



LAUPSTAD I LOFOTEN

Enebolig i rolige omgivelser.

ADRESSE: Laupstadveien 210, 8316 Laupstad

AREAL: Enebolig: Totalt bruksareal 83 m²
BRA-i: 83 m²
Terasse- og balkongareal (TBA) 70 m²
Uthus BRA-e: 23 m²

TOMT: Eiet tomt 874,2 m²

PRISANTYDNING: Kr 1.600.000,- + omkostninger

ADRESSE:

Laupstadveien 210, 8316 Laupstad

MATRIKKE, TYPE OG EIERFORM:

Gnr. 21 bnr. 104 i Vågan kommune. Eiet tomt.

TILSTANDSRAPPORT:

Utført av: Takstingeniør Per Roger Arentsen.

Befaringsdato: 25.08.2025. Rapportdato: 27.08.2025.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

BESKRIVELSE:

Bolig fra 1986 med normal standard ut i fra alder/konstruksjon.

Eiendommen ligger på Laupstad i Vågan kommune.

Nærområdet består av ene- og fritidsboliger samt noe landbruksnæring.

Bygninger på eiendommen:

Enebolig - Byggeår: 1986.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt- noe etterslep med vedlikeholdet.

Uthus- Byggeår: Ukjent.

Gulv: betongplate på grunnen.

Vegger: bindingsverk i tre -fasadekledning: trepanel.

Taktekking: metallplater.

Bygningen har noe etterslep med vedlikeholdet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Vinduer, dør og port av tre.

UTVENDIG

Metallplater med TRP-profil.

Tekking besikttet fra terreng og terrasseareal.

Takrenner og nedløp av plast.

Nedløp avsluttet ved terreng under terrasse.

Snøfangere og stigetrinn montert på tekkingen på side mot sørøst.

Bindingsverk i tre isolert med mineralull.

Fasadekledning: trepanel - tømmermannspanel.

W-takstoler i tre.

Undertak av armert kartong - Ranit- plater eller tilsvarende.

Bordgolv utført mellom senterdiagonaler på takstoler.

Isolert med mineralull mellom undergurter - i tillegg med sydde matter på flater uten gulv.

Adkomst til kryploft via luke i himling med integrert stige.

Trevinduer med isolerglass - vinduer med spalteventiler.

Inngangsdør.

Utførelse i tre.

Verandadør.

Utførelse i tre.

Stor terrasse ved fasader mot sørvest og sørøst.

Utførelser i tre.

Fundamentert på punktfundamenter av betong.

Areal: tilnærmet 70 kvadratmeter.

Rekkverkshøyde: 80 cm.

Behov for behandling av dekke.

Trapper ved inngangsparti.

Utførelser i tre.

Trapper med to opptrinn.

Trapp fra terrasse til terreng ved fasade mot nordvest.

Utførelse i tre.

Ingen rekkverk.

INNSENDIG

Gulvflater: laminat og malt vinylbelegg med oppbrett.

Veggflater: malt panel, kitchn-board, malte plater, smart-panel og våtromstapet.

Himlinger: malte plater (60*120).

DEKKER.

Utførelser:

- trebjelkelag på gulvkonstruksjon til tidligere bygning.
- betongplate på grunnen - kjellerrom og del med soverom.

Foran nevnte opplysninger gitt av tidligere eier som oppførte bygning.

Kontroll av planhet:

- stue/kjøkken: målt avvik på 15 mm gjennom hele rommet.
- gang: OK.
- et soverom: OK.

VÅTROM

Bad/vaskerom:

Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Himling: malte plater.

Veggflater: våtromstapet og malt Leca.

Malt vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: trolig varmekabel tretrinns regulering ut fra bryterpanel.

Fallforhold etc.:

- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: syv millimeter.
- avstand: 1,5 meter - fall: 1:214.
- gulv ved yttevegg i samme nivå som sluk - dvs. tilnærmet flatt gulv.
- nivåforskjell fra sluk til overkant oppbrett vinylbelegg ved dør: 69 mm.

Plastsluk.

Vinylbelegg avsluttet under klemring.

Sanitærutstyr:

- gulvmontert klosett.
- badekar.
- servantkum innfelt i benkeplate.
- opplegg for vaskemaskin.

Prefabrikkert baderomsinnredning bestående av følgende:

- underskap - lengde: 1,6 meter.
- to stk. overskap.
- lyskasse.

Malingsflekker etc. på benkeplate.

Løst frontpanel på badekar.

Ventilasjon.

Avtrekksvifte i yttervegg.

Luftevindu med spalteventil.

Spalte mellom dørblad og dørterskel.

Tilliggende konstruksjoner.

Hulltaking ikke utført - eier ikke tilgjengelig for avklaring.

For øvrig yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning på motstående side.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

Prefabrikkert kjøkkeninnredning.

Hvitmalte fronter.

Benkeplate av laminat.

Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.

Nisje for komfyr.

Nisje for oppvaskmaskin.

Avtrekk.

Kjøkkenventilator.

Ikke funksjonstestet ingen strømtilkobling p.t.

Utførelse ukjent i forhold til kullfilter eller avkast til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

VANNLEDNINGER.

Kobberledninger.

Stengeventil i kjellerrom.

Vanntrykk ikke funksjonstestet grunnet anlegg avsteng og nedtappet.

AVLØPSRØR.

Avløpsrør av plast og glasserte rør.

Spylepunkt i kjellerrom.

VENTILASJON.

Spalteventiler overkant vinduer.

Ventiler i yttervegger på enkelte rom.

Avtrekksvifte på bad/vaskerom.

Kjøkkenventilator..

Avtrekksvifte og kjøkkenventilator ikke funksjonstestet grunnet ingen strømtilkobling p.t.

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank plassert i kjellerrom med gulvsluk.

Fabrikat: Høiax.

Volum: 250 liter.

Effekt: 1,95 kW.

Produksjonsår ukjent - varmtvannstank fremstår som av "nyere dato".

ELEKTROINSTALLASJON.

Normal installasjon.

Kurser jfr. kursfortegnelse:

- en kurs à 20A.
- tre kurser à 16A
- fire kurser à 10A.

Selger ikke tilgjengelig for besvarelse av spørsmål VEDR. ELEKTROINSTALLASJONEN.

BRANNTEKNISKE FORHOLD.

Brannteknisk utstyr:

- to stk. brannslukkere.
- flere røykvarslere - demontert p.t. jfr. foto.

TOMTEFORHOLD:

BYGGEGRUNN.

Byggegrunn ukjent.

FUKTSIKRING - DRENERING.

Ingen drenering registrert.

GRUNNMUR.

Utførelser jfr. opplysning fra tidligere eier som foresto oppføring av bygning

- gråsteinsmur fra tidligere bygning med betong-/lecavegg utenpå.
- ringmur av murverk på betongsokler.

UTVENDIGE VANN-OG AVLØPSLEDNINGER.

Ingen opplysninger om tilknytningsledninger.

Forutsetter at avløp er via septiktank, men intet registrert ved befaring.

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

TG2- Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig -Taktekking:

Metallplater med TRP-Profil. Taktekking besiktiget fra terreng og terrasseareal.

Vurdering av avvik:

Plateender med rust.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av plast.

Nedløp avsluttet ved terreng under terrasse.

Snøfangere og stige-trinn montert på tekkingen på side mot sørøst.

Vurdering av avvik:

En skade på takrenne ved fasade mot nordvest.

Utkastere på nedløp ikke tilkoblet.

Veggkonstruksjon:

Bindingsverk i tre isolert med mineralull.

Fasadekledning: trepanel - tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

Enkelte punkt med råteskade.

Lite lufting.

Ingen musebånd.

Påkrevd med behandling av kledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undertak av armert kartong - Ranit- plater eller tilsvarende.

Bordgulv utført mellom senterdiagonaler på takstoler.

Isolert med mineralull mellom undergurter - i tillegg med sydde matter

på flater uten gulv.

Adkomst til kryploft via luke i himling med integrert stige.

Vurdering av avvik:

Lite lufting av loft grunnet lite klaring mellom rafteskuffer og undertak.

Verandadør:

Utførelse i tre.

Vurdering av avvik:

Dør subber i dørterkskel.

Radon:

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

Av NGU-kart fremkommer aktsomhetsgrad som usikker.

Vurdering av avvik:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Stor terrasse ved fasader mot sørvest og sørøst.

Utførelser i tre.

Fundamentert på punktfundamenter av betong.

Areal: tilnærmet 70 kvadratmeter.

Rekkverkshøyde: 80 cm.

Behov for behandling av dekke.

Vurdering av avvik:

Behov for behandling av dekke.

Utvendige trapper:

Trapper ved inngangsparti.

Utførelser i tre.

Trapper med to opptrinn.

Vurdering av avvik:

Burde vært montert en håndløper på rekkverk til terrasse ved trapp til inngang.

Etasjeskille/ gulv mot grunn:

Utførelser:

Trebjelkelag på gulvkonstruksjon til tidligere bygning.

Betongplate på grunnen - kjellerrom og del med soverom.

Foran nevnte opplysninger gitt av tidligere eier som oppførte bygning.

Kontroll av planhet:

- stue/kjøkken: målt avvik på 15 mm gjennom hele rommet.

- gang: OK.

- et soverom: OK.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendige dører:

Utførelser:

Tre stk. tredører med slette flater.

En formpresset dør.

En tredør med glass - mellom vindfang og gang.

Samtlige dører er hvitmalte.

Vurdering av avvik:

Noen dører subber i dørterskel.

Tekniske installasjoner:**Avløpsrør:**

Avløpsrør av plast og glasserte rør.

Spylepunkt i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Varmvannstank

Varmtvannstank plassert i kjellerrom med gulvsluk.

Fabrikat: Høiax.

Volum: 250 liter.

Effekt: 1,95 kW.

Produksjonsår ukjent - varmtvannstank fremstår som av "nyere dato".

Vurdering av avvik:

El-tilkobling varmtvannstank med stikk.

Elektrisk anlegg. Se tilstandsrapport.**Tomteforhold****Fuktsikring og drenering:**

Ingen drenering registrert.

Grunnmur og fundamenter:

Utførelser jfr. opplysning fra tidligere eier som foresto oppføring av bygning

Gråsteinsmur fra tidligere bygning med betong-/lecavegg utenpå.

Ringmur av murverk på betongsokler.

Vurdering av avvik:

Utvasking under betong-/murvegg utenpå gråsteinsmur.

TG 3- Store eller alvorlige avvik:**Vinduer:**

Trevinduer med isolerglass - vinduer med spalteventiler.

Vurdering av avvik:

Vinduer på soverom er utført uten sålbenk.

Vindu på bad/vaskerom ikke mulig å åpne.

Dører:

Inngangsdør.

Utførelse i tre.

Vurdering av avvik:

Glass i dørblad er knust.

Utvendige trapper:

Trapp fra terrasse til terreng ved fasade mot nordvest.

Utførelse i tre.

Ingen rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Krypkjeller:

Kjellerrom.

Gulv: betongplate.

Vegger: murverk.

Himling: underside av gulvkonstruksjon fra tidligere bygning.

Vurdering av avvik:

Forhøyede fuktverdier - fullt utslag på dekkekonstruksjon ved bruk av protimeter.

Luke i grunnmur er defekt - full av rust.

Våtrom- hovedplan-bad/vaskerom-generell:

Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Himling: malte plater.

Veggflater: våtromstapet og malt Leca.

Malt vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: trolig varmekabel tretrinns regulering ut fra bryterpanel.

Fallforhold etc.:

- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: syv millimeter.
- avstand: 1,5 meter - fall: 1:214.
- gulv ved yttevegg i samme nivå som sluk - dvs. tilnærmet flatt gulv.

- nivåforskjell fra sluk til overkant oppbrett vinylbelegg ved dør: 69 mm.

Plastsluk.

Vinylbelegg avsluttet under klemring.

Sanitærutstyr:

- gulvmontert klosett.

- badekar.

- servantkum innfelt i benkeplate.

- opplegg for vaskemaskin.

Prefabrikkert baderomsinnredning bestående av følgende:

- underskap - lengde: 1,6 meter.

- to stk. overskap.

- lyskasse.

Malingsflekker etc. på benkeplate.

Løst frontpanel på badekar.

Ventilasjon.

Avtrekksvifte i yttervegg.

Luftvindu med spalteventil.

Spalte mellom dørblad og dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

TG IU- Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Krypkjeller:

Krypkjeller er ikke tilgjengelig - "blindrom" - ingen ventiler registrert.

Ingen tilkomst for kontroll.

Hovedplan- bad/vaskerom:

Hulltaking ikke utført - eier ikke tilgjengelig for avklaring.

For øvrig yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning på motstående side.

Hovedplan- stue/kjøkken:

Kjøkkenventilator.

Ikke funksjonstestet grunnet ingen strømtilkobling p.t.

Utførelse ukjent i forhold til kullfilter eller avkast til det fri.

Tekniske installasjoner**Vannledinger:**

Kobberledninger.

Stengeventil i kjellerrom.

Vanntrykk ikke funksjonstestet grunnet anlegg avsteng og nedtappet.

Ventilasjon:

Spalteventiler overkant vinduer.

Ventiler i yttervegger på enkelte rom.

Avtrekksvifte på bad/vaskerom.

Kjøkkenventilator.

Avtrekksvifte og kjøkkenventilator ikke funksjonstestet grunnet ingen strømtilkobling p.t.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Ingen opplysninger om tilknytningsledninger.

Septiktank:

Forutsetter at avløp er via septiktank, men intet registrert ved befarings.

AREAL OG INNHOLD:

Enebolig:

Kjeller: AHL: 7 m² består av kjellerbod.

Hovedetasje: BRA-i: 83 m² og består av Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Vindfang.

Terasse- og balkongareal (TBA) 70 m²

Uthus BRA-e: 23 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad,

loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

ANTALL SOVEROM:

2

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

LOVLIGHET:**Enebolig:**

Det foreligger byggesgodkjente tegninger på boligen datert 08.05.84. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder endring av bod til soverom. Endring fra s-rom til p-rom vil være søknadspliktig etter dagens regelverk, det er ukjent hvilke regler som gjaldt ved endringen. Det er avvik fasade ved annen vindustype samt større terrasse enn det som fremgår av tegninger.

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Uthus:

Det foreligger tegninger, men det fremgår ikke at disse er stemplet eller byggesgodkjente. Det fremgår også avvik fasade fra tegning.

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

ADKOMST:

Adkomst fra privat vei.

VANN OG AVLØP:

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk i området.

Det er uklart hvilken avløpsordning eiendommen har. Takstmannen forutsetter privat septiktank, men kommunen opplyser «Ukjent om eiendommen har septiktank. Fant ingen i LAS sitt register.»

Ifølge eier er det ikke septiktank, men avløp går ut i sjø. Eventuelle pålegg om utbedring av avløpsordningen for eiendommen blir kjøpers risiko.

REGULERING:

Arealformål jfr. Kommundelplan: LNFR areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse mv.

OM TOMTEN:

Tomt: 874,2 m²

Tomt er delvis opparbeidet.

FYRING/OPPVARMING:

Vedovn i stue.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT:

Eiendomsskatt : kr 4.953 pr år. (2024)

Renovasjonsgebyr: kr 5.651 pr år. (2025)

Brannsyn, feiing: kr 526 pr år. (2025)

Vannavgift Laupstad vannverk: 2500 pr år.

AREALSTATUS OG KONSESJON:

Vågan Kommune har innført konsesjonsgrense 0 i deler av kommunen, det vil si boplikt for gjeldende boligeiendommer. Eiendommen omfattes av dette og den forutsettes derfor benyttet til helårsbolig.

Egenerklæring om konsesjon må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER:

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5% av kjøpesum, tinglysningsgebyr kr 545,- , samt registrering av pantedokument kr 545,-.

Prisantydning: Kr. 1.600 000,-

Dokumentavgift: Kr. 40.000,-

Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545,-

Tinglysningsgebyr pantedok. Kr. 545,-

Kjøpesum med omkostninger: Kr. 1.641.090,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST:**Enebolig:**

Det foreligger ferdigattest på nybygg av 07.03.1986 i kommunens arkiver.

Ferdigattest ligger vedlagt salgsoppgaven. Dette gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på garasjen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

ENERGIKARAKTER:

F- Rød.

FORMUESVERDI:

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.

Primærbolig: kr. 442.392 (2023)

Sekundærbolig: kr. 1.769.569 (2023)

HEFTELSE:

Ingen.

TVANGSSALG:

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdsloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR:

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEDHJELPERS GODTGJØRELSE:

Medhjelpers vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER:

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC:

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

BUDGIVNING OG BUDFRIST:

Dersom du etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpetilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender normalt det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING:

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.

Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim.

Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

HJEMMELSHAVER:

Rino Michael Krane.

ANSVARLIG MEGLER/MEDHJELPER:

Advokat Arve Haakstad

Postboks 703, 8301 Svolvær

Telefon 76 07 44 00 E-post: hambre@advokatlofoten.no

VEDLAGTE DOKUMENTER:

Bilder

Tilstandsrapport av 27.08.2025

Kommunepakke Vågan kommune

Orientering om tvangssalg ved medhjelper

Budskjema









Tilstandsrapport



Enebolig



Laupstadveien 210, 8316 LAUPSTAD



VÅGAN kommune



gnr. 21, bnr. 104

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 15168-1653

Referansenummer: SS3170

Autorisert foretak: Ingeniør Per Roger Arentsen

Sertifisert Takstingeniør: Per Roger Arentsen

Vår ref:



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.

Ingeniør Per Roger Arentsen

Firma Ingeniør Per Roger Arentsen har sin virksomhet som rådgivende ingeniør og autorisert takstforetak.

Kontorsted Svolvær med avdelingskontor i Lødingen.

Rådgivende ingeniør innenfor prosjektadministrative tjenester og som bygningssakkyndig.

Praksis med taksering siden 1994.

Lang praksis med prosjektadministrasjon i større prosjekter både for byggherresiden og entreprenørsiden.

Taksering innenfor bolig, næring, skade, skadeskjønn og naturskade..

Sertifisert av DNV GL for bolig-/tilstandsrapport - SETA.

Tjenester for øvrig: uavhengig kontroll, byggelånskontroll, seksjonering,, m.m.

Rapportansvarlig

Per Roger Arentsen

per.roger@arentsen.no

905 21 795



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

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 strakstiltak 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

Bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3):

- manglende sålbenker og vindu som ikke lar seg åpnes.
- knust glass i inngangsdør.
- trapp uten rekkverk.
- krypkjeller ikke tilgjengelig - "blindrom".
- bad/vaskerom.

NB: kfr. punkt for krypkjeller -2 på side 15 - "blindrom".

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING.

Metallplater med TRP-profil.

Tekking besikket fra terreng og terrasseareal.

TAKRENNER OG BESLAG.

Takrenner og nedløp av plast.

Nedløp avsluttet ved terreng under terrasse.

Snøfangere og stigetrinn montert på tekkingen på side mot sørøst.

VEGGKONSTRUKSJON.

Bindingsverk i tre isolert med mineralull.

