved utbygginger som omfatter mudring, utfylling og flytting av masser skal grunnforholdene dokumenteres. Er det påvist eller mistenkes forurenset grunn skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse jf. PBL § 11-9 nr. 8.	Kommunen kan kreve utarbeidet reguleringsplan for bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av kommuneplanens bestemmelser jf. PBL § 12-1, 3. ledd. Tiltak som etter PBL § 20-1 er søknadspliktige skal behandles etter PBL og Havne- og farvannsloven i hvert enkelt tilfelle. Tiltaket må heller ikke være i strid med det generelle byggefor-budet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. PBL § 1-8, kommuneplanens arealdel på land eller reguleringsplan.
4.2	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (Hovedformålet) - V Sjøarealer som er merket med påskrift V er allmenne sjøområder som kan nyttes til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv. a) Akvakultur er ikke tillatt. b) Utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak er ikke tillatt. c) Det kan foretas fremtidige utbygginger (moloer, kaier, havner, utdypinger av farled, etc.) etter avklaring gjennom reguleringsplan d) Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper, strøm- og telenett kan tillattes på havbunnen.	SOSI 6001 Temakart over fiskeriaktivitet og økologi skal benyttes som grunnlag for vurdering av arealdisponeringer i allmenne sjøområder. Hensynet til gyte- og oppvekstområder for fiskeyngel og fiskefelt bør tillegges vekt i konfliktilfeller.
4.3	Fiske – VFI I fiskeområdene har fiske prioritet. § 11-11 nr. 3. Innenfor formål inngår avsatte områder for låssettingsplasser.	SOSI: 6300 Fiske er ikke begrenset av eller til disse områdene, men er en markering av prioritert arealbruk: områder som ikke



		skal brukes til andre formål som fortrenger fiske. Fiske forvaltes av lov om forvaltning av viltlevende marine ressurser (havressursloven).		
4.4	Akvakultur - VA Områder prioritert for akvakultur jf. PBL § 11-11, pkt. 7. Følgende områder er forbeholdt oppdrett av alle arter jf. PBL § 11-11, pkt. 7.: Andøy kommune <table border="1"><tr><td>1871 – VA 01</td><td>Svindalen</td></tr></table> a) Hele anlegget, med fôrflåte og evt. boliger på sjø skal ligge innenfor områder hvor det tillates akvakultur b) Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger inn mot land skal minimum festes 2m under laveste lavvann. Fortøyninger i områder som er grunnere enn 25 m, skal minimum festes 2m under laveste lavvann. c) For lokalitet VA01: Ved søknad om lokalitetsavklaring skal utslipp og konsekvenser for økologisk og kjemisk og/eller kjemisk tilstand i fjordområdene og vannforekomst utredes. Tiltak som vesentlig forringer fjordområdenes og vannforekomstens økologisk og kjemisk og/eller kjemisk tilstand kan ikke tillates. jf pbl 11-9 nr 8. Kommunen skal påse at utredningen gjennomføres på tiltaksnivå og at konsekvens av tiltaket for vannmiljø og vannforekomsten som helhet, dokumenteres.	1871 – VA 01	Svindalen	SOSI: 6400 For å ta områdene i bruk til akvakultur kreves tillatelse etter akvakulturloven, forurensingsloven og dyrevelferdsloven. Andre aktiviteter kan skje fritt i området så lenge de ikke kommer i konflikt med planformålet. Dersom det søkes lokalitetsavklaring for andre arter enn laks, må konsekvenser for aktuell art utredes. Plassering av flytende del av akvakulturanlegg innenfor formålsområdet må ikke komme i konflikt med navigasjonsveiledning fra navigasjonsinstallasjoner i farvannet Forankringstau skal være nedsenket og festet på en slik måte at de ikke under noen omstendighet flyter opp til overflaten, eller kommer i konflikt med ferdselen i området. Fortøyninger inn mot land skal festes 2 meter under laveste lavvann.
1871 – VA 01	Svindalen			
4.5	Friluftsområde VFR 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 ett område som ligger innenfor området til Reguleringsplan for Bleik er avsatt til friluftsområder i sjø. Vannstrengen til det verna vassdraget Åelva, som er omfattet av verneplan IV for vassdrag, er også avsatt til dette formålet.	SOSI: 6700		
4.6	Kombinert formål rundt akvakultur – VKA I områder for kombinerte formål er fortøyninger for akvakulturanlegg tillatt, øvrig anlegg er ikke tillatt. a) I kombinert formål er det tillatt med utlegging av fortøyninger til havbruksnæring.	SOSI: 6800		