Fasadekledning: trepanel - tømmermannspanel.

TAKKONSTRUKSJON.

W-takstoler i tre.

Undertak av armert kartong - Ranit- plater eller tilsvarende.

Bordgolv utført mellom senterdiagonaler på takstoler.

Isolert med mineralull mellom undergurter - i tillegg med sydde matter på flater uten golv.

Adkomst til kryploft via luke i himling med integrert stige.

VINDUER.

Trevinduer med isolerglass - vinduer med spalteventiler.

DØRER.

Inngangsdør.

Utførelse i tre.

Verandadør.

Utførelse i tre.

TERRASSER ETC..

Stor terrasse ved fasader mot sørvest og sørøst.

Utførelser i tre.

Fundamentert på punktfundamenter av betong.

Areal: tilnærmet 70 kvadratmeter.

Rekkverkshøyde: 80 cm.

Behov for behandling av dekke.

UTVENDIGE TRAPPER.

Trapper ved inngangsparti.

Utførelser i tre.

Trapper med to opptrinn.

Trapp fra terrasse til terreng ved fasade mot nordvest.

Utførelse i tre.

Ingen rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER.

Gulvflater: laminat og malt vinylbelegg med oppbrett.

Veggflater: malt panel, kitchn-board, malte plater, smart-panel og våtromstapet.

Himlinger: malte plater (60*120).

DEKKER.

Utførelser:

- trebjelkelag på gulvkonstruksjon til tidligere bygning.

- betongplate på grunnen - kjellerrom og del med soverom.

Foran nevnte opplysninger gitt av tidligere eier som oppførte bygning.

Kontroll av planhet:

- stue/kjøkken: målt avvik på 15 mm gjennom hele rommet.

- gang: OK.

- et soverom: OK.

RADON.

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

Av NGU-kart fremkommer aktsomhetsgrad som usikker.

PIPE OG ILDSTED.

Elementpipe.

Vedovn i stue.

Sotluke i kjellerrom.

KRYPEKJELLER ETC.

Kjellerrom.

Gulv: betongplate.

Vegger: murverk.

Himling: underside av gulvkonstruksjon fra tidligere bygning.

KRYPEKJELLER/"BLINDROM".

Krypekjeller er ikke tilgjengelig - "blindrom" - ingen ventiler registrert.

Ingen tilkomst for kontroll.

INNERDØRER.

Utførelser:

- tre stk. tredører med slette flater.

- en formpresset dør.

- en tredør med glass - mellom vindfang og gang.

Samtlige dører er hvitmalt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM.

Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Himling: malte plater.

Veggflater: våtromstapet og malt Leca.

Malt vinylbelegg med oppbrett.

Beskrivelse av eiendommen

Varmekilde: trolig varmekabel tretrinns regulering ut fra bryterpanel.

Fallforhold etc.:

- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: syv millimeter.
- avstand: 1,5 meter - fall: 1:214.
- gulv ved yttervegg i samme nivå som sluk - dvs. tilnærmet flatt gulv.
- nivåforskjell fra sluk til overkant oppbrett vinylbelegg ved dør: 69 mm.

Plastsluk.

Vinylbelegg avsluttet under klemring.

Sanitærutstyr:

- gulvmontert klosett.
- badekar.
- servantkum innfelt i benkeplate.
- opplegg for vaskemaskin.

Prefabrikkert baderomsinnredning bestående av følgende:

- underskap - lengde: 1,6 meter.
- to stk. overskap.
- lyskasse.

Malingsflekker etc. på benkeplate.

Løst frontpanel på badekar.

Ventilasjon.

Avtrekksvifte i yttervegg.

Luftvindu med spalteventil.

Spalte mellom dørblad og dørterskel.

Tilliggende konstruksjoner.

Hulltaking ikke utført - eier ikke tilgjengelig for avklaring.

For øvrig yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning på motstående side.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Prefabrikkert kjøkkeninnredning.

Hvitmalte fronter.

Benkeplate av laminat.

Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.

Nisje for komfyr.

Nisje for oppvaskmaskin.

Avtrekk.

Kjøkkenventilator.

Ikke funksjonstestet ingen strømtilkobling p.t.

Utførelse ukjent i forhold til kullfilter eller avkast til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER.

Kobberledninger.

Stengeventil i kjellerrom.

Vanntrykk ikke funksjonstestet grunnet anlegg avsteng og nedtappet.

AVLØPSRØR.

Avløpsrør av plast og glasserte rør.

Spylepunkt i kjellerrom.

VENTILASJON.

Spalteventiler overkant vinduer.

Ventiler i yttervegger på enkelte rom.

Avtrekksvifte på bad/vaskerom.

Kjøkkenventilator..

Avtrekksvifte og kjøkkenventilator ikke funksjonstestet grunnet ingen strømtilkobling p.t.

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank plassert i kjellerrom med gulvsluk.

Fabrikat: Høiax.

Volum: 250 liter.

Effekt: 1,95 kW.

Produksjonsår ukjent - varmtvannstank fremstår som av "nyere dato".

ELEKTROINSTALLASJON.

Normal installasjon.

Kurser jfr. kursfortegnelse:

- en kurs à 20A.

- tre kurser à 16A

- fire kurser à 10A.

Selger ikke tilgjengelig for besvarelse av spørsmål VEDR.

ELEKTROINSTALLASJONEN.

BRANNTTEKNISKE FORHOLD.

Brannteknisk utstyr:

- to stk. brannslukkere.

- flere røykvarslere - demontert p.t. jfr. foto.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN.

Byggegrunn ukjent.

FUKTSIKRING - DRENERING.

Ingen drenering registrert.

GRUNNMUR.

Utførelser jfr. opplysning fra tidligere eier som foresto oppføring av bygning

- gråsteinsmur fra tidligere bygning med betong-/lecavegg utenpå.

- ringmur av murverk på betongsokler.

UTVENDIGE VANN-- OG AVLØPSLEDNINGER.

Ingen opplysninger om tilknytningsledninger.

Forutsetter at avløp er via septiktank, men intet registrert ved befaring.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	106 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

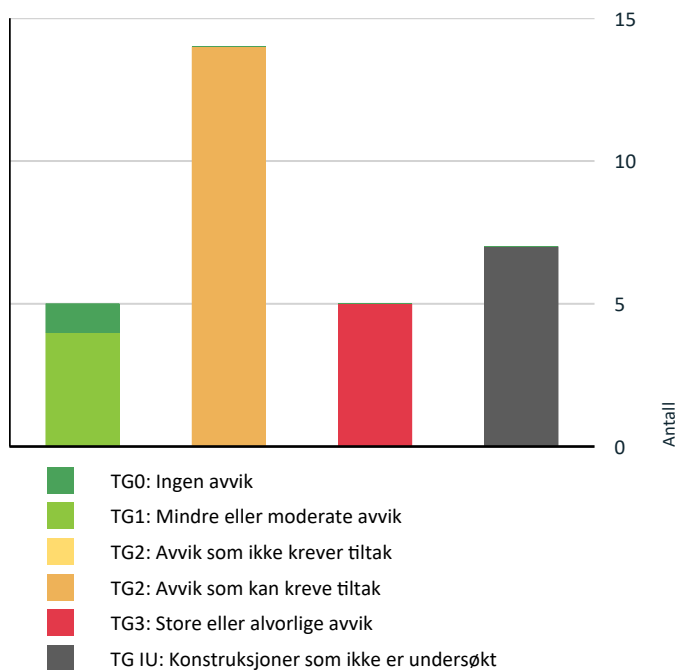
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

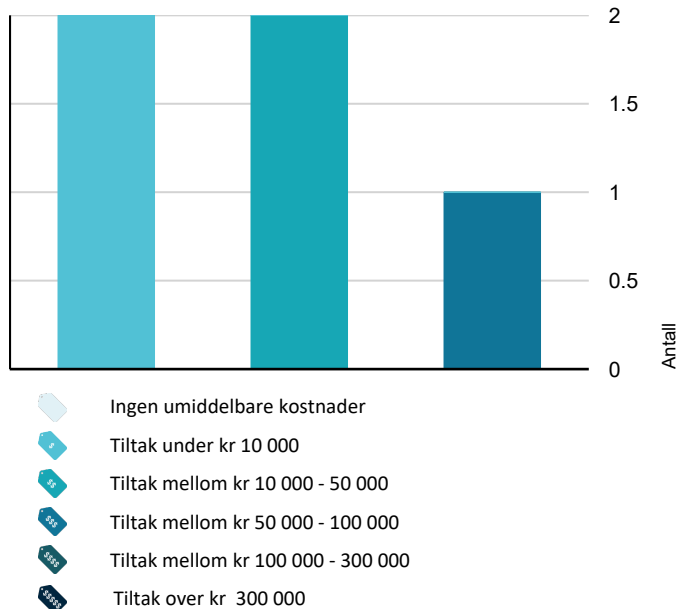
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Krypjkjeller - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedplan > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Kilde: eiendomsdata.

Anvendelse
Boligen er ubebodd p.t.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt - noe etterslep med vedlikeholdet.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Metallplater med TRP-profil.
Tekking besiktiget fra terreng og terrasseareal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Plateender med rust.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behandling av tekking.



Utsnitt av takteking - flate mot sørøst.



Utsnitt av plateender med rust.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Nedløp avsluttet ved terreng under terrasse.
Snøfangere og stigetrinn montert på tekkingen på side mot sørøst.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En skade på takrenne ved fasade mot nordvest.
Utkastere på nedløp ikke tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fornyng av takrenne med skade.
Montere utkastere til nedløp.



Utsnitt av takrenner og -nedløp.



Snøfangere og trinn montert på tekkingen.

Tilstandsrapport



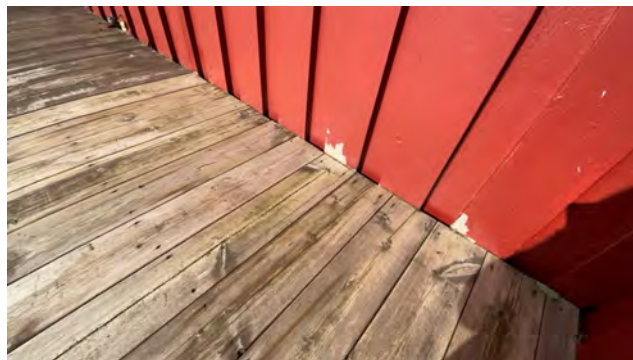
Takrenne med skade.



Utsnitt av taknedløp hvor utkaster ikke er tilkoblet nedløp.



Utsnitt av yttervegger.



Utsnitt av kledning uten behandling.

! TG 2 Veggkonstruksjon

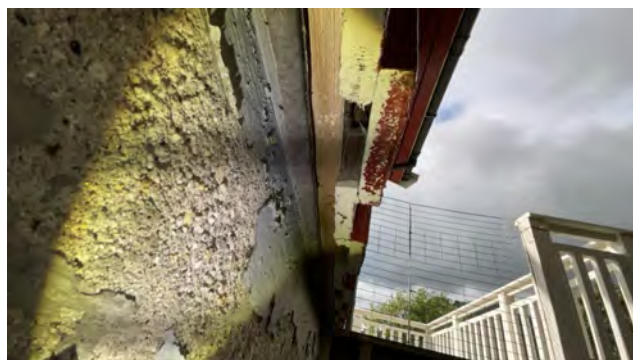
Bindingsverk i tre isolert med mineralull.
Fasadekledning: trepanel - tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte punkt med råteskade.
Lite lufting.
Ingen musebånd.
Påkrevd med behandling av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fornye deler av kledning med råteskade.
Utførelse med lufting av kledning ved en eventuell fornying av kledning.
Montere musesperre.
Behandling av kledning.



Lite lufting og ingen musesperre.



Utsnitt av kledning med råteskade.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

W-takstoler i tre.

Undertak av armert kartong - Ranit- plater eller tilsvarende.

Bordgulv utført mellom senterdiagonaler på takstoler.

Isolert med mineralull mellom undergurter - i tillegg med sydde matter på flater uten gulv.

Adkomst til kryploft via luke i himling med integrert stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lite lufting av loft grunnet lite klaring mellom rafteskuffer og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forbedre lufting av kryploft.



Loftsluke med integrert stige for adkomst til kryploft.

! TG 3

Vinduer

Trevinduer med isolerglass - vinduer med spalteventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer på soverom er utført uten sålbenk.

Vindu på bad/vaskerom ikke mulig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utførelse av sålbenker.

Vindu på bad/vaskerom må fornyes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3

Dører

Inngangsdør.

Utførelse i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

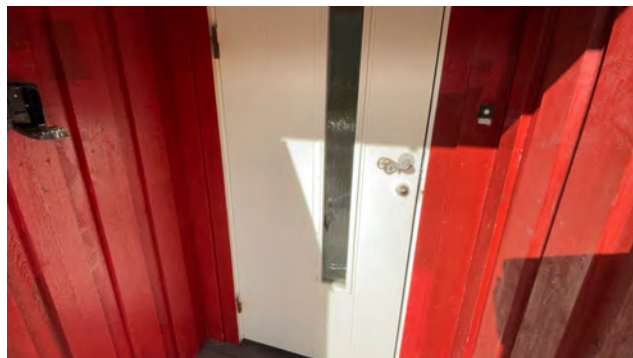
Glass i dørbblad er knust.

Konsekvens/tiltak

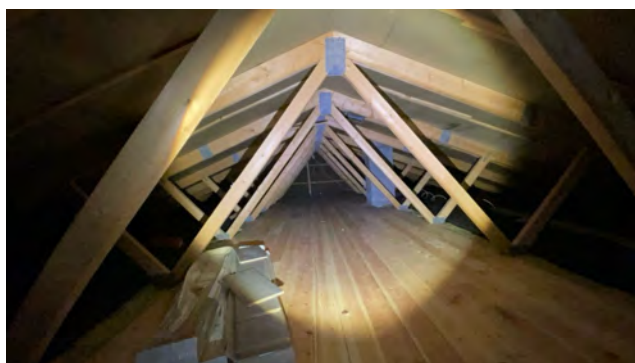
- Tiltak:

Fornyng av glass i dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



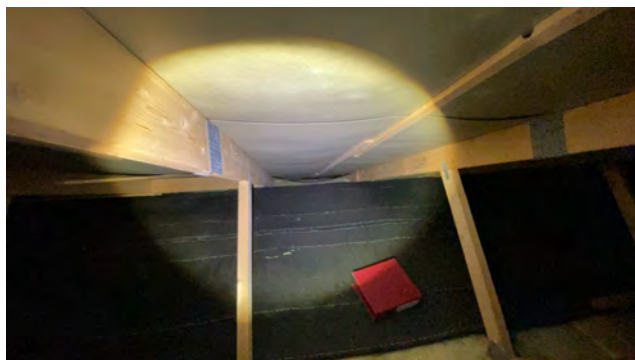
Inngangsdør.



Utsnitt av takkonstruksjoner.



Utsnitt av takkonstruksjoner.



Lite klaring ved rafter for lufting.

Tilstandsrapport



Knust glass i dør.

TG 2 Dører - 2

Verandadør.
Utførelse i tre.

Vurdering av avvik:

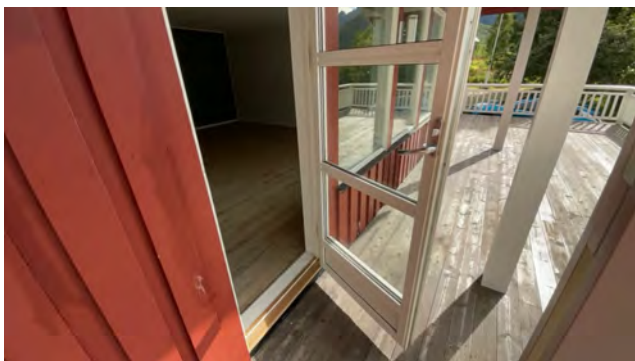
- Det er avvik:

Dør subber i dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dør.



Verandadør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse ved fasader mot sørvest og sørøst.

Utførelser i tre.

Fundamentert på punktfundamenter av betong.

Areal: tilnærmet 70 kvadratmeter.

Rekkverkshøyde: 80 cm.

Behov for behandling av dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Behov for behandling av dekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behandling av dekke.



Utsnitt av terrasseareal ved fasade mot sørvest.



Utsnitt av terrasseareal ved fasade mot sørøst.



Terrasseareal ved inngang og uthus - aktuelle areal er ikke medtatt i arealberegningen.



Utsnitt av bærekonstruksjon og fundamentering av terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapper ved inngangsparti.
Utførelser i tre.
Trapper med to opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Burde vært montert en håndløper på rekkverk til terrasse ved trapp til inngang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av håndløper på rekkverk til terrasse ved trapp til inngang.



Utsnitt av trapper ved inngang og uthus,



Utsnitt av trapper ved inngang og uthus,

! TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapp fra terrasse til terreng ved fasade mot nordvest.
Utførelse i tre.
Ingen rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp fra terrasse til terreng ved fasade mot nordvest.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvflater: laminat og malt vinylbelegg med oppbrett.

Veggflater: malt panel, kitchn-board, malte plater, smart-panel og våtromstapet.

Himlinger: malte plater (60*120).

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Utførelser:

- trebjelkelag på gulvkonstruksjon til tidligere bygning.
- betongplate på grunnen - kjellerrom og del med soverom.

Foran nevnte opplysninger gitt av tidligere eier som oppførte bygning.

Kontroll av planhet:

- stue/kjøkken: målt avvik på 15 mm gjennom hele rommet.
- gang: OK.
- et soverom: OK.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

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

Av NGU-kart fremkommer aktsomhetsgrad som usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



NGU-kart.
Grå farge indikerer aktsomhetsgrad som usikker.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe.
Vedovn i stue.
Sotluke i kjellerrom.



Elementpipe.



Vedovn i stue.



Sotluke i kjellerrom.

TG IU Krypkjeller - 2

Krypkjeller er ikke tilgjengelig - "blindrom" - ingen ventiler registrert.
Ingen tilkomst for kontroll.

TG 3 Krypkjeller

Kjellerrom.
Gulv: betongplate.
Vegger: murverk.
Himling: underside av gulvkonstruksjon fra tidligere bygning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forhøyede fuktverdier - fullt utslag på dekkekonstruksjon ved bruk av protimeter.

Luke i grunnmur er defekt - full av rust.

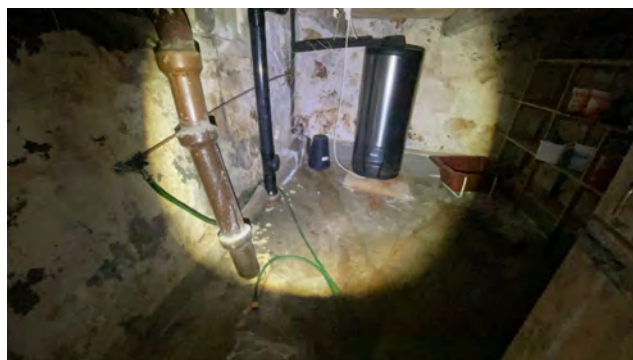
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for ventilering m.v. av rommet.

Fornyng av luke i grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt av kjellerrom.

Tilstandsrapport



Tilkomst via luke i grunnmur.

TG 2 Innvendige dører

Utførelser:

- tre stk. tredører med slette flater.
- en formpresset dør.
- en tredør med glass - mellom vindfang og gang.

Samtlige dører er hvitmalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører subber i dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dør.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Himling: malte plater.

Veggflater: våtromstapet og malt Leca.

Malt vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: trolig varmekabel tretrinns regulering ut fra bryterpanel.

Fallforhold etc.:

- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: syv millimeter.
- avstand: 1,5 meter - fall: 1:214.
- gulv ved yttervegg i samme nivå som sluk - dvs. tilnærmet flatt gulv.
- nivåforskjell fra sluk til overkant oppbrett vinylbelegg ved dør: 69 mm.

Plastsluk.

Vinylbelegg avsluttet under klemring.

Sanitærutstyr:

- gulvmontert klosett.
- badekar.
- servantkum innfelt i benkeplate.
- opplegg for vaskemaskin.

Prefabrikkert baderomsinnredning bestående av følgende:

- underskap - lengde: 1,6 meter.
- to stk. overskap.
- lyskasse.

Malingsflekker etc. på benkeplate.

Løst frontpanel på badekar.

Ventilasjon.

Avtrekksvifte i yttervegg.

Luftvindu med spalteventil.

Spalte mellom dørblad og dørterskel.

Vurdering av avvik:

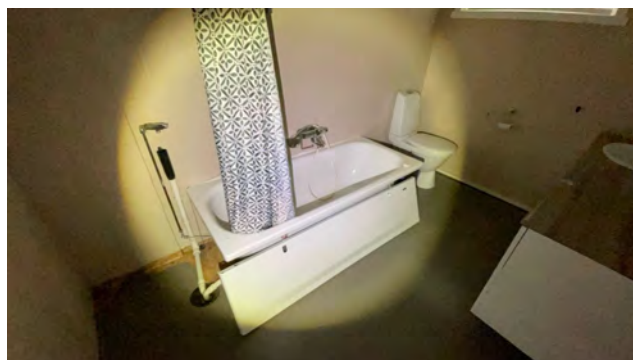
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at badet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt av bad/vaskerom.

Tilstandsrapport



Utsnitt av bad/vaskerom.

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

Tiliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført - eier ikke tilgjengelig for avklaring.
For øvrig yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning på motstående side.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning.
Hvitmalte fronter.
Benkeplate av laminat.
Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate.
Nisje for komfyr.
Nisje for oppvaskmaskin.



Kjøkkeninnredning.



Kumbeslag med to kummer.



Utsnitt av kjøkkeninnredning.



Utsnitt av kjøkkeninnredning.

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator.
Ikke funksjonstestet grunnet ingen strømtilkobling p.t.
Utførelse ukjent i forhold til kullfilter eller avkast til det fri.

Tilstandsrapport

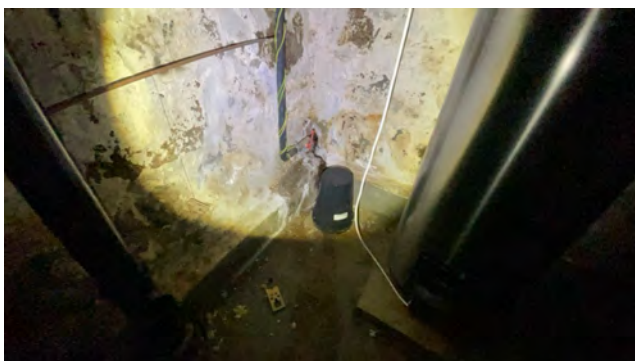


Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG IU Vannledninger

Kobberledninger.
Stengeventil i kjellerrom.
Vanntrykk ikke funksjonstestet grunnet anlegg avsteng og nedtappet.



Stengeventil i kjellerrom.

! TG 2 Avløpsrør

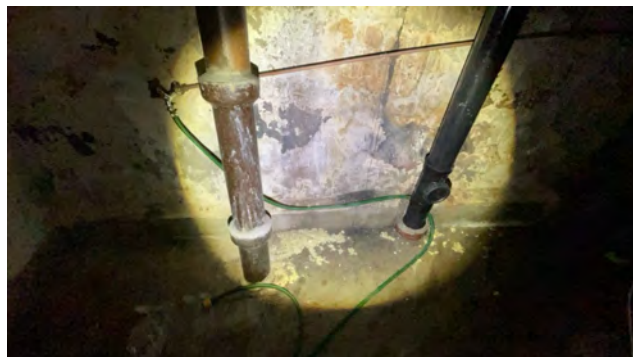
Avløpsrør av plast og glasserte rør.
Spylepunkt i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Avløpsrør eksponert i kjellerrom - spylepunkt på plastledning.

! TG IU Ventilasjon

Spalteventiler overkant vinduer.
Ventiler i yttervegger på enkelte rom.
Avtrekksvifte på bad/vaskerom.
Kjøkkenventilator..

Avtrekksvifte og kjøkkenventilator ikke funksjonstestet grunnet ingen strømtilkobling p.t.

! TG 1 Varmesentral

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank plassert i kjellerrom med gulvsluk.
Fabrikat: Høiax.
Volum: 250 liter.
Effekt: 1,95 kW.
Produksjonsår ukjent - varmtvannstank fremstår som av "nyere dato".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
El-tilkobling varmtvannstank med stikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav om fast tilkobling jfr. forskrift fra 2010.



Varmtvannstank plassert i kjellerrom.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank tilkobling med stikk.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normal installasjon.

Kurser jfr. kursfortegnelse:

- en kurs à 20A.
- tre kurser à 16A
- fire kurser à 10A.

Selger ikke tilgjengelig for besvarelse av etterfølgende spørsmål.

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.
1986 I forbindelse med oppføring va bygningen i 1986.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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?

Nei

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

Ja

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

Ja Behov for kontroll med bakgrunn i status jfr. foran nevnte punkt.

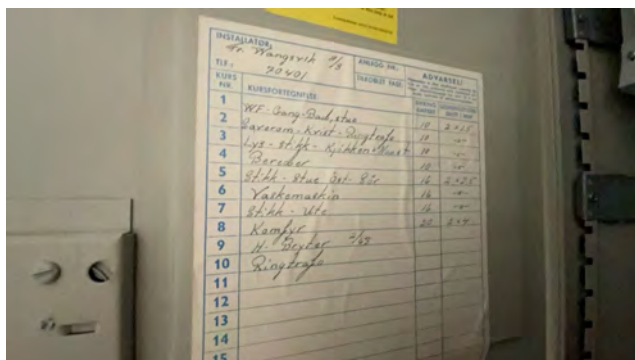


Elektrofordeler.

Tilstandsrapport



Utsnitt av sikringselementer.



Kursfortegnelse.

! TG 0 Branntekniske forhold

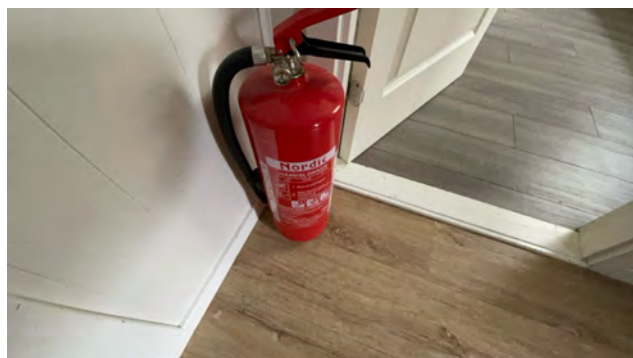
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannteknisk utstyr:

- to stk. brannslukkere.
- flere røykvarslere - demontert p.t. jfr. foto.

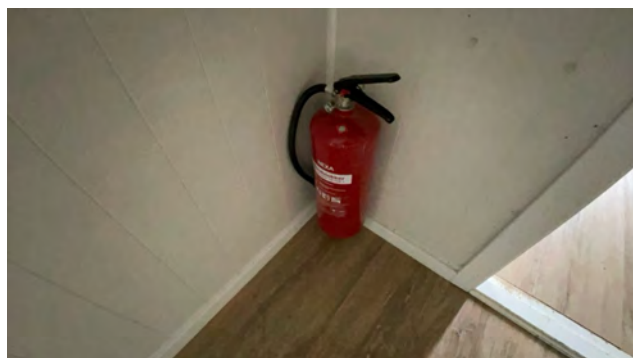
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader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



Håndslukker i vindfang.



Røykvarslere.



Håndslukker i gang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn ukjent.

Fuktsikring og drenering

Ingen drenering registrert.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Utførelser jfr. opplysning fra tidligere eier som foresto oppføring av bygning

- gråsteinsmur fra tidligere bygning med betong-/lecavegg utenpå.
- ringmur av murverk på betongsokler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvasking under betong-/murvegg utenpå gråsteinsmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser.



Utvasking under betong-/murvegg utenpå gråsteinsmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen opplysninger om tilknytningsledninger.

Septiktank

Forutsetter at avløp er via septiktank, men intet registrert ved befarings.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeår ukjent.

Beskrivelse

Uthus.

Forenklet beskrivelse i det etterflgende.

Gulv: betongplate på grunnen.

Vegger: bindingsverk i tre -fasadeledning: trepanel.

Taktekking: metallplater.

Bygningen har noe etterslep med vedlikeholdet.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/83 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom,
Gang, Vindfang, Bod

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få direkte sammenlignbare eiendommer omsatt den senere tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker.

Beregninger

Årlige kostnader

Vannavgift - privat vannverk	Kr.	2 500
Slamtømming - estimat	Kr.	800
Feieavgift - estimat	Kr.	800
Renovasjon - estimat	Kr.	6 000
Forsikring - estimat	Kr.	10 000
Vedlikehold	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 400 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 580 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

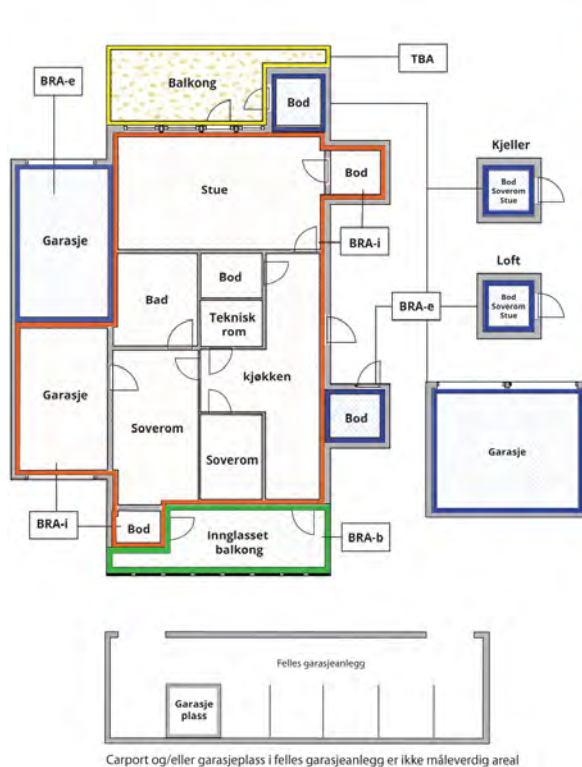
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedplan	83			83	70		83
Kjellerplan						7	7
SUM	83				70	7	90
SUM BRA	83						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Vindfang		
Kjellerplan		Kjellerbod	

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.

Tilleggsopplysninger:

- åpent areal (TBA) er terrasseareal ved fasader mot sørvest og sørøst.
- areal på kjellerplan er kjellerrom med lav himlingshøyde - himlingshøyde tilnærmet 1,55 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Arbeidsrom, Bod	

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	83	7
Uthus	0	23

Kommentar

Enebolig

S-rom (sekundærrom) er følgende:
- kjellerrom på kjellerplan.

Uthus

S-rom (sekundærrom) er følgende:
- arbeidsrom.
- bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Per Roger Arentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	21	104		0	874.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Laupstadveien 210

Hjemmelshaver

Krane Rino Michael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom på laupstad i Vågan kommune.

Adkomstvei

Privat veg - 1865 PV99652

Tilknytning vann

Privat vannverk.

Tilknytning avløp

Forutsetter privat - septiktank.

Regulering

Arealformål jfr. kommunedelplan: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Om tomten

Tomten er delvis opparbeidet.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 769 000	2025	Kilde: skattelisten for 2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 840 000	2021	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsdata.	25.08.2025		Gjennomgått	3	Ja
Oversiktskart.	25.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tomtekart.	25.08.2025		Gjennomgått	1	Ja
Tidligere eier.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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 dampsperran 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 funksjonsprøving 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 slitasjegrad:** 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/personvernerklaering/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/SS3170>

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

Andre bilder



Fasader mot sørvest og sørøst..



Fasader mot nordøst og nordvest.



Fasader mot nordvest og sørvest.



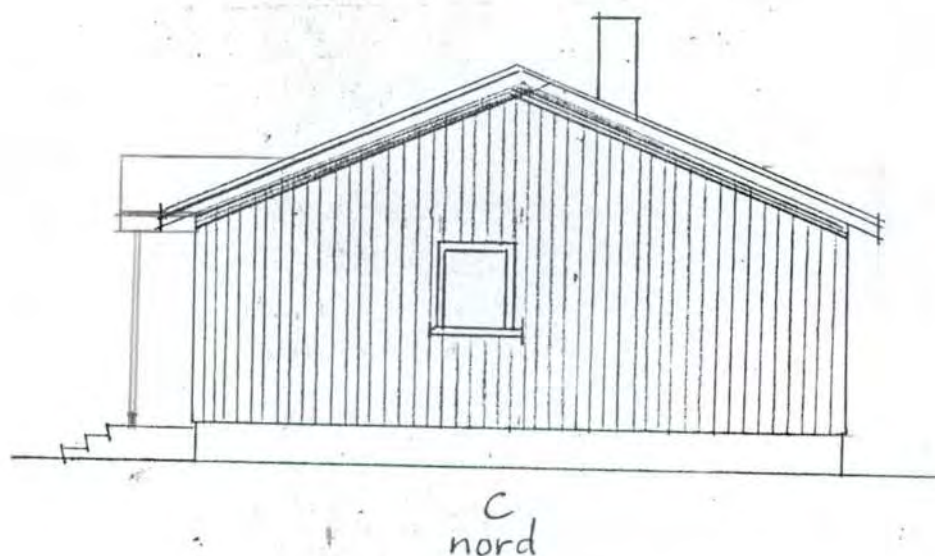
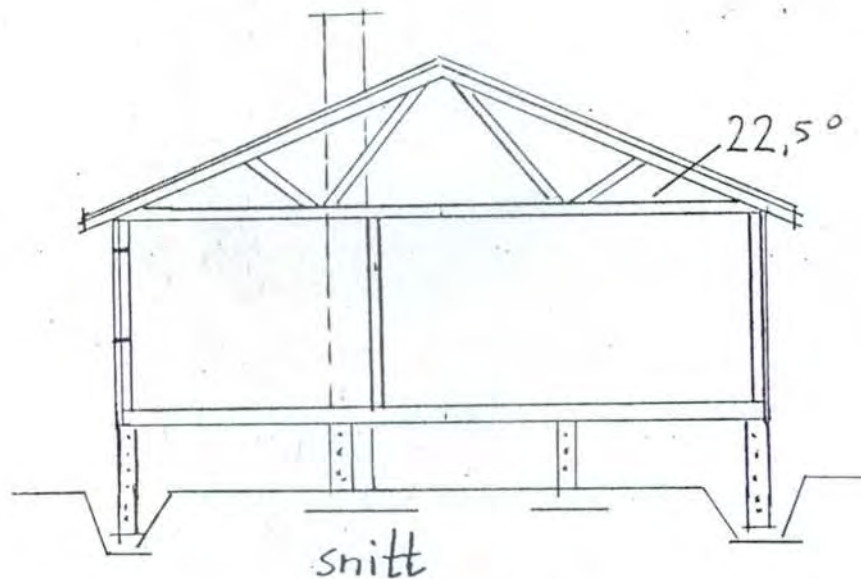
Uthus - fasader mot sørvest og sørøst.



Utsnitt av utsikt - ut ustnesfjorden.



Utsnitt av utsikt.



av bygningsrådet i Vågan
den 8/5 19.85 som sak nr. D 74/85
under forbehold av det som er nevnt i særutskrift.

For Bygningssjefen.

Ingvar Jul Backström

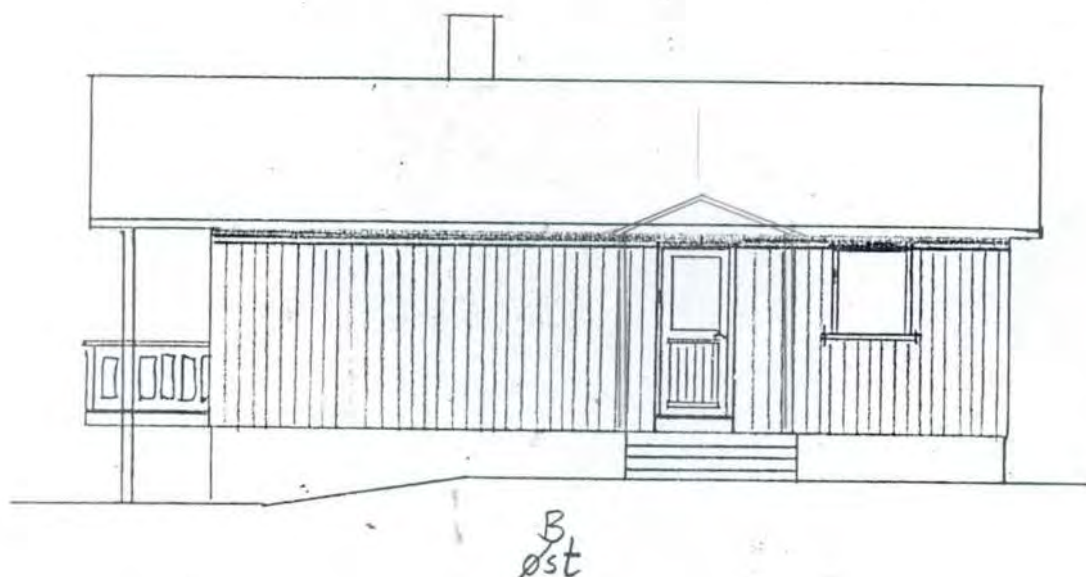
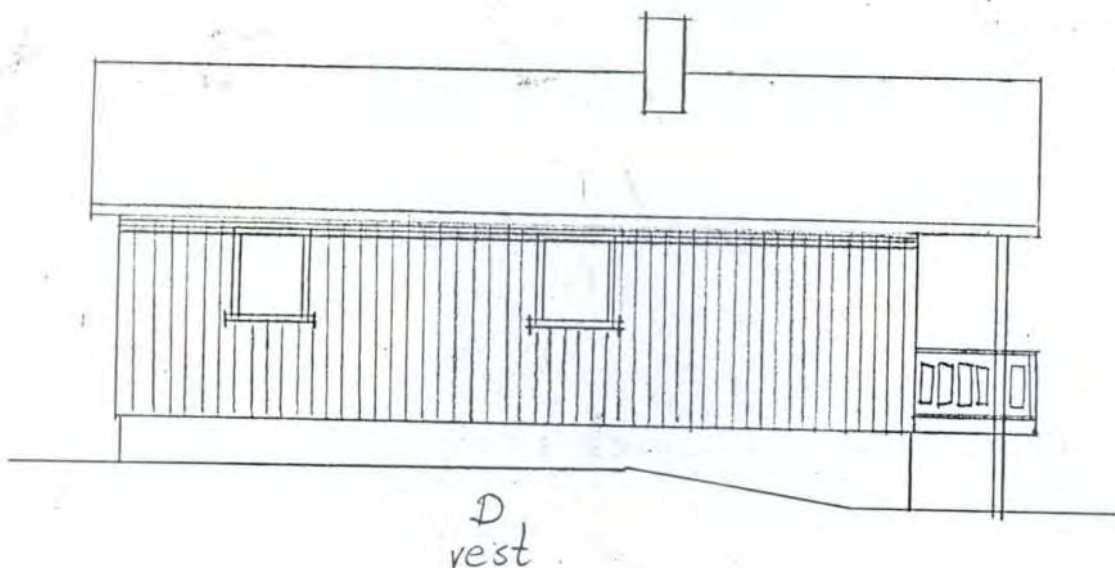
BYGGHERRE:

HANS EIRIK NILSEN, 8316 LAUPSTAD

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNET AV:

KARE ANDERSEN, 8316 LAUPSTAD



Parker	201	8 stk
Bænke	52	4 v
Styret	156	6 v
Væner	539	42 v
Vælopp	390	5 v
Kjøkket	104	8 v
Land	146	8 v
Uthest	88	4 v
Skråer	90	1 etke
Spisebrett	415	14 stk

2731 ÷ 15

Godkjent av bygningsrådet i Vågan
den 8/5 1985 som sak nr. D. 74/85
under forbehold av det som er nevnt i særutskrift.