	b) Fortøyningene må ligge minimum 25 meter under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for ferdsel og navigasjonsveiledningen i farvannet. I områder der fortøyning må ligge grunnere enn 25 meter, må fortøyning avklares i forbindelse med lokalitetsavklaring. c) Fortøyningene inn mot land må ligge minimum 2 meter under laveste lavvann.	
4.7	Kombinert formål skjellsanduttak – VK Område avsatt til kombinert formål med råstoffutvinning av skjellsand. Innenfor område tillates utvinning etter tildelt konsesjon. Konsesjon og vilkår for uttak gis av Fylkeskommunen. Det tillates ikke uttak i hekketiden for fugl og i gyteperioden for rognkjeks. Unntak gis for farled til Risøyrenna. Uttak og driving skal ikke være til hinder for ferdsel og farled. Vilkår, krav og varslingsrutiner skal framgå av konsesjon.	<i>SOSI: 6800</i>

§ 5 Samferdsel og tekniske anlegg (jf. PBL §11-7, nr 2)

§	Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer
5.1	Farled Samferdselslinje for hovedled og biled til skipstrafikk. Som hovedregel gjelder samferdselslinje, gjelder farledsareal 500 meter utstrekning i sjø hvor samferdselslinje utgjør midtpunkt. a) Samferdselslinje for farled omfatter viktige områder for båttrafikk, inkludert sjøareal i havner og fiskerihavner. Samferdselslinjen farled, omfatter normalt en bredde på 500 meter på hver side av farleden. b) I eller i nærhet av farled kan det ikke etableres anlegg eller installasjoner som er til hinder eller fare for vanlig sjøveis ferdsel uten godkjenning fra Kystverket eller lokalt havnevesen hvis ansvaret er delegert kommunen. Fortøyninger ol. Innenfor hvit sektor, skal normalt ikke plasseres grunnere enn 25 meters dybde, uten godkjenning fra Kystverket. c) Det skal ikke etableres anlegg, fortøyninger, kabler mv. som på noen måte kan vanskeliggjøre bruk av havneområder d) Ankringspunkt for oppdrettsanlegg hvor hele installasjonen er minimum 25 meter under laveste lavvann kan tillates etter godkjenning fra kystverket. e) Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet tillates.	<i>SOSI: 1161</i> Tiltak i eller i nærheten av farled må avklares i samråd med Kystverket, etter PBL § 21-5



	f) Det kan foretas tiltak som etablering av navigasjonsinstallasjoner og mindre utdypinger av farled uten avklaring gjennom reguleringsplan.	
5.2	Hovedvei Utgjør vei over grunnen – bro.	<i>SOSI: 1122</i>

§ 6 Hensynssoner (jf. PBL § 11-8)

§	Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer
6.1	Sikringssoner og restriksjonsplan m/ bestemmelser – Andøy lufthavn. Innenfor hensynssone H190 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen/byggerestriksjonskartet for Andøya lufthavn. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Saksbehandlingsrutine nevnt senere gjelder for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på Andøya lufthavn. a) Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssoner på reguleringsplanene, jf Plan og bygningsloven § 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen/byggerestriksjonskartet. b) Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190, dvs, områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsinstrumenter ved Andøya lufthavn vist med røde streksymboler på Avinors tegning, skal håndteres etter saksbehandlingsrutine nevnt senere.	<i>Sosi: 190</i>
6.2	Hensynssone for ras- og skredfare H310 Sone viser aktsomhetsområder for skred og ras.	<i>SOSI: 310</i> <i>Sikkerhet mot skred og ras skal kartlegges og vurderes før reguleringsplan kan legges ut til høring og offentlig ettersyn. Sikringstiltak skal være gjennomført før det gis tillatelse til tiltak</i>
6.3	Hensynssone for skytebane H360 Sonen viser hensynssone for oppskyting av raketter. Det kan ikke tillates faste anlegg i sjø, som akvakulturanlegg	<i>SOSI:360</i> <i>Plan med varslingsrutiner for bruk av hensynssone, og konsekvenser av bruk av området (som ikke allerede er vedtatt i gjeldende reguleringsplan) må utredes</i>