Per Bygningssjefen.

Inger Lul Backström

BYGGHERRE:

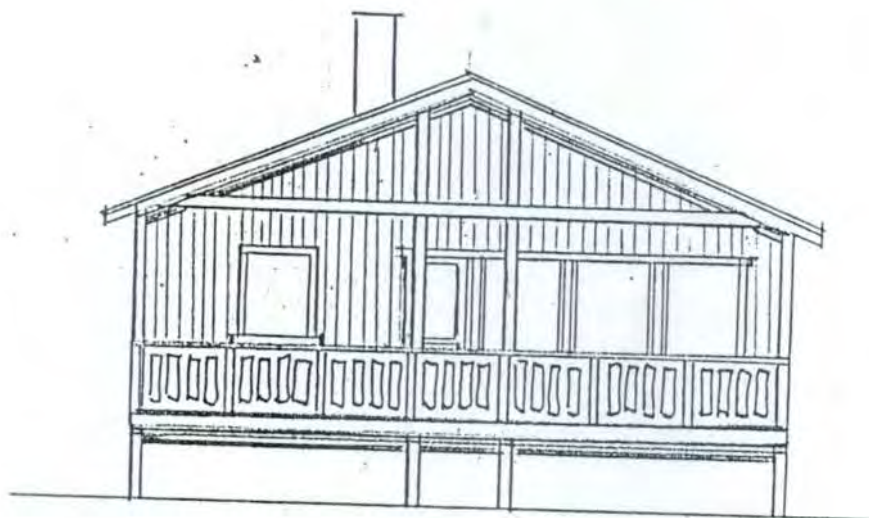
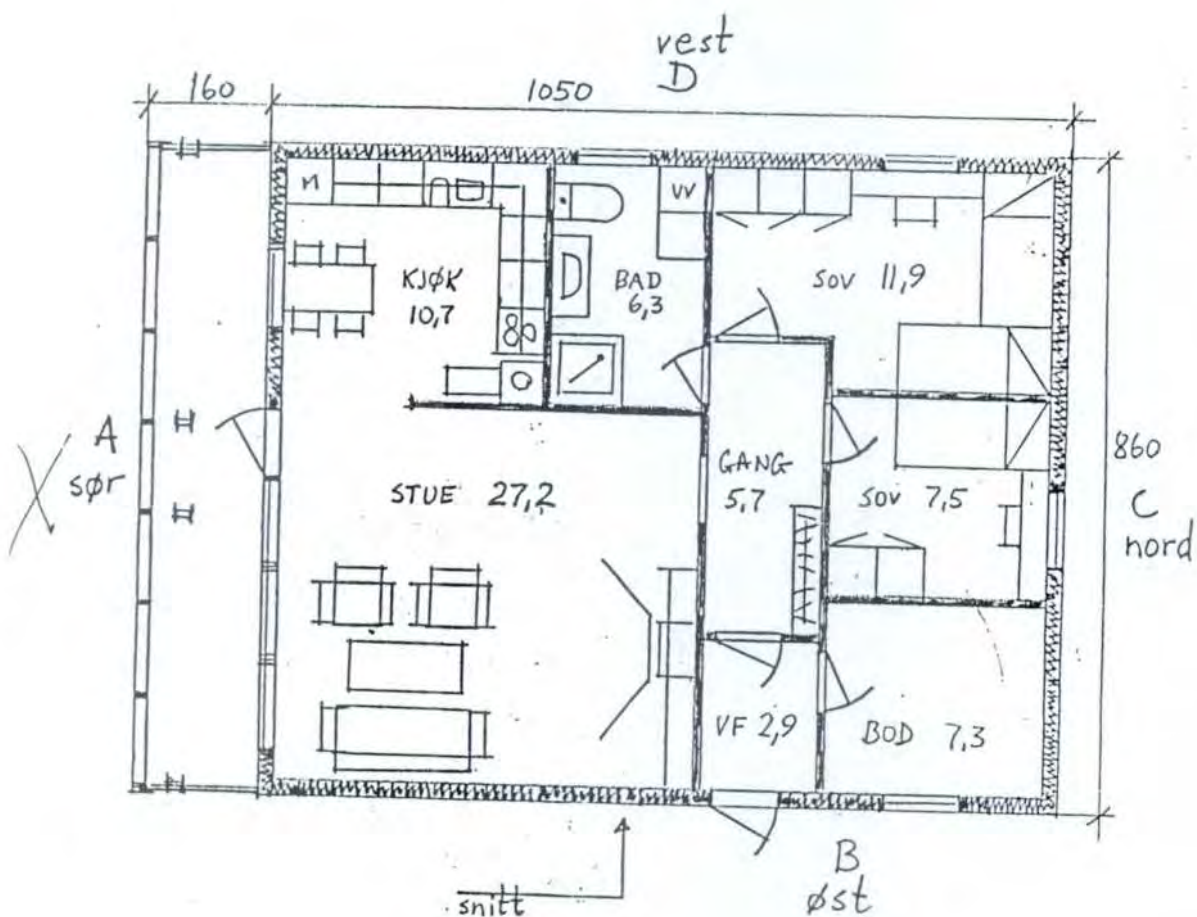
HANS EIRIK NILSEN, 8316 LAUPSTAD

MÅLESTOKK:

1 : 100

TEGNET AV:

KARE ANDERSEN, 8316 LAUPSTAD



A

sør

den 8/5. 19. 85 som sak nr. D74/85
under förbehold av det som er nevnt i særutskrift.

For Bygningssjefen.

Inger Jul Backström

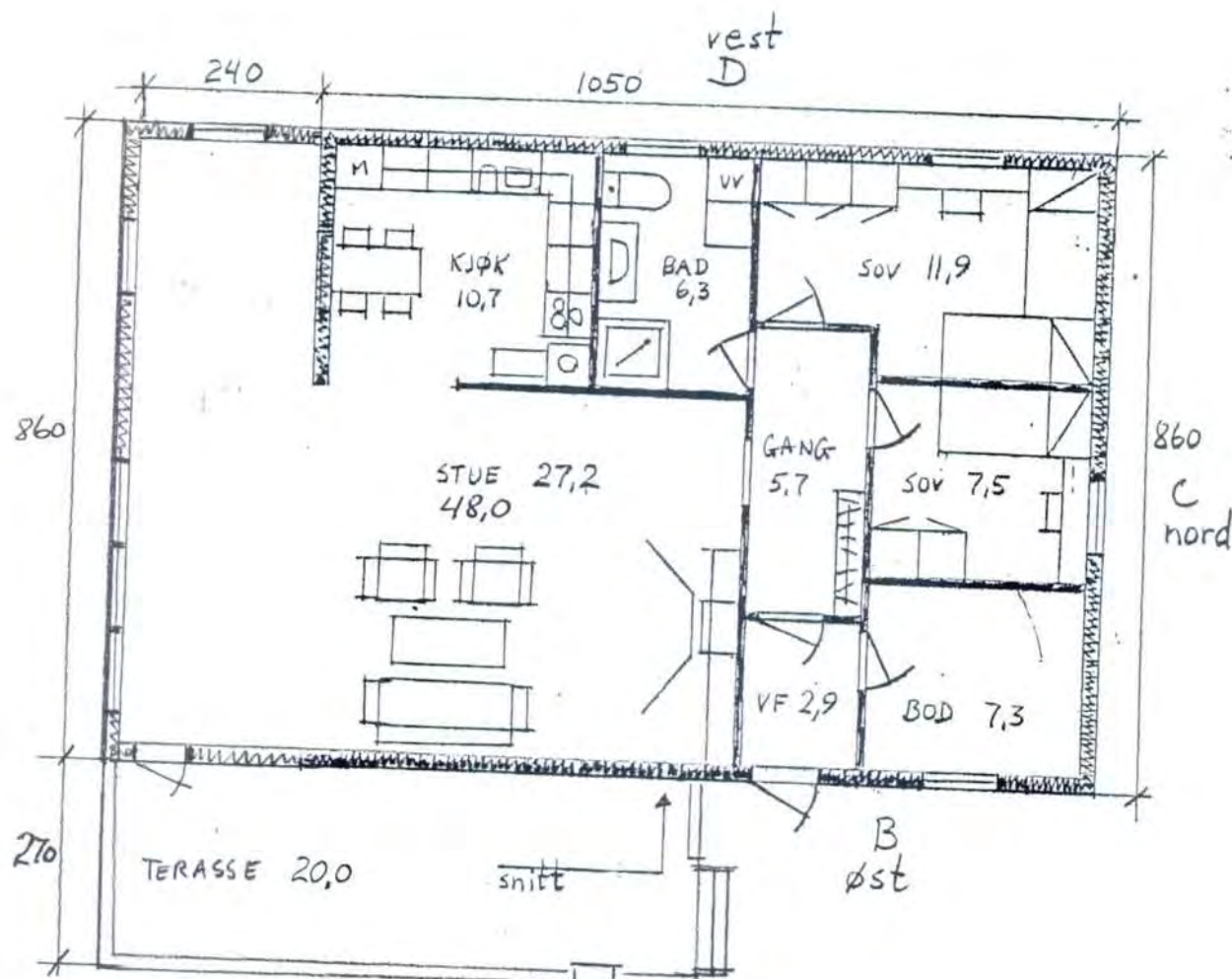
BYGGERE:

HANS EIRIK NILSEN, 8316 LAUPSTAD

MÅLESTOKK: 1:100

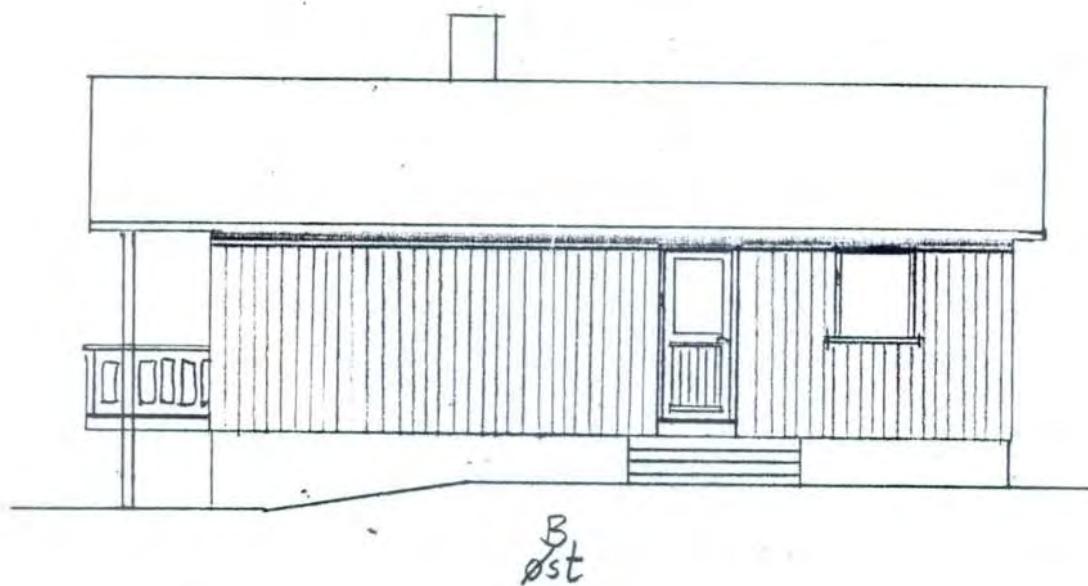
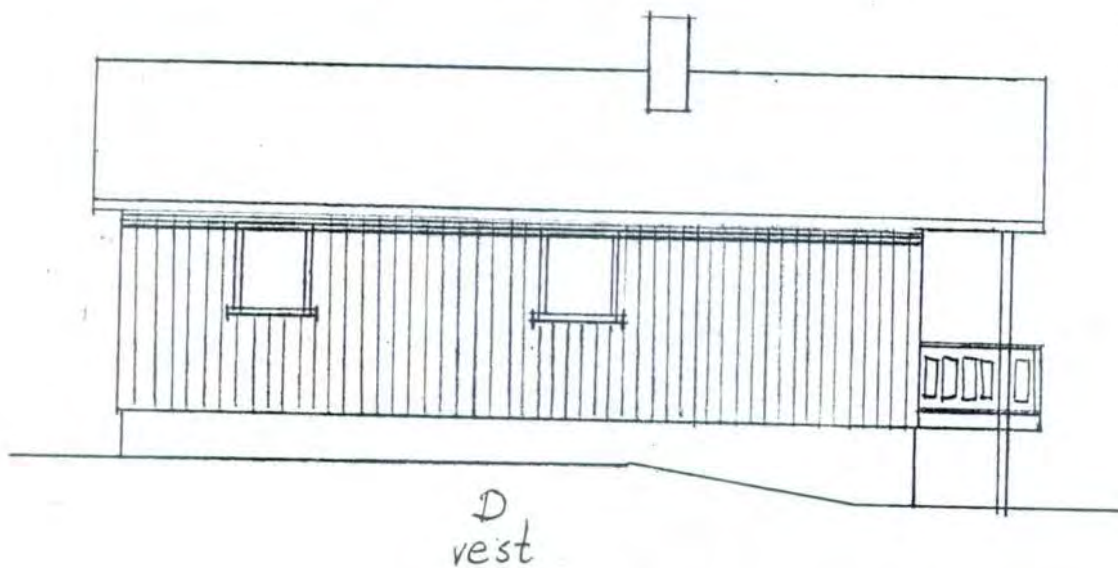
TEGNET AV:

KARE ANDERSEN, 8316 LAUPSTAD



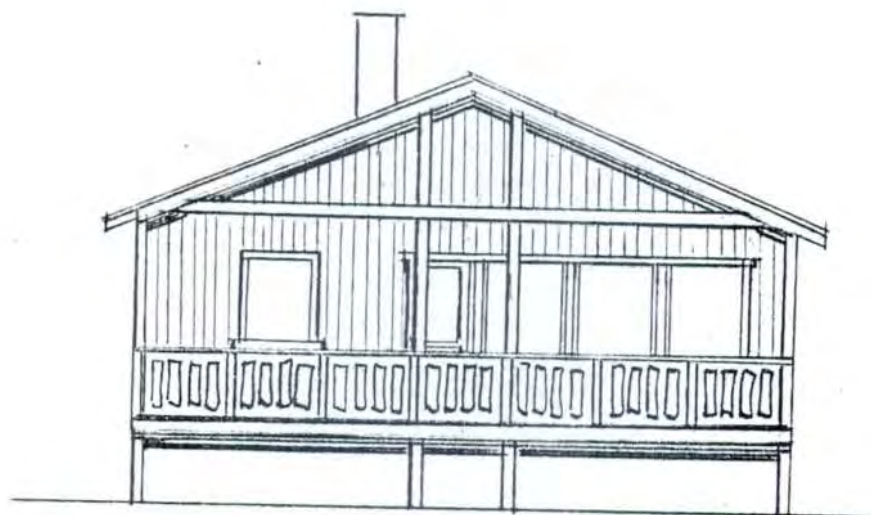
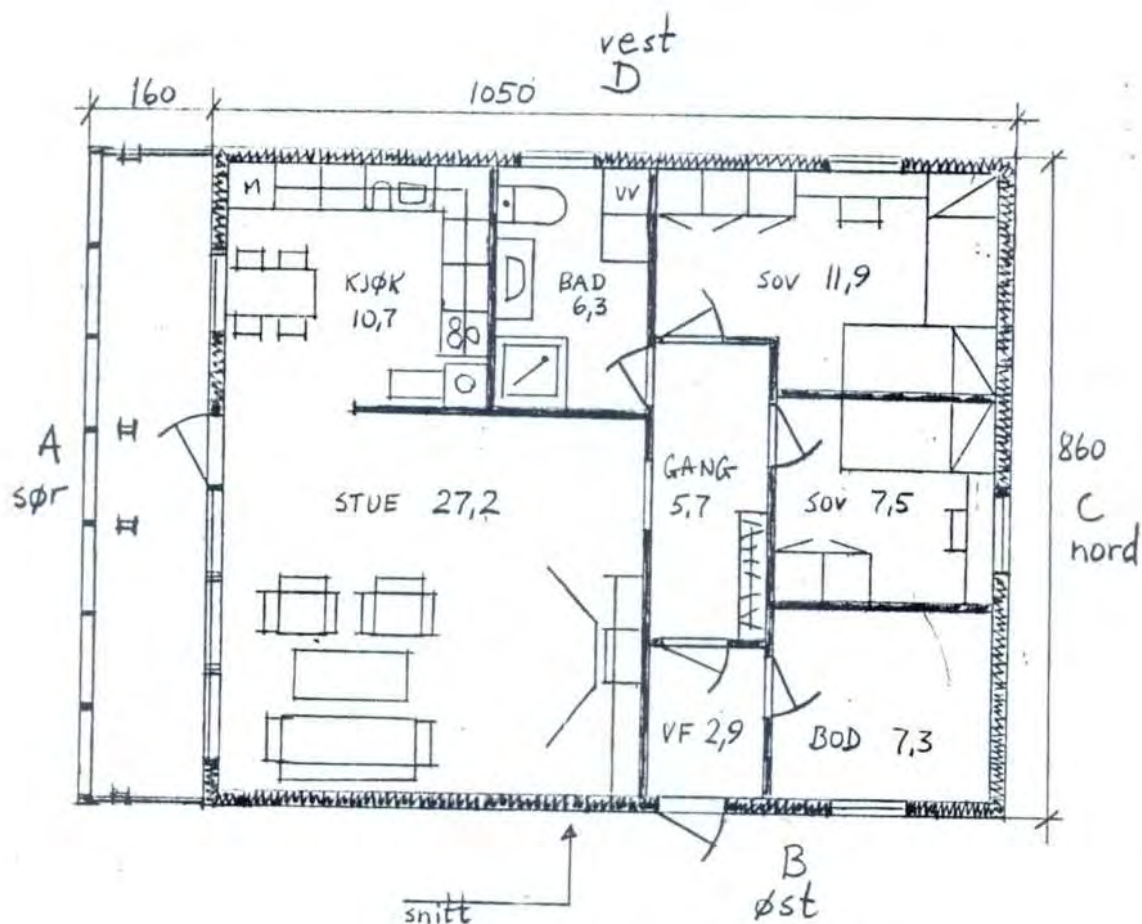
A
SØR
20/12 99 296/99
UNDERTEGNET
i. Størkeøren