		<i>før hensynsone kan tas i bruk til rakettoppskyting.</i>
6.4	Hensynssone høyspenning H370 Sonen viser høyspenningskabel i sjø.	SOSI: 370 <i>Det kan ikke tillates faste anlegg i sjø, som akvakulturanlegg.</i>
6.5	Hensynssone for militær aktivitet H380 Hensynssone militær virksomhet – skytefelt (§ 11-8, a) - (H380). Sonen viser forsvarets skyte- og øvingsfelt. Det kan ikke tillates faste anlegg i sjø som akvakulturanlegg.	SOSI: 380
6.6	Hensyn naturmiljø H560 Innenfor hensynssonen har naturmiljø prioritet.	SOSI: 560 <i>Innenfor sonene skal naturmiljø gis prioritet. Det må ikke tillates tiltak og inngrep som kan forringe områdets naturverdi. Dyrelivet i tilknytning til sjøbunnen og vannsøylen skal ikke utsettes for skade og ødeleggelse. Avløpsvann og andre konsentrerte forurensningstilførsler og utslipp av kjølevann fra land skal føres ut av området.</i>
6.6	Hensyn kulturmiljø – H570 Innenfor hensynssonen har kulturmiljø prioritet.	SOSI <i>Innenfor sonene skal kulturmiljøet gis prioritet. Det må ikke tillates tiltak og inngrep som kan forringe områdets verdi.</i>
6.7	Hensyn til reindrift H520 Områder merket med H520 er flyttleier for reindriftnæringen.	SOSI: 520 <i>I hht. reindriftsloven § 22 må ikke flyttleier stenges.</i>
Båndleggingssoner (jf. PBL § 11-8 d)		
6.8	Hensynssoner for båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold - H720 Sonene viser områder som er vernet etter naturmangfoldloven.	SOSI: 720 <i>Innenfor sonen er det verneforskriften som er styrende for all bruk.</i>
6.9	Båndlegging annet lovverk – H740 Innenfor sonen gjelder Forskrift om militære forbudsområder innen Sjøforsvaret.	SOSI: 740 <i>Forsvaret</i>

Planer som skal fortsette å gjelde i de ulike kommunene etter at kystsoneplanen er vedtatt



Det vises til kommunenes gjeldende arealplan og planarkiv for oppdaterte og gjeldende reguleringsplaner

Nabovarsel

Etter plan- og bygningsloven § 21-3

Du kan sende merknader til nabovarselet hvis du mener at planene påvirker deg negativt. Vi som er ansvarlige for tiltaket må ha mottatt merknadene senest 22. juli 2026.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Kommune

ANDØY

Eiendom/byggested

Adresse	Gårds- nummer	Bruks- nummer	Seksjons- nummer	Feste- nummer	Bruksenhets- nummer	Bygnings- nummer
8480 Andenes	40	2	-	0	-	-

Prosjektnavn

Andøya Perimeter (10265783-02)

Vi varsler herved om

Type tiltak

- Innhegning

Formål med tiltaket

- Annet

Beskrivelse av planlagt formål

Innhegning - Gjerde

Følgerebrev

Se vedlagt følgebrev.

DET SØKES OM DISPENSASJON FRA AREALPLANER

Beskrivelse:

Se vedlagt følgebrev, avklares til søknad.

Begrunnelse:

Se vedlagt følgebrev, avklares til søknad.

DET SØKES OM DISPENSASJON FRA PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Beskrivelse:

Se vedlagt følgebrev, avklares til søknad.

Begrunnelse:

Se vedlagt følgebrev, avklares til søknad.

DET SØKES OM DISPENSASJON FRA VEGLOVA § 29, JF. § 30

Beskrivelse:

Se vedlagt følgebrev, avklares til søknad.

Begrunnelse:

Se vedlagt følgebrev, avklares til søknad.

Disse bestemmelsene regulerer eiendommen

Arealdel av kommuneplan

201301

Har du spørsmål til nabovarselet?

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til:

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
Thekla Eilertsen Bergli	40614811 40614811	tromso@multiconsult.no

Har du merknader til nabovarselet?

Du kan sende inn merknader til nabovarselet hvis du mener at byggeplanene påvirker deg negativt. Vi må ha mottatt merknadene senest 22. juli 2026.

Merknader til nabovarselet kan leveres via Altinn eller sendes til søker:

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
Multiconsult Norge AS Organisasjonsnummer: 918836519	40614811 40614811	tmeb@multiconsult.no

Adresse

Kvaløyveien 156
9013 TROMSØ

Hva skjer med merknadene dine?

Vi som har sendt deg nabovarselet, skal sende inn merknadene til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi må beskrive hvordan merknadene er vurdert, og forklare hva som eventuelt er gjort for å ta hensyn til disse. Kommunen vurderer om merknadene fra deg og andre naboer påvirker tiltaket/byggeplanene.

Vi kan også velge å endre byggeprosjektet på bakgrunn av merknadene. Dette kan føre til at det blir nødvendig å sende deg et nytt nabovarsel.

Denne har signert på vegne av MULTICONSULT NORGE AS

Bergli Thekla m Eilertsen

Digitalt signert gjennom Altinn 07.07.2026 kl. 13:25

Oversikt over vedlegg



Situasjonsplan — D1 Situasjonsplan – oversiktstegning.pdf



Følgerebrev — F1 Følgerebrev til nabovarsel etter pbl.pdf



Til naboer og andre berørte

Vedlegg F1

I henhold til adresseliste

Sendes kun via Altinn

Deres ref: | Vår ref: 10265783-02 Andøya Flystasjon - Andøya Perimeter
Dokumentkode: 10265783-02 Andøya Flystasjon - Andøya Perimeter-SØK-Nabovarsel
Tilgjengelighet: Tilgjengelig

Tromsø, 07.07.2026

NABOVARSEL ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN

Perimetersikring, Andøya flystasjon, gnr/bnr 40/2

Dette er et varsel etter plan- og bygningsloven på vegne av tiltakshaver Forsvarsbygg. Varselet gjelder søknad om tillatelse til etablering av perimetersikring på Andøya flystasjon, slik det er beskrevet under og vist på vedlagte oversiktstegning.

Tiltakets bakgrunn

Forsvarets base på Andøya er vedtatt videreutviklet som del av gjennomføringen av Langtidsplanen for forsvarssektoren, Forsvarsløfte. I den anledning skal det nå bygges nytt ytre perimeter med med perimetervei rundt Andøya flystasjon.

Tiltakets beskrivelse

Det planlegges etablering av en ny perimetersikring med total lengde på ca. 9,5 km og en høyde på ca. 3,5 meter. Perimetersikringen vil bestå av en kjøretrase for lett trafikk, panelgjerde med viltgjerde på toppen samt 45 graders piggrå fra panelgjerde.

Store deler av området ligger i myr- og våtmarksområder, og det er et mål å redusere inngrepene i naturen så mye som mulig. Av hensyn til myr- og våtmarksområder bygges perimetersikringen som «flytende veg» med 10 meters bredde i bunnen av veien. Løsningen dimensjoneres for anleggsfasen, da det vil benyttes større kjøretøy ved etablering av perimeter enn i den permanente driftsfasen. Etter ferdigstillelse vil veien brukes av personbiler og ATV.

Ny perimetersikring legges hovedsakelig på utsiden av dagens perimeter, som opprettholdes gjennom byggeperioden.