BYGGHERRE:
HANS EIRIK NILSEN, 8316 LAUPSTAD
MÅLESTOKK: 1:100
TEGNET AV:
KARE ANDERSEN, 8316 LAUPSTAD



INTEJENDE AV ET AVUTVALGET I VÅGAN
20/12 99 SOM SAK NR. 296/99
MINSTH. HONORHOLD AV DET SOM ER
FOR PLANS
i. Størkensen

BYGGHERRE:
HANS EIRIK NILSEN, 8316 LAUPSTAD
MÅLESTOKK: 1 : 100
TEGNET AV:
KARE ANDERSEN, 8316 LAUPSTAD



A
sør

GODKJENT AV PLANUTVALGET I VÅR
DEN 20/12 99 SOM SAKS 096/99
UNDER FORBEHOLD AV DET GODKJENT VNT I SÆTTET SKI

i. Størkeersen

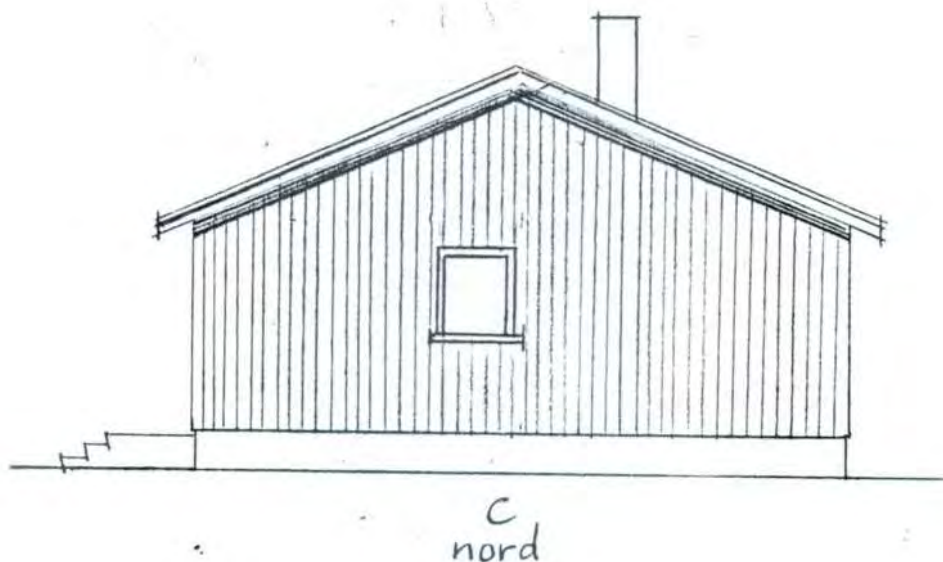
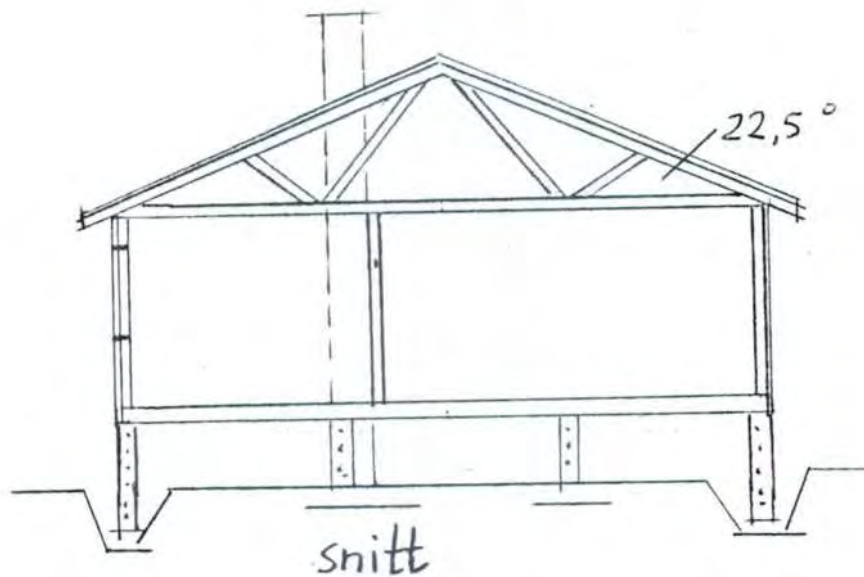
BYGGERE:

HANS EIRIK NILSEN, 8316 LAUPSTAD

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNET AV:

KÅRE ANDERSEN, 8316 LAUPSTAD



GODKJENT AV PLANUTVALGET I VÅGAN
 DEN 20/12 1999 SOM SAK NR. 296/99
 UNDER FORBEHOLD AV DET SOM ER NEVNT I SÆRLUTSKRIET
 FOR PLANSJETEN
 i. Størkersen

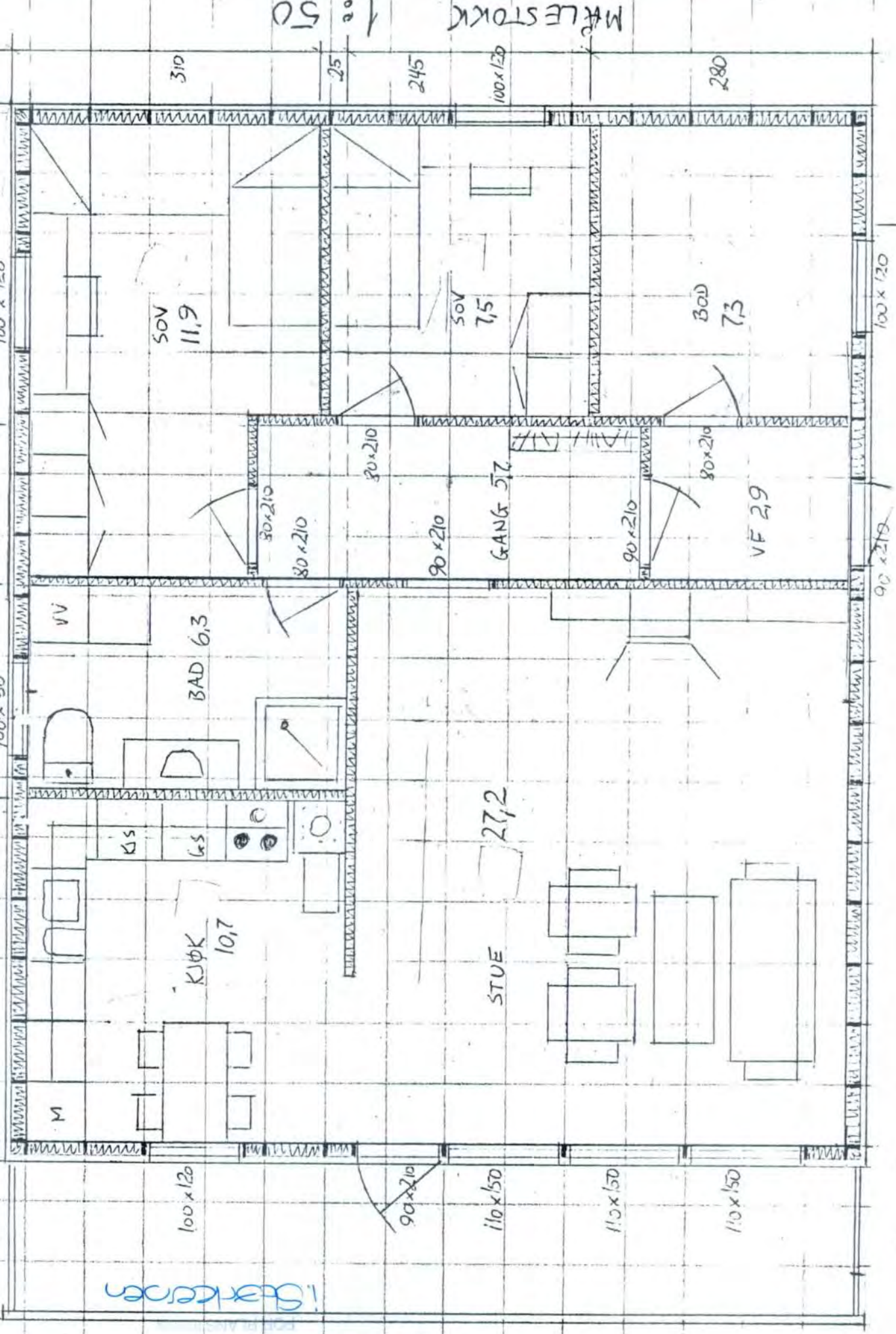
BYGGHERRE:
 HANS EIRIK NILSEN, 8316 LAUPSTAD

MÅLESTOKK: 1:100

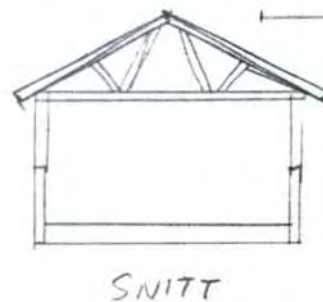
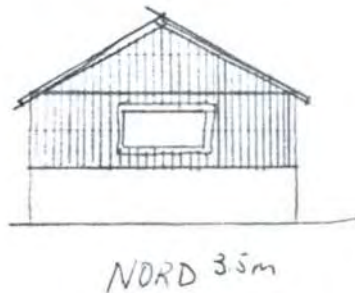
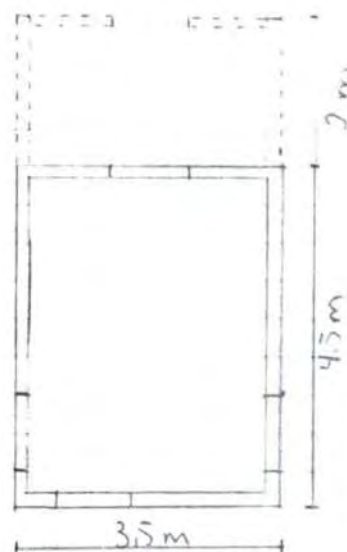
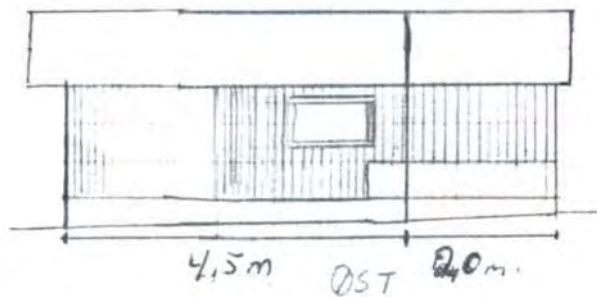
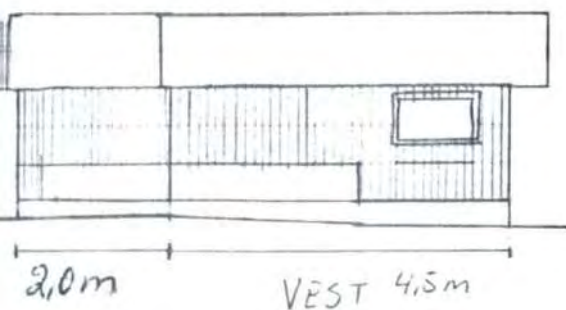
TEGNET AV:
 KARE ANDERSEN, 8316 LAUPSTAD

Godkjent av Planmyndighet
Dato 19.09.2016

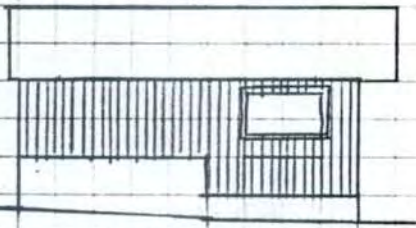
! Starteren



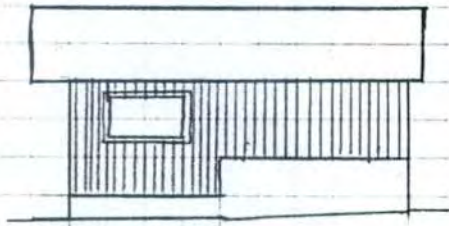
Målestokk 1:50



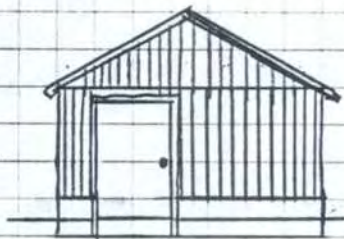
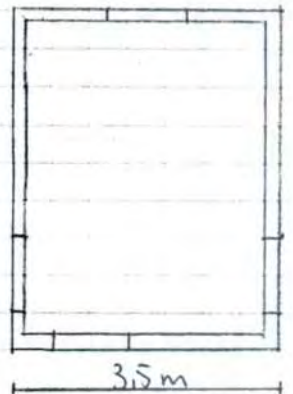
HANS-EIRIK NILSEN



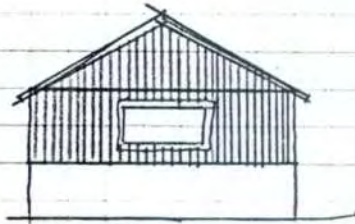
VEST 4,5m



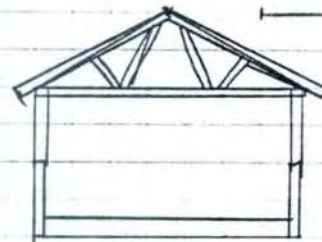
ØST 4,5m.



SØR 3,5m

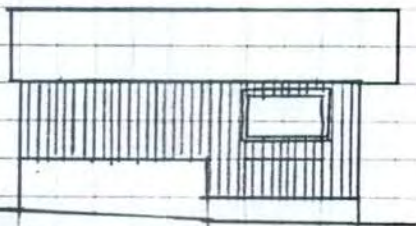


NORD 3,5m

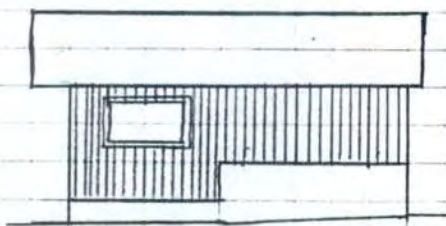


SNITT

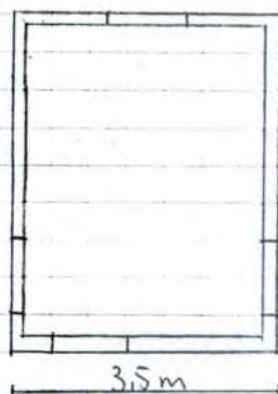
HANS-EIRIK NILSEN



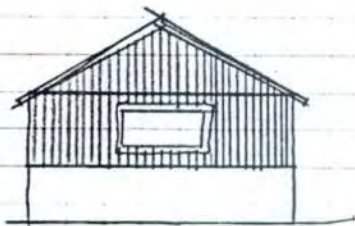
VEST 4,5m



ØST 4,5m.



SØR 3,5m



NORD 3,5m



SNITT

HANS-EIRIK NILSEN

Bygningsnr : 11317227

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB) - 07.03.1986	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	83.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	83.0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk (2)	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder	Biobrensel (B), Elektrisitet (E)	Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming (A), Elektrisk (E)		

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	1901 Laupstadveien 210	H0101	21/104	83.0	4	1	1	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1	1	83.0	0.0	83.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	83,0	0,0	83,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Igangsettingstillatelse (IG)	01.01.1986	01.01.1986	
Rammetillatelse (RA)	01.08.1985	01.08.1985	
Tatt i bruk (TB)	07.03.1986	07.03.1986	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	Grunnmur (1)
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	Tre (1)
Horisontale bærekonstruksjoner	Tre (1)
Vertikale bærekonstruksjoner	Tre (1)

Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status
L-386500727	NILSSEN HANS-EIRIK		8316 LAUPSTAD	Tiltakshaver (T)	Enkeltperson (E)	

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7582588.0	489000.0	0.0	Nei

Bygningsnr : 189722575

Bygningsdata

Bygningstype	Garasjeuthus anneks til bolig (181)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	27.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	27.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert bruksenhet (U)		0000	21/104	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01			0.0	27.0	27.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	0	0	0,0	27,0	27,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

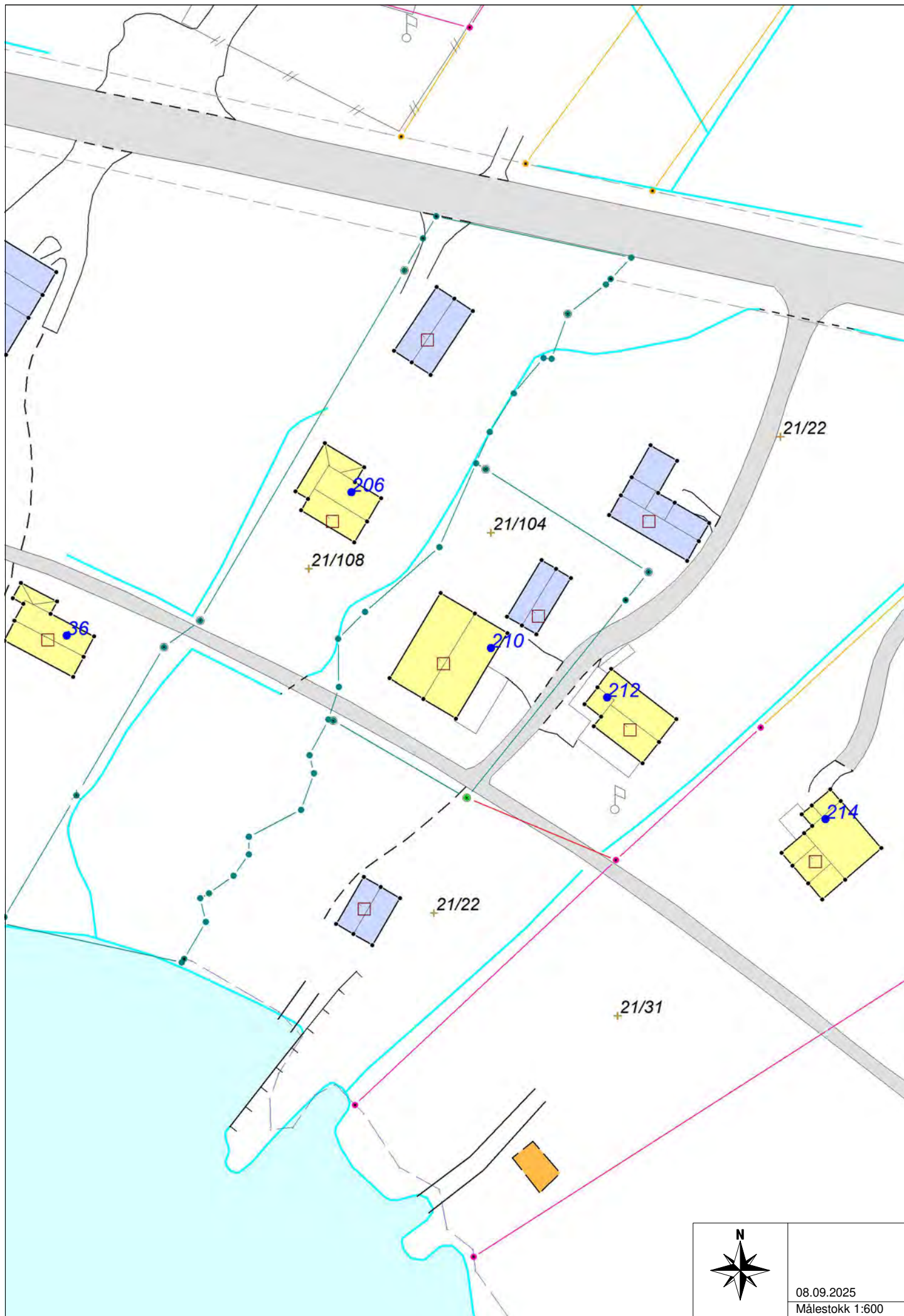
Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		17.01.2007	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7582594.0	489012.0	0.0	Nei





Advokatfirma Arve Haakstad AS

Deres ref:
Arve Haakstad

Saksbehandler:
Geir Hermansen

Dato:
19.08.2025

Megleropplysninger

Årsgebyr feie/tilsynsgebyr bolig for 2025 kr 526,- pr skorstein.