Anleggsgjennomføring

Oppstart av arbeidene er planlagt til november 2026 og planlagt ferdigstillelse er ved utgangen av 2028

Plangrunnlag og dispensasjoner

Selv om endelig trasé for perimeteret er fastlagt, pågår det endringer i plangrunnlaget for området som gjør det usikkert hvilke arealformål tiltaket vil berøre. Vi er derfor forpliktet til å varsle naboene om mulige dispensasjoner basert på dagens planstatus. Slik plangrunnlaget foreligger nå, kan tiltaket kreve dispensasjon fra formålene *LNFR, grønnstruktur, friområde, idrettsanlegg, veg, boligbebyggelse, næringsbebyggelse, turdrag, kjøreveg, fortau, parkeringsplass og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting* i kommuneplanens arealdel og reguleringsplanene. I tillegg kan det bli aktuelt med dispensasjon iht veglova og plan- og bygningsloven § 1-8.



Endelig avklaring av hvilke formål som berøres og hvilke dispensasjoner som blir nødvendige, vil skje i forbindelse med søknad om rammetillatelse/IG.

Kommuneplan

Området hvor perimeter vil gå er avsatt til *forsvaret, LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, grønnstruktur, friområde, idrettsanlegg, veg, og boligbebyggelse* i kommuneplanens arealdel, planidentifikasjon 201301, vedtatt 17.03.2014.

Reguleringsplan

Området hvor perimeter vil gå er regulert til *anlegg for forsvaret og kjørevei* i Reguleringsplan for del av Andøya lufthavn – terminalområdet, planidentifikasjon 198302, vedtatt 14.04.1983.

Området hvor perimeter vil gå er regulert til *anlegg for forsvaret og kjørevei* i Reguleringsplan/endring for Prærien" industriområde, Andenes", planidentifikasjon 198503, vedtatt 17.10.1985.

Området hvor perimeter vil gå er regulert til *turdrag, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, kjøreveg* og fortau i Detaljregulering for Andenes brannstasjon – Industriområdet prærien, planidentifikasjon 202205, vedtatt 17.06.2024.

Adressat og frist for merknader

Dersom det er spørsmål til nabovarselet eller behov for flere opplysninger, bistår vi gjerne. Undertegnede kan kontaktes på e-post tmeb@multiconsult.no eller telefon 40614811.

Vi ber om eventuelle merknader eller synspunkt så snart som mulig. Frist for nabomerknader er i henhold til loven to uker fra dette varselet ble sendt ut. Merknader kan sendes på Altinn eller overnevnte e-post. Dersom det er behov for å sende nabomerknader per post ta kontakt med undertegnede.

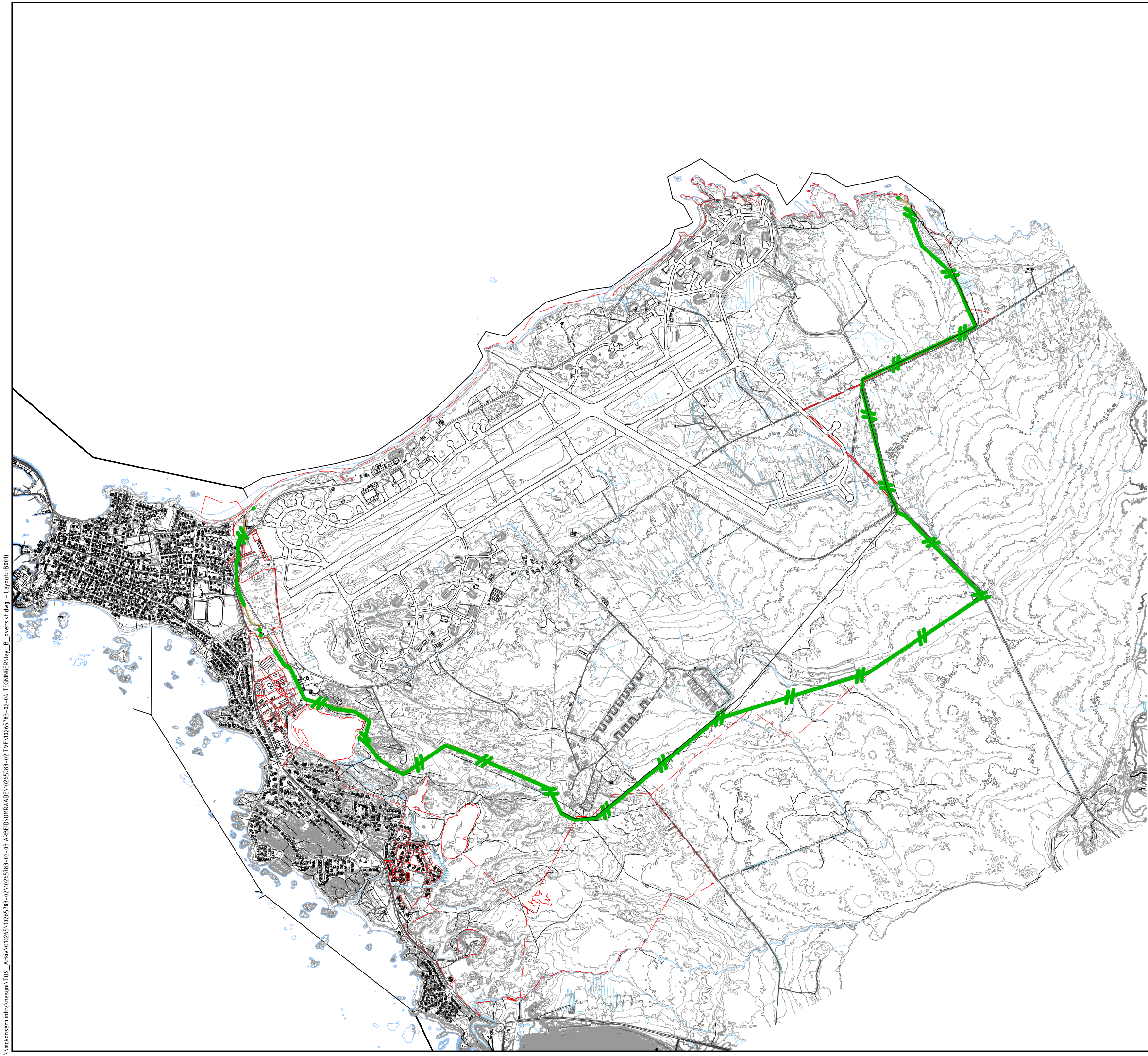
Med vennlig hilsen,
Multiconsult Norge AS

Pia Camilla Strandrud
Senior rådgiver/ansvarlig søker

Thekla Eilertsen Bergli
Rådgiver/ansvarlig søker
Epost: tmeb@multiconsult.no

Kopi: Ann Kristin Føre, Ann.Kristin.Fore@forsvarsbygg.no

Vedlegg: D1 Situasjonsplan – oversiktstegning



\\mckonsern\infra\basun\TOS_Arkiv\010265\10265783-02\10265783-02\03 ARBEIDSMAPPA\DE\10265783-02\TVP\10265783-02-04\TEGNINGER\lay_B_oversikt.dwg - Layout: B001

MERKNADER:

TEGNFORKLARING:

- Eiendomsgrense
- Nytt perimeter

HENVISNINGER:

KOORDINATSYSTEM: EUREF89 UTM33
HØYDEDATUM: NN2000

Tegningsnummer									
187107 0951 00 W 76 10 01									
Gradering	Inventarkode	Etlasje	Fag	Systemkode	Tegn.Type	Løpenr.	Fase	Rev.nr	

LOKALISERINGSFIGUR

		Nabovarsel				07.07.2026			
Fase	Rev.nr.	Beskrivelse				Dato	Sign.	Kontroll	



FORSVARSBYGG

Prosjekterende:

Multiconsult

ANDØYA FLYSTASJON
PERIMETER
OVERSIKTSTEGNING

Format	A1	Målestokk	1:2500
Prosjektnummer	101074		
Dato	07.07.2026	Godkjent	GS
Sign	EMN	Kontroll	CONS

Tegningsnummer									
187107 0951 00 W 76 10 01									
Gradering	Inventarkode	Etlasje	Fag	Systemkode	Tegn.Type	Løpenr.	Fase	Rev.nr	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 garderobebehyller 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. AVTREKKSIFTER 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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.