Årsgebyr feie/tilsynsgebyr fritidsbolig for 2025 kr 263,- pr skorstein

Kommune:	G.nr	B.nr	F.nr	S.nr
1865 Vågan Kommune	21	104		

Adresse:	Laupstadveien 210, Laupstad
----------	-----------------------------

Type skorstein: Element

Siste feiing utført: 07.10.2024

Type ildsted: Lukket ildsted

Siste tilsyn utført: 07.10.2024

Tilsyns og feieopplysninger:	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn ved fyringsanlegget ?	x	
Kopi av tilsynsrapport, evt øvrig korrespondanse med eier vedlagt ?	x	
Er det mottatt tilbakemelding fra eier om at avvik er utbedret ?	-	-
Er det registrert feiing av skorstein ?	x	
Ble det registrert avvik vedr adkomst for feiing ?		x
Foreligger det manglende respons fra eier etter varsel for feiing eller tilsyn ?		x

Andre opplysninger:

Det tas forbehold om skjulte feil og mangler og evt. avvik som kan ha oppstått etter siste tilsyn. Henvendelse som gjelder saken kan gjøres til Geir Hermansen, som kan treffes på 41207430 eller på epost: geir.hermansen@vagan.kommune.no

Med hilsen
Vågan brann og redning

Geir Hermansen
Branninspektør

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1865 - VÅGAN
Gårdsnummer: 21
Bruksnummer: 104

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.09.2025 kl. 13:08

Produsert av: Eirik Marthinussen

Attestert av: Vågan 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: SLETTMO
Etableringsdato: 14.06.1985
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 21 / 104	874,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		061278	KRANE RINO MICHAEL		LAUPSTADVEIEN 210 Laupstadveien 210 8316 LAUPSTAD	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7582605	489006		874,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Endre egenskap	03.02.2011				1865rir 03.02.2011
Annen forretningstype			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1865 - 21/104	0
	Sentralpunkt flyttet				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	14.06.1985				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1865 - 21/22	-919	
		Mottaker	1865 - 21/104	919	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Laupstadveien	1901	210		Grunnkrets	0102 Laupstad-Liland	
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	11 LAUPSTAD	
			7582590	489006	Kirkesokn:	10070101 Svolvær	
					Postnr.område:	8316 LAUPSTAD	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	11 317 227	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	83	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	01.08.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.01.1986
	Nord: 7582588 Øst: 489000	Bruksareal totalt:	83	Avløp:		Tatt i bruk:	07.03.1986
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	1	83	0	83	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
1901 Laupstadveien 210		H0101		Bolig		83	4	Kjøkken	1	1
										Matrikkelenhet
										21/104

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		NILSSEN HANS-EIRIK		8316 LAUPSTAD

Bygningsnr:	189 722 575	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	27	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7582594 Øst: 489012	Bruksareal totalt:	27	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	27	27	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	21/104

Oversiktskart for 21 / 104

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7582650

7582600

7582550



40m

488900

488950

489000

489050

489100

Areal og koordinater

Areal: 874,2

Arealmerknad:

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

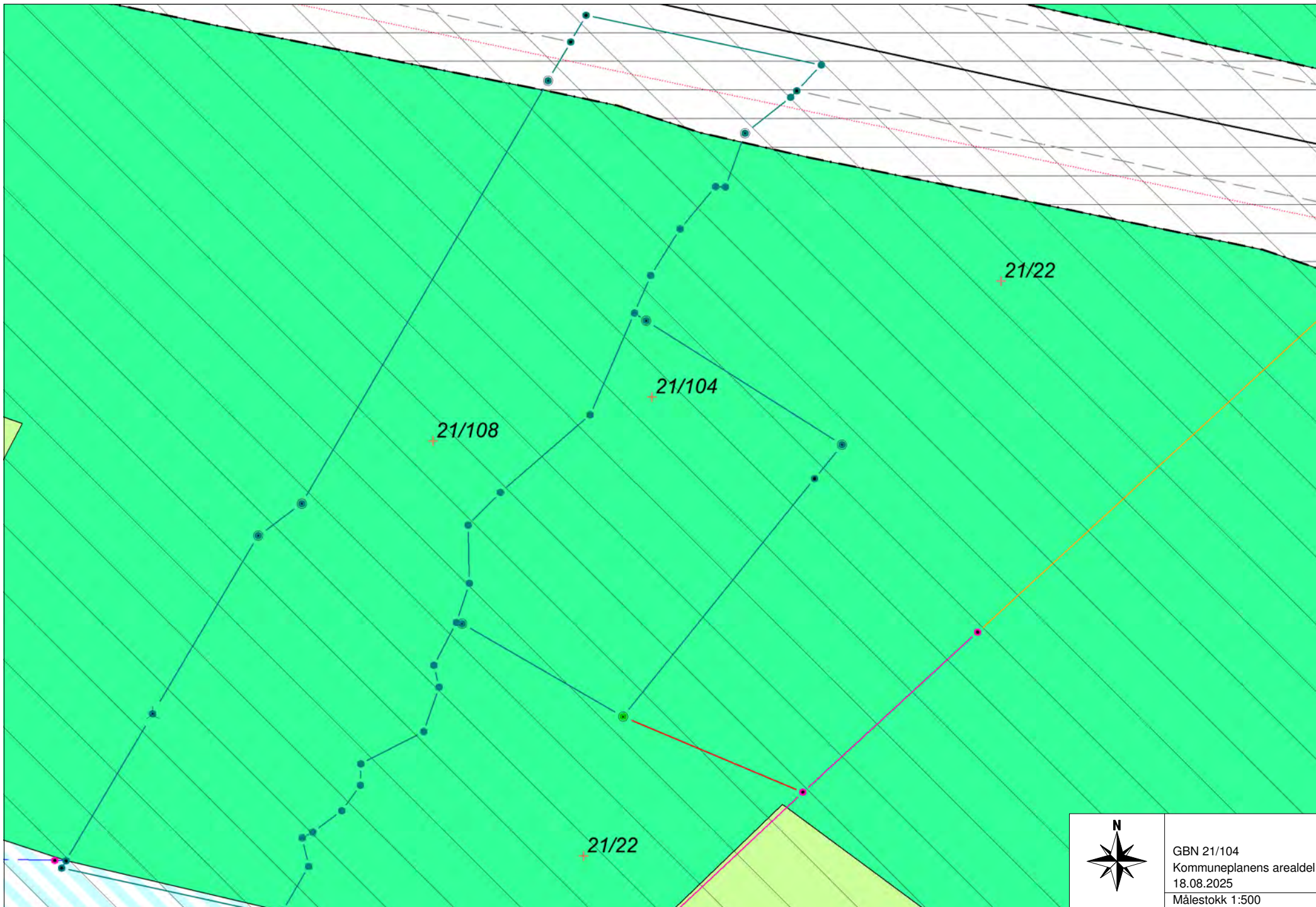
Nord: 7582605

Øst: 489006

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7582571,10	489002,95	Jord 19,50	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
2	7582580,87	488986,07	Jord 0,62	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
3	7582580,99	488985,46	Midt bekk/elv 4,34		11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
4	7582585,11	488986,82	Midt bekk/elv 6,08		11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
5	7582591,19	488986,72	Midt bekk/elv 4,79		11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
6	7582594,60	488990,09	Midt bekk/elv 12,46		11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
7	7582602,77	488999,50	Midt bekk/elv 11,59		11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
8	7582613,40	489004,13	Midt bekk/elv 1,46		11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
9	7582612,62	489005,37	Jord 24,33	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
10	7582599,60	489025,92	Jord 4,56	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
11	7582596,06	489023,05	Ukjent 32,05		11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	



FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
8316 LAUPSTAD		Gnr. 21 bnr. 104		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
NYBYGG	BOLIGBYGG	01.03.85	08.05.85	D 74/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
HANS-EIRIK NILSEN		8316 LAUPSTAD		
Anmelder		Adresse		Tlf.
HANS-EIRIK NILSEN		8316 LAUPSTAD		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
TRE-TEAM A/S		8300 SVOLVÆR		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader: BYGNINGSTEKNISK: Avlufting fra bad ikke ferdigmontert.

BYGNINGSKONTROLLEN I VÅGAN

Svolvær 7. mars 1986

Einar V. Sjursen

bygningssjef

Sted og dato

Stempel

Svolvær

07.03.86

C.F. Ekker

bygningssjef

Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre

☒ Anmelder

☐ Ansvarshavende

☒ Byggesjefmyndighet

☐



Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7	Tilknytting til veg, vatn og avlaup	Kjelde: Vågan Kommune
---------	-------------------------------------	-----------------------

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 Gardsnr.: 21 Bruksnr.: 104

Adresse: Laupstadveien 210, 8316 LAUPSTAD

Referanse: LT- Rino Krane

Vatn	Eigedomen er tilknytta privat nett.
Avløp	Eigedomen er tilknytta privat nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta privat veg.
Pålegg	Tilknytningsforhold ikkje vurdert.

Kommentar
Ukjent om eiendommen har septiktank. Fant ingen i LAS sitt register.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 21 **Bruksnr.:** 104**Adresse:** Laupstadveien 210, 8316 LAUPSTAD**Referanse:** LT- Rino Krane

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	Lofoten Avfallsselskap IKS
Brannsyn, feiing	Årlig feieavgift kr 611 pr. pipe inkl. mva	526
Eigedomsskatt		4953

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus

Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 21 **Bruksnr.:** 104**Adresse:** Laupstadveien 210, 8316 LAUPSTAD**Referanse:** LT- Rino Krane

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja
	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Kommunedelplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Nei
Eigedomen ligg i regulert område	Nei
Namn på plan	
Reguleringsføremål	

Status busetnadsplan	
Planen er vedlagt	Nei
Eigedomen ligg i regulert område	Nei
Namn på plan	
Reguleringsføremål	

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen: Nei

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Nei

Vedlegg
2 vedlegg

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Vågan Kommune

Brann og redning

Forebyggende avdeling

RINO MICHAEL KRANE
LAUPSTADVEIEN 210
Laupstadveien 210
8316 LAUPSTAD

Saksnummer	1002973
Dokumentdato	07.10.2024
Kontrolldato	07.10.2024
Saksbehandler	Inge Holand
Gnr/bnr.	21/104
Adresse	Laupstadveien 210
Leilighet	H0101

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den **07.10.2024**. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Til stede ved tilsynet:

For eier : RINO MICHAEL KRANE
For brannvesenet : Inge Holand

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 90 03 60 50 eller e-post inge.holand@vagan.kommune.no.

Anvendt regelverk

- Forskrift om brannforebygging § 6 annet ledd, samt brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen
Vågan brann og redning

Inge Holand
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Kommuneplanens arealdel for Vågan

Bestemmelser og retningslinjer 2017 — 2029

Revidert etter 2 gangs høring 15 aug 2017 etter megling hos fylkesmannen 19 des-17 basert på kommunestyrets vedtak 11 des-17- sak 102 (markert med blå skrift).

§ 1 GENERELT (jfr plan og bygningsloven § 11-9)

1.1 GENERELLE BESTEMMELSER

- a) Formålet med kommuneplanens arealdel er å legge til rette for vekst i kommunen og utbygging av arealer med kvalitet. Arealplanen omfatter ikke Kabelvåg og Svolvær.
- b) Planen inneholder generelle bestemmelser som gjelder i hele planområdet uavhengig av formål.

1.2 Forholdet til eksisterende planer

- a) Reguleringsplaner skal fortsatt gjelde. Ny arealdel går foran ved motstrid.
 - b) Kommunedelplanen for Kabelvåg vedtatt 20 desember 1995 og for Svolvær vedtatt 12 mai 2012 gjelder.
- Jfr. Pbl. § 11-5 og 12-1 pkt 3.

1.3 Krav om regulering (pbl § 11-9 nr 1)

Kommunen skal kreve at det skal utarbeides reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak både for å få forsvarlig planavklaring og gjennomføring av tiltaket samt avklare vesentlige virkninger for miljø- og samfunn. [Områder som skal reguleres før utbygging, framgår av tabell 3.](#)
Jf Pbl § 12-1.

1.4 Unntak fra krav om plan (§ 11-10 nr 1 og §12)

- a) Utbygging (fortetting) med opptil (4) boenheter (inkl fradeling) kan skje gjennom byggesøknad uten reguleringsplan dersom krav til leke- og uteareal samt parkering er oppfylt. Tiltaket må ikke avvike vesentlig fra omkringliggende bebyggelse. Gjenoppbygging etter brann og andre skader tillates.
- b) For eldre utbyggingsområder som ved nyere kunnskap ligger i aktsomhetssoner, må denne nye kunnskap legges til grunn ved behandling av tiltak [etter teknisk forskrift](#).
- c) Oppføring av tilbygg, garasje, veranda, uthus, oppgradering av VA-anlegg mv for eksisterende bolig- [og hyttebebyggelse](#) krever ikke reguleringsplan.
- d) Tilrettelegging for allment friluftsliv i form av mindre parkeringsplasser, klatreområder, tursti- og lysløyper, gapahuk, brygger, toalett og badeplasser innenfor LNF-områder, viktige friluftsområder eller i områder avsatt til grønnstruktur, tillates uten krav om reguleringsplan dersom tiltaket faller innunder planformålet herunder vedlikehold av disse ved bruk av motorisert kjøretøy.
- e) Mindre tiltak på næringseiendommer (inkl fradeling) krever ikke reguleringsplan så fremst tiltaket ikke medfører økt trafikk, støy eller forurensing for omkringliggende boliger.

Retningslinje til § 1.4 – Unntak fra krav om plan

- a) Fradelinger lagt til rette via Jordskifte kan gjennomføres dersom de ikke strider mot viktige vernehensyn i planen (gjelder bl a naustområder). Tiltaket må vurderes i forhold til gjeldende arealplan.
- b) Gjenoppbygging av godkjente bygg etter brann eller naturskade er tillatt.

1.5 Utbyggingsavtaler, kfr vedtak i kommunestyret den 7 mai 2008 som sak 38/08

- a) Utbyggingsavtaler skal knyttes til reguleringsplaner og behandles parallelt med disse ihht kommunestyrets vedtak der utbyggingsavtaler kreves.
- b) Utbyggingsavtaler skal inngås for tiltak som forutsetter bygging av offentlige anlegg eller tilpasning av disse. Dette kan omfatte veger, gang/sykkelvegløsninger, VA-anlegg og lekeplasser/friområder nødvendig for tiltaket.
- c) Der næringsformål er hovedsaken ved regulering vil omfanget av tiltak som bekostes av utbygger, begrenses til omkringliggende trafikkformål.
- f) For planer som omfattes av 4 eller færre boenheter kan kravet om utbyggingsavtale bli frafalt.

Jfr Pbl § 17-1, 2 og 3

Retningslinje for §1.5 - Utbyggingsavtaler

- a) Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.
- b) Kommunen kan inngå en avtale som gir utbygger momskompensasjon for offentlige infrastrukturtiltak basert på kommunestyrets vedtak i møte 2 mai 2016.

1.6 Parkering og trafikk

- a) Alle tiltak skal ta hensyn til trafiksikkerhet og tilgjengelighet for gående, syklende og de som benytter kollektivtrafikk. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner for boligområder skal forholdet til gående og syklende vurderes og nødvendige tiltak skal sikres gjennomført. Vegnormaler og håndbøker fra Statens Vegvesen skal brukes som grunnlag for planleggingen.
- b) Adkomstveger til mindre boligfelt skal som hovedregel reguleres som felles veg (privat).
- c) Parkering skal i størst mulig grad løses på egen tomt eller i samarbeid med andre.
- d) Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafiksikker varelevering, primært på egen grunn.
- e) Parkeringskravet for ny bebyggelse i og utenfor tettbebyggelse skal følge disse normer.

Boliger	Tettbebyggelse – (Henningsvær og Skrova)	Utenfor tettbebyggelse	Sykkel
1 - 2 rom	0,5	1,0-	1,0
3 rom	1,0	1,5	2,0
4 - + rom	1,5	2,0	2,0
Næringsformål BRA pr 100 m ²	Tettbebyggelse	Utenfor tettbebyggelse	Sykkel
Kontor	1,5	2,0	4
Forretning	1,5	2,0	4
Industri/Lager	0,75	1,0	4
Allm/off formål	1,5	2,0	4
Overnatting	0,75	1,0	Avklares i byggesak
Bevertningssteder ≤ BRA = 75 m ² ≥	0 – 1,5	0 – 2,0	4 - 4

- f) Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- g) Krav til parkering kan løses via frikjøp for inntil 80 % av bebyggelsens behov.
- h) For ny bebyggelse i Skrovas tettbebyggelse vist i arealplanen på Skrova og langs Heimsundet i Henningsvær kan kravet til parkering settes lavere enn angitt i pkt e.
- Jfr Pbl § 11-9 pkt 5.

1.7 Forretning for detaljhandel

Etablering av forretninger med plasskrevende varegrupper som bilforretning, trelast, byggevarer og hagesentra tillates mellom Svolvær og Kabelvåg i hht områderegeringsplanen for Osan – Kabelvåg vedtatt i kommunestyret 14 des-15.

Jfr Pbl § 11-9 pkt 5

Retningslinje til §1.7 - detaljhandel,

Kjøpesenterbestemmelsen i Nordland fastsetter at kjøpesentra kun kan etableres i Svolvær sentrum.

1.8 Utearealer

- a) Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper.
- b) Areal til uteopphold og lek i og utenfor tettbebyggelse der det ikke foreligger reguleringsplaner som angir behovet, bør disse normtall benyttes:

Krav til uteareal	Tettbebyggelse (Henningsvær og Skrova)	Utenfor tettbebyggelse
Pr 100 m ² boligareal	20 m ²	40 m ²

c) Nærliggende parker eller uteområder som egner seg for barn og unge i avstand mindre enn 150 m fra ny bebyggelse, kan erstatte normtallene angitt i pkt b over etter en konkret vurdering av kommunen.

d) I Skrova og langs Heimsundet i Henningsvær kan krav til uteareal for boligbebyggelsen erstattes av nærliggende LNF-områder vist i areal- eller reguleringsplan.

Jfr Pbl § 11-7 pkt 1

Retningslinje til § 1.8 Utearealer

- a) Arealene skal ha tilfredsstillende kvaliteter i forhold til sol, klima og terrenghelning.
- b) Planlegging og utbygging av tiltak skal skje i samsvar med RPR (rikspolitiske retningslinjer) for barn og unge, jfr T- 2/08. Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og adkomstveger plasseres.

1.9 Estetisk utforming

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening og sammenheng. En arkitektmessig utforming av ny bebyggelse i gamle fiskevær er ønskelig.

Jfr. Pbl. § 11-9 pkt 6.

Retningslinje til § 1.9 Estetisk utforming

I fortetningsområder bør den nye bebyggelsen ha en form, bebyggelsesstruktur, plassering og bruk som enten harmonerer med eksisterende bebyggelse eller gir et nytt bidrag til arkitektur som beriker stedet.

1.10 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like

vilkår av flest mulig.
Jmf Pbl § 11-9 pkt 5

1.11 Folkehelse

- a) Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse.
- b) Gode virkemidler er tilgang på grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, utforme sosiale møteplasser, planlegge sikre lokalsamfunn (mot kriminalitet) og bedre miljøfaktorer mhp støy og forurensing.

Jfr Pbl § 11-9 pkt 5

1.12 – Barn og Unge

- a) Barn og unges behov for sikre og gode lekeområder skal ivaretas i all planlegging.
- b) Ved omdisponering av slike arealer skal erstatningsarealer vurderes i rimelig nærhet.
- c) Barn og unges representant og det valgte ungdomsrådet skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Jfr Pbl § 11-9 pkt 5

1.13 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-14/42) skal legges til grunn.

Jfr Pbl § 11-9 pkt 5

1.14 Risiko og sårbarhet – ROS-analyse

- a) Alle nye byggeområder skal i reguleringsplaner vurderes i forhold til rasfare (inkl snø, jordras, [flom- og sørpeskred](#)), flomfare, utfylling i sjø [og på land der kvikkleire kan forekomme](#) og stråling fra høgspentlinjer og ev radonstråling.
- b) Utredninger skal knyttes til byggetiltaket dersom forholdene ikke er tilfredsstillende ivaretatt i reguleringsplanen. [Ved utbygging i områder må skredfare vurderes på nivå med kravene i «NVEs maler for skredfarekartlegging i bratt terreng.](#)
- c) Ved gjennomføring av byggetiltak i skredutsatte og sjønære områder utenfor regulert område, skal det utarbeides enkle ROS-analyse som avklarer arealets egnethet for utbygging og den høyde over havet som bebyggelsen skal ha.

Jfr Pbl § 4-3

Retningslinje til § 1.14 Risiko og sårbarhet

- a) Risiko og sårbarhet må utredes med faglig dokumentasjon mhp steinsprang, snø- og jordskred. Innenfor fareområde for 200 års flom er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1, punkt a, d, k, l og m med mindre det blir utført tiltak som sikrer ny bebyggelse mot ras og flom. Vurderinger og dokumentasjon skal utføres i tråd med NVE sine retningslinjer.
- b) I sjønære områder som er værutsatt, skal det gjøres konkrete vurderinger og eventuelt stilles krav for sikring av tiltak mot vanninntrenging og bygningsskader før byggetillatelse gis. Den minste høyde som kan godkjennes bør ikke være lavere enn 4 moh (NGO 1954).
- c) I sjønære områder skal overvann og håndtering av avbøtende tiltak være et tema som skal vurderes.
- d) ROS-analysen for kommunen revidert 11 mai-17 er vedlegg til arealdelen og er tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

1.15 Byggeforbud langs vann og vassdrag

- a) Oppføring av ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende til bolig, hytte og næringsformål skal ikke være mindre enn 50 m fra strandsonen mot sjø, [innsjø](#), vann og vassdrag, herunder åpne bekker og tjern. Avstanden skal være målt i horisontalplanet ved flomålet (alminnelig flomvannstand). I avstand mellom 100 m og 50 m skal strandsonearealet vurderes konkret mhp landskap og biologisk mangfold samt dets egnethet for friluftsførmål ved behandling av planer og tiltak.
- b) Unntak fra denne bestemmelse er angitt konkret for bebyggelse i LNFR områder der spredt bebyggelse tillates anlagt i hht grense mot sjø/vassdrag som angitt i vedlegg 1.
- c) For byggeområder som hjemles i reguleringsplan, fastsettes byggegrensen i planen.
- Jfr. Pbl. § 11-9 pkt 5 og 11-11 pkt 2.

Retningslinje til § 1.15 Byggeforbud langs vann og vassdrag

- a) Vassdrag der oppgang av anadrome fiskeslag (ørret mv) skjer, er vist med hensynssone på arealplankartet.
- Slike områder er også viktige friluftsf- og rekreasjonsområder for befolkningen og bør der terrengforholdene ligger til rette for dette gi muligheter for fri ferdsel langs sjø og vassdrag.

1.16 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

- a) Hensynet til kulturmiljø, kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker.
- b) Kommunen kan godkjenne ombygging og tilbygg til bygninger med antikvarisk verdi når dette gjøres på en måte som ivaretar bygningens verneverdi.
- c) Ved utarbeidelse av regulerings- eller områdeplaner skal det utarbeides bestemmelser som ivaretar kulturminner og bygninger i området.
- d) Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 skal oppfylles ved planlegging av større offentlige og private tiltak tidligst mulig i planprosessen. Fylkeskommunen som myndighet skal høres når tiltak planlegges.
- e) [Sametinget er myndighet for samiske kulturminner og skal høres når tiltak planlegges på Hinnøya.](#)
- f) [Kulturminner i sjø forvaltes av museet i Tromsø \(Arktisk Universitet\) som skal høres når tiltak planlegges i sjø.](#)

Jfr Pbl § 11-9 pkt 7

Retningslinje for § 1.16 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

- a) Kulturminneplanen for Lofoten utarbeidet av Nordland fylkeskommune i 2008 gir et viktig grunnlag for all planlegging.
- b) Det er ønskelig at verdifulle bygninger blir ivaretatt på en slik måte at de kan brukes med dagens krav tilpasset vernet. Den beste måte å bevare vernede bygninger er gjennom bruk.

1.17 Natur- og miljøhensyn

Ved planlegging av nye tiltak skal følgende forhold vurderes:

- Registreringer fra Artskart og Naturbase skal benyttes.
- Biologisk mangfold og verdifulle landskap, jf utredning om Biologisk mangfold, NINA rapport nr 141 - 2006.
- Viktige, allmenne friluftsfinteresser samt Barnetråkkregistreringer fra 2007.

Jfr Pbl § 11-7 pkt 3 og 11-8 pkt c

Retningslinje til § 1.17 Natur og miljøhensyn

- a) Ubebygde arealer skal holdes i ryddig og i ordentlig stand i forhold til omgivelsene.
- b) Kartlegging av attraktive friluftsfområder som vedtas i kommunestyre skal inngå i vurderingen av plan og byggetiltak.

- c) Registreringer og tiltak i Vann-nett (jf Vannområde Lofoten) benyttes i saksbehandling der tiltak kan påvirke vannforekomster på land eller i sjøen.

Retningslinje til saksbehandling for dispensasjon fra arealplanen

Ved vurdering av dispensasjon for tiltak i LNFR-områder (der spredt bebyggelse ikke tillates), skal følgende forhold vurderes:

- a) Risiko og sårbarhet må utredes med faglig dokumentasjon mhp steinsprang/[flom](#), snø- og jordskred og utgliding i sjø (kvikkleire mv).
- b) Konsekvenser for biologisk mangfold, natur, miljø, friluftsliv, barnetråkkregistreringer og kulturminner.
- c) Konsekvenser for landbruk.
- d) Konsekvenser for reindrift ([gjelder på Hinnøya](#)).
- e) Illustrasjonskart som følger arealplanen skal benyttes i saksbehandlingen.

Jfr Pbl § 19-2 og 3

§ 2 BYGGEOMRÅDER (jfr plan og bygningsloven § 11-7)

2.1 Generelle bestemmelser (jfr Pbl § 11-7 pkt 1)

- a) Bestemmelsene i § 2 er felles for alle bygge- og anleggsformål. I tillegg kommer generelle bestemmelser i § 1 samt særskilte bestemmelser for det enkelte underformål.
- b) [Alle formål angitt for Bebyggelse og Anlegg i arealplankartet skal forholde seg til tabell 3 som gir en oversikt over områder som krever reguleringsplan før utbygging og områder som kan bygges ut hjemlet i denne arealplanen.](#)

2.2 Boligbebyggelse

- a) Areal avsatt til boligbebyggelse kan også omfatte andre formål som er nødvendige for å gi området samfunnsservice og lekeområder.
- b) Ved fortetting uten ny reguleringsplan skal det ved ny bebyggelse gjøres en konkret vurdering basert på områdets dominerende bygningstype, volum, høyder, byggegrenser og leke- og oppholdsarealer når utbyggingstettheten skal fastsettes.
- c) Fradeling er tillatt der det ikke tilsesetter intensjonen i vedtatt reguleringsplan.
- d) Ny bebyggelse bør ikke hindre allmenhetens tilgang på sjøområder slik denne benyttes i dag.

Jfr Pbl § 11-7 pkt 1

Retningslinje til § 2.2 - boligbebyggelse

- a) Ved Kleppstad bør boligområdet B2.1 og næringsområdene (BN2.4 og 2.5) vurderes under ett slik at rekkefølge bestemmelse for bygging av gangveg langs E10 blir vurdert.
- b) Fortau eller gangveg langs E10 i tettbebyggelsen ved Laupstad må bygges når antall fradelinger i LSBN7.1 og 7.2 er foretatt, se vedlegg 1.

2.3 Ute- og lekearealer

Lekeplasser og annet felles uteareal skal ferdigstilles før boligbebyggelsen får ferdigattest.

Jfr. Pbl. § 11-9 pkt 4

2.4 Tomteutnytting

- a) I boligområder er det ønskelig med fortetting der dette kan tilpasses eksisterende bebyggelse.

- b) Høy utnyttelse er også ønskelig i Skrova havn og langs Heimsundet i Henningsvær etter konkret vurdering av kommunen. Byggegrenser inntil naboeiendom kan tillates der brannsikkerheten er ivaretatt.
- c) Innen eksisterende boligområder kan det etter nærmere vurdering tillates en BYA = 40% inkludert parkeringsareal.
- d) I uregulerte områder skal utnyttelsen ikke overstige BYA = 30% inkl parkeringsareal.
- Jfr. Pbl. § 11-9 pkt 5

2.5. Fritidsbebyggelse

- a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmenhetens bruk eller ferdsel i områder enten denne ligger innenfor eller utenfor byggegrense mot sjø.
- b) Tiltaket bør ikke medføre store terrenginngrep. Silhuettvirkning av ny bebyggelse bør unngås.
- c) Utvidelse av bebyggelsen skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjø/vassdrag. Ved bygging av hytter i Risvær bør disse ligge tett på sundet mellom Heimøya og Borterøy.
- d) Total BYA skal ikke overskride 150 m² for samlet bebyggelse. Parkeringsareal vil i beregningen utgjøre ca 20 m² som kommer i fradrag til BYA for hytte og ev tilbygg.
- Mønehøyden skal ikke overskride 5,5 m fra nytt planert terreng.
- d) Frittstående terrasser, plattinger, svømmebasseng bør unngås såfremt disse ikke er tilknyttet fritidsboligen.

2.6 Offentlig og privat tjenesteyting

- a) Dette omfatter skoler, barnehager, kirker og kirkegårder, grendehus og andre samfunnsfunksjoner, lokalbutikker mv og er vist i plankartet.
- Jfr Pbl § 11-5 pkt 1

2.7 Brygger og tilhørende installasjoner på land.

- a) Nye brygger inkl flytebrygger og utvidelse av slike tillates ikke med mindre dette er hjemlet i arealplanen eller i reguleringsplan. Flytebrygger tillates likevel i havneområder der tillatelse fra kystverket og havnevesen foreligger.
- b) Vedlikehold av allerede bygde og godkjente brygger tillates og kan erstattes av ny brygge av tilnærmet samme størrelse.
- Jfr Pbl § 11-11 nr 3

Retningslinjer til § 2.7 – Brygger og tilhørende installasjoner på land

Kommunen kan gi dispensasjon fra pbl § 1-8 utenfor fastsatt byggegrense dersom dette gir grunnlag for samling av flytebrygger og sanering av eksisterende installasjoner slik at allmenhetens adkomst til området forbedres eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.

2.8 Turisme og reiseliv - BFT

- a) Nye turisme og reiselivsanlegg skal utvikles i tråd med lokal byggeskikk eller tilpasses moderne arkitektoniske løsninger.
- b) **Tiltak** langs sterkt trafikkerte veger med kryssende trafikk skal planlegges under ett, slik at rekkefølgebestemmelser for utbygging kan bli vurdert.
- c) **På Kalle skal hele planområdet (BFT4.2) planlegges under ett slik at forholdet til friluftsinnteresser, reguleringsplanen for Kalle og kulturminner kan bli vurdert for hele området.**
- Allmenheten skal gjennom reguleringsplan sikres adgang til fri ferdsel gjennom området slik at ferdsel mellom Kallestranda og Storøya sikres. Stranda i Lille Kallebukta skal være tilgjengelig for allmenheten (forslag fra fylkesmannen).**

Jfr Pbl § 11-11 nr 3

Retningslinje til § 2.8

- a) Det samlede utbyggingsområde ved Festvåg langs Fv 816 (BFT og BA) skal planlegges under ett slik at rekkefølge bestemmelser for de enkelte utbyggingsområder kan bli avklart av hensyn til trafikksikkerhet (tidspunkt for realisering av gangveg til Henningsvær).

2.9 Bygg og anlegg - BA

a) Nye bygg og anlegg skal utvikles i tråd med lokal byggeskikk eller tilpasses moderne arkitektoniske løsninger.

b) Tiltak langs sterkt trafikkerte veger med kryssende trafikk skal planlegges under ett, slik at rekkefølgebestemmelser for utbygging kan bli vurdert.

Jfr Pbl § 11-11 nr 3

Retningslinje til § 2.9

- a) Det samlede utbyggingsområde ved Festvåg - BA3.1 + BFT3.1 + BFT3.2 - (langs Fv 816) skal planlegges under ett slik at rekkefølge bestemmelser for de enkelte utbyggingsområder kan bli avklart av hensyn til trafikksikkerhet (tidspunkt for realisering av gangveg til Henningsvær).

2.10 Naust

Naust skal i størst mulig grad være uisolerte, i 1 etasje og røstet mot vannet. Takform bør være saltak. Naust kan ikke innredes til beboelse, men badstu med omkleddingsrom kan tillates. Maksimum BRA = 50 m².

Jfr. Pbl. § 11-7 til 11-11

Retningslinjer til § 2.10 Naust

Oppføring av naust i tilknytning til boliger og fritidsbebyggelse tillates. Så langt det er mulig bør fri ferdsel opprettholdes i strandsonen.

2.11 Råstoffutvinning

a) Framtidige massetak er vist på plankartet og skal baseres på kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan som skal angi formål for arealet etter avsluttet massetak.

b) Drift skal skje i hht bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelsen etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven.

c) Adkomst til massetakene må tilfredstille krav gitt i vegnormaler og håndbøker fra Statens vegvesen

d) Utvidelse av eksisterende massetak vist i arealdelen som faller inn under mineralloven, krever arealplan eller reguleringsplan samt tillatelse etter mineralloven, herunder krav om konsesjon med driftsplan der dette er nødvendig.

Jfr Pbl § 11-9 pkt 1 og Minerallovens §43.

Retningslinje for § 2.11 Råstoffutvinning

a) Områder for pukkverksdrift med tildelt driftskonsesjon etter mineralloven kan fortsette uten krav om at reguleringsplan gjøres gjeldende.

b) Alle massetak som faller inn under minerallovens bestemmelser krever særskilt tillatelse av Direktoratet for mineralforvaltning herunder krav om konsesjon med driftsplan.

c) 11 områder for råstoffutvinning er vist på plankartet med følgende plankrav:

Kartref.	Område	Krav til plan	Formål
BRU1.1	Hovsund	Reguleringsplan	Steinbrudd

BRU2.1	Fagerhaugen v/Kleppstad	Reg.plan for nytt nær.omr der steinbruddet inngår.	Steinbrudd - utvidelse
BRU3.1	Engøya	Reguleringsplan	Steinbrudd - utvidelse
BRU7.1	Vestpollen	Reguleringsplan	Steinbrudd - utvidelse
BRU7.2	Børa - Børvågen - Helle	Reguleringsplan	Steinbrudd - utvidelse
BRU8.1	Slettåsen v/Laukvik	Arealplan – avklares via KU	Steinbrudd - utvidelse
BRU8.2	Rømyrhaugen v/Laukvik	Arealplan – avklares via KU	Grustak - utvidelse
BRU9.1	Skrova - enden av Døvikvegen	Reguleringsplan	Steinbrudd - ny
BRU10.1	Store Molla - ved Sørenholmen, Brettesnes	Arealplan – avklares via KU	Steinbrudd - utvidelse
BRU11.1	Ramsosklubben - nord for Holand	Reguleringsplan ved uttak av store volumer via kai	Steinbrudd - utvidelse
BRU11.2	Kjerstihaugen	Reguleringsplan	Steinbrudd - utvidelse

2.12 Næringsvirksomhet

- a) Områdene kan inneholde kontor, lager, industri og fiskerivirksomhet.
 - b) På Kleppstad skal næringsområde BN2.5 og BN2.4 bygges ut før BN2.3.
 - c) Henging av fisk kan tillates på næringsområder på Gimsøya, på Brenna og Kleppstad, i Henningsvær, i Laukvik og på Skrova uten krav om reguleringsplan
 - d) For produksjons- og håndverksbedrifter kan det etter søknad tillates salg av produkter tilknyttet virksomheten med BRA = 150 m².
- Jfr Pbl §11-1

Retningslinje til § 2.12 Næringsvirksomhet

- a) I områdene for næringsvirksomhet skal det være god arealutnyttelse.
- b) Ved planlegging av utbyggingsområder på Kleppstad bør BN2.4 og BN2.5 sees i sammenheng med boligfeltet B2.1 gjennom felles reguleringsplan. Det betyr at også gangveg langs E10 fra Straumanstua til Lyngværstranda må vurderes som aktuelt tiltak ved utbygging. Unntak fra dette gjelder nye arealer for Framnes Smolt AS nord dersom formålet er «oppdrett av laks på land» og Statens vegvesen godkjenner dagens avkjørsel.

2.13 Andre typer anlegg

- a) Eksisterende skytebaner er vist i plankartet. Dersom disse skal utvides må det utarbeides reguleringsplan med støy og sikkerhetssoner samt konsekvensutredninger.

§ 3 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR (jfr plan og bygningsloven § 11-7 nr 2)

3.1 – Havner

- a) Trafikkhavner er vist med sine formål på land og sjø.
 - b) Fiskerihavner er vist med sitt formål angitt i sjø.
 - c) Småbåthavner er vist med sine formål på land.
- Jf § 11-7 nr 2

3.2 – Flyplass

- a) Flyplassen på Helle ved Svolvær vises med utvidelse av terminalområde med parkering samt dagens regulerte område.

b) Innenfor rød støysone (H210) bør ikke oppføres støyfølsom bebyggelse. Innenfor gul sone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredstillende støyforhold i hht retningslinje T-1442/2012 for behandling av støy i arealplanlegging med framtidige endringer.

Jf § 11-7 pkt 2

Retningslinjer til § 3.2 Flyplass

- a) Gjeldende restriksjonsplan med høydebegrensninger samt byggegrensestriksjoner for flynavigasjonsanlegg er vist med heltrukken rød linje som hensynssone (H190 -1 og H190_2). Også anlegget ved Skrova Fyr (NDB) er vist som hensynssone (190_3). Forskriftene er hjemlet i Luftfartslovens §7-1 og er tilgjengelig i kommunen.
- b) Ved søknader om lyssetting som kan påvirke innflygingslysanleggene til flyplassen, skal Avinor høres før tillatelse gis. Området omfatter Austnesfjorden i nord til Skrova i sør.

3.3 – Veger og parkering

a) Prioriterte nye gang/sykkelveger langs de mest beferdede veger er vist på plankartet.

b) Viktige nåværende og framtidige parkeringsplasser til turområder langs fylkesveger er markert.

c) For avkjørsler til riks- og fylkesveger legges holdningsklasse gitt i «Rammeplan for Nordland fylke» til grunn og tillatelse til tiltak må innhentes fra Statens vegvesen.

Jf § 11-7 pkt 2

Retningslinjer til § 3.3 Veger og parkering

- a) Ved planlegging og gjennomføring av viktige ledd i kommunikasjonssystemet skal anlegget tilpasses omgivelsene og overordnet landskap. Skjæringer og fyllinger skal vegeteres og gis en naturlig avslutning mot terreng.
- b) Holdningsklassene langs riks- og fylkesveger legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs følgende vegstrekninger i Vågan kommune:

- E10 – Meget streng holdning
- Fv 816 – Mindre streng holdning
- Fv 850, 861, 862, 864, 868, 872 og 888 – Lite streng holdning

Meget streng holdning betyr i prinsippet at vegen skal være avkjørselsfri. Holdningen gjelder også for driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.

Mindre streng holdning betyr at antall direkteavkjørsler til vegen må være begrenset. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet. Tillatelse til utvidet bruk av avkjørselssted bør normalt gis.

Lite streng holdning betyr at tillatelse til ny avkjørsel kan gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

- c) Ved oppgradering av veger og anlegg bør vandringshindre for vann (steinfyllinger mv) unngås slik at best mulig vannmiljø kan ivaretas.

§ 4 OMRÅDER FOR LANDBRUK, NATUR, FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT - LNFR (jfr plan og bygningsloven § 11-7 nr 5)

4.1 Generelle bestemmelser i LNFR områder

- a) Bestemmelsene gjelder for områder avsatt til LNFR – områder i planen. I tillegg kommer generelle bestemmelser i § 1. Utbyggingstiltak tillates ikke i LNFR områder med unntak av tiltak knyttet til stedegen næring, jf § 4.2.

Jfr Pbl § 11-7 pkt 5 og 11-11 pkt 2.

Retningslinjer til 4.1 Generelle retningslinjer til LNFR områder

- a) Tilrettelegging av friluftaktiviteter og bruk av utmarka kan tillates når dette kan utføres uten skade på naturverdier og biologiske mangfold. Dette gjelder bl a gapahuker, stier, skiløyper, skøyting på islagte vann. Lista er ikke uttømmende.
- b) [Reindriftsområdet omfatter Hinnøya i Vågan kommune.](#)

4.2 Bebyggelse for landbruk og stedegen næring

- a) Tiltak på eksisterende bebyggelse tillates og skal tilpasses kulturlandskapet. Bygging på dyrka mark bør unngås dersom alternativ plassering er mulig.
- b) Endring, tilbygg og påbygg av eksisterende helårs bebyggelse samt driftsbygninger, boder, garasjer etc kan tillates i hht plan- og bygningsloven. Viktige kulturminner og naturvern hensyn må ivaretas.

Jfr Pbl § 11-7 og 11-11

Retningslinje til § 4.2 – Bebyggelse for landbruk og stedegen næring

Mindre tilbygg, frittliggende bygning inntil 70 m² (som ikke kan brukes til beboelse) og andre mindre tiltak på bebygde eiendommer, krever ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel hvis de ligger utenfor byggesonen beskrevet i planen.

For LNFR områder der spredt bebyggelse tillates gjelder:

4.3 Spredt bebyggelse for boliger, hytter og næring (Jfr Pbl 11-7 [pkt 5 ledd b](#) og 11-11 pkt 2)

- a) Bestemmelsene gjelder for områder der boliger, hytter og næringsbebyggelse er tillatt og vist i arealdelen med tre arealformål.
- b) Maksimal tomtestørrelse for boliger og fritidsbebyggelse skal være 2 dekar med en BYA maks 30%. For nye tiltak gjelder kriteriene i § 2.2, § 2.4 og § 2.5 i bestemmelsene så langt de er relevante. BYA gjelder ikke for naust på eiendommen og ev kjeller i bygg.
- c) Nye tiltak må ikke komme i konflikt med viktige kulturminner og naturvern hensyn, friluftsinnteresser eller utøvelse av reindrift [på Hinnøya](#).
- d) Større næringsbebyggelse som etableres bør gjennom en reguleringsprosess dersom planutvalget (NPU) krever dette.
- e) Tiltaket skal ha tilfredstillende VA-løsning inkl parkering på tomta. Tiltak på tomta som hindrer vannets naturlige veger bør unngås, jf vannområde Lofoten.
- f) Avkjørsel fra offentlig veg skal foreligge fra vegmyndigheten, jf § 3.3 i arealdelen.
- g) Risiko og sårbarhet må utredres med faglig dokumentasjon mhp steinsprang- flom-, [sørpe- og snøskred](#), og jord-/leirskred. [Ved utbygging i områder må skredfare vurderes på nivå med kravene i «NVEs maler for skredfarekartlegging i bratt terreng.](#)
- h) Antall fradelinger som tillates i hvert delområde i kommunestyreperioden 2016 – 2019 framgår av vedlegg 1 med angivelse av minste avstand mot sjø/vann eller vassdrag der det er relevant.

Retningslinje til 4.3 Spredt bebyggelse (boliger, hytter og stedbunden næring)

- a) Ny bebyggelse skal ikke hindre allmenhetens tilgang til sjø-, vann og vassdrag slik denne benyttes idag. Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde i alle områder avsatt til spredt bebyggelse.
- b) Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og gi minst mulig silhuettvirkning.
- c) Spredt næring kan omfatte virksomheter som turisme og reiseliv, kultur- og idrettsnæringer, småskalabedrifter/lett industri, omsorgstjenester og Inn på tunet aktiviteter.

- d) Antall fradelinger skal vurderes konkret ved inngangen til hver kommunestyreperiode og inngå i revisjon av arealplanen.
- e) Det foreligger en rapport fra Structor Geomiljø AS som avklarer skredfare på et overordnet nivå for: [Høgåsen LS2.3](#), [Sydalen LSBN7.1](#), [Vestpollen LS7.3](#), [Sør for Eidet LS7.7](#) og [Digermulen 11.1](#), [Valen 11.2](#), [Pundslett LS 11.3](#) og [Liland 7.1](#). Nødvendige tilleggsvurderinger i hht NVE's maler for skredfare avklares ved søknad om fradeling.

4.4 Spesielt om Svolvær – Kabelvågmarka

- a) For Svolvær – Kabelvågmarka gjelder bestemmelsene og retningslinjene slik disse ble fastsatt i arealplanen vedtatt 21 juni 2008 med justeringer angitt i pkt b) til og med pkt f) her.
- b) Ved utbedring av eksisterende hytter kan hovedutvalget tillate et totalt bebygd areal på BYA = 75 m².
- c) Tilrettelegging for friluftaktiviteter gjennom preparering av skiløyper, områder for skileik og skøytebaner på vann mv med motorisert kjøretøy kan tillates.
- d) Justert avgrensning av Kongstind Alpinsenter med nedfarter og veg framgår av vedtatt reguleringsplan.
- e) Justert grense for marka ved Rødlimyra og i Åvikmyra er vist i plankartet.
- f) Område nord og øst for Kabelvåg ungdomsskole og er vist på plankartet som område for idrett.

Retningslinje for Svolvær – Kabelvågmarka.

Bestemmelser og retningslinjer for marka slik den ble vedtatt i 2008 gjelder for øvrig og framgår av vedlegg 2.

§ 5 OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK OG VERN AV VASSDRAG OG SJØOMRÅDER MED TILHØRENDE STRANDSØNE (jfr plan og bygningsloven § 11-7 nr 6)

Retningslinje til § 5.1 Viktige hensyn i saksbehandlingen

- a) Ved vurdering av tiltak i sjø skal det tas hensyn til: Fiskeri, Ferdsl, Friluftsliv, Biologisk mangfold, Natur og miljø samt viktige kulturlandskap. Tiltak som kan hindre miljøtilstanden i vannforekomsten, bør unngås.
- b) I hovedkategorien for bruk og vern av sjø og vassdrag, vil kun fiske, ferdsl (farled), friluftsliv- og naturformål være tillatt. Dette for å gi forutsigbare rammer for planlegging av kystsonen, jf pbl §11-7 og 11-11 nr 3.
- c) Bruk av ankringsplasser for risikofartøy skal klareres med Vågan Fiskarlag i perioden mai – november. Ikke mer enn to risikofartøy skal være ankret i viktige fiskeområder og farleder på samme tid av hensyn til sikkerheten.

5.2 Småbåthavner (Pbl § 11-11, nr 4)

Formålet omfatter større godkjente småbåthavner og fellesanlegg inkl flytebrygger med tilhørende installasjoner på land. Mindre endringer kan tillates innenfor formålsgrense som er lik byggegrense.

5.3 Kombinasjoner av formålet – FFNFA - (jf § 11-11 pkt 7)

- a) I området FFNFA7.1 – Rørhopen - er ferdsl, fiske, natur- og friluftaktiviteter samt akvakultur tillatt.
- b) I de øvrige områder FFNFA1.1 (nord for Barstrand), 2.1 (Sydalspollen), 8.1 (Nordpollen i Vatnfjorden) og 8.2 (Sundlandsfjorden) er kun marin produksjon inkl produksjon av skjell, tang, tare og levende lagring av hvitfisk tillatt (oppdrett er ikke tillatt).

Retningslinje for 5.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag – FFNFA

- a) Tiltak i flerbruksområder som grenser til nabokommuner skal forelegges disse kommunene for uttalelse.
- b) Kommunen skal ved høring av søknader også inkludere innspill fra aktuelle naboer og andre brukergrupper der lokalt fiskarlag (Vågan Fiskarlag) og friluftsforsamlinger er sentrale høringsinstanser.
- c) Ved søknader om lokaliteter etter oppdrettslovgivningen skal denne underlegges nødvendig vurdering.

5.4 Akvakultur – A (Pbl § 11-11 pkt 3)

- a) I områdene angitt som A er akvakultur tillatt. Tillat maksimal biomasse i en konsesjon må tilpasses avstanden mellom lokaliteten og andre formål i sonen.
 - b) Hele oppdrettsanlegget, inkludert fortøyninger for bunnfester ned til -25 m - dyp skal lokaliseres innenfor området avsatt til akvakultur. I Øyhellesundet settes denne grense til -15 m dyp.
 - c) Oppdrettsanleggene skal plasseres slik at de ikke hindrer kystledene og allmen ferdsel i farledene og trafikk ut og inn av fjordene.
- Jfr § 11-7 nr 6.

Retningslinje for 5.4 Akvakultur – A

I A-sonene ved Kleppstad, Henningsvær, Årsteinfoten, Ramsosen nord og Risvær i Austre Vågan kan benyttes til levendelagring av hvitfisk eller annen marin produksjon som tang/tare produksjon og lignende. Her er ikke oppdrett av laks tillatt.

Jfr § 11-11 pkt 7.

5.5 Austnesfjorden – FFNF (Pbl § 11-11 pkt 6)

- a) I Austnesfjorden er kun fiske, ferdsel, friluftsforsamlinger og naturformål tillatt, jf §11-7 pkt 6

5.6 Ferdsel og akvakultur – FA (Pbl § 11-11 pkt 3)

- a) I området på Skrova er lokaliteten ved Kuholmen – FA9.1 - angitt for levendelagring av hvitfisk.
 - b) Lokaliteten skal plasseres slik at den ikke hindrer ferdsel i farleden inn Toftsundet.
- Jfr § 11-7 nr 6 og 7.

§ 6 HENSYNSSONER (jfr plan og bygningsloven § 11-8)

6.1 Fareområder (jfr pbl 11-8 punkt a)

- a) Kraftledninger i sentral- og regionalnettet er vist som H780 i arealplankartet, jf plan- og bygn.lovens §11-8 pkt d.
- b) Mindre lokale kraftlinjer er ikke avsatt med hensynssone men regulert etter plan- og bygn.lovens §11-7 nr 2.

6.2 Krav til nødvendig infrastruktur (jfr pbl 11-8 punkt b)

Framtidige gangveg langs E10 på Kleppstad fra Straumanstua til og med Lyngværstranda, langs Fv 816 fra Festvåg til Henningsvær, langs E10 fra Ørsnes til kryss v/Hopen, langs kommunal veg fra Ørsnesvika til kryss med E10 og fra Muldebærholmen til Rekvika er vist som rød strek i arealdelen.

6.3 Sone med særlige hensyn for landskap, natur og kulturmiljø (jfr pbl 11-8 punkt c)

Områder med særlig verdi som landskap-, natur- og kulturmiljø samt områder sikret via lov om naturvern eller kulturminner er vist i arealdelen på land og i sjø.

- a) Spesielt viktige landskapsområder (H550) er Fagerbakken, Storfjell og Lauvika (alle i Austre Vågan).
- b) Spesielt viktige naturmiljø (H560) er Indre deler av Sydalspollen, Hopspollen, øyer sør for Ørsnes, Vestpollen, sjøområde nord for Kalvsøy i Øyhellesundet og sjøområde sør for Finnvika på StoreMolla.
- c) Spesielt viktige kulturmiljø (H570) er Lasteplassen i Bufjorden (Laukvik) og Kanalen i Valvågen (nær Pundslett) som kulturmiljø.
- b) Områder båndlagt etter naturvernloven (H720) er vist i arealplankartet.
- c) Områder båndlagt etter lov om kulturminner (H730) er vist på illustrasjonskart som vedlegg til arealplan.

Utfyllende informasjon/retningslinje til hensynssonene.

- a) Ved behandling av søknad om tiltak eller planlegging på Hinnøya skal hensyn til reindrifta ivaretas i dialog med reindriftsmyndighetene.
- b) Søknader om fradeling i områder angitt i a), b) og c) må ivareta det hensyn som bestemmelsen skal sikre.

6.4 Sone med særlige hensyn for friluftsliv (jfr pbl 11-8 punkt c)

Områder med særlige verdi som friluftsområde (H530) er vist i arealdelen. De viktigste hensyn som skal ivaretas for de enkelte områder er:

- a) Vikerøy, Lyngværøyene, Oddværøyene og øyene vest for Haversand (v/Brettesnes) samt Gullvika (øst for Brettesnes) bør ivaretas gjennom forvatningsplan for besøkende.
- b) Svolvær – Kabelvågmarka har bestemmelser som framgår av vedlegg 2.
- c) Sydalen, Indre deler av Olderfjorden, Djupfjorden og Vågakallområdet, Børvågen, Vaterfjordvassdraget, Hattvika og Skjevika på Skrova skal friluftsinnteresser ivaretas når søknader om fradeling fremmes.
- d) Hovsvika på Gimsøy, Sundlandsfjorden - Festvåg – Brenna, Kalle, Silsand, Austpollen, Rangeldalen (v/Matmora), Trollvika (v/Grunnfør fjorden), Haversand, Vetten (v/Brettesnes) og Trollskaret (v/Årstein) er viktige friluftsområder hvor ny bebyggelse ikke er ønskelig.

Utfyllende informasjon/retningslinje til hensynssonene.

- a) Ved behandling av søknad om tiltak eller planlegging på Hinnøya skal hensyn til reindrifta ivaretas i dialog med reindriftsmyndighetene.

6.5 Sone med andre særlige hensyn (jfr pbl 11-8 punkt c)

a) Områder med særlig verdi som landbruksareal (H510) er vist i arealdelen. Spesielt viktige områder er Gimsøya og Gjersvoll – Delp ved Laukvik.

e) Områder med særlig verdi for reindrifta. (H520) er vist på illustrasjonskart som vedlegg til arealplan.

b) Aktsomhetsområder for skred av alle typer (H310) er vist på eget illustrasjonskart, jf §6.1 – Fareområder - over. Som vedlegg følger en rapport fra Structor Geomiljø AS som «friskmelder» et betydelig antall områder der spredt bebyggelse tillates, jf §4.3 pkt g. Nødvendige tilleggsvurderinger i hht NVE's maler for skredfare avklares konkret ved søknad om fradeling.

c) Skytefelt i sjøområder (H380) viser forsvarets skyte- og øvingsfelt. Det kan ikke tillates faste anlegg i sjø som akvakulturanlegg i disse områder.

Utfyllende informasjon/retningslinje til hensynssonene.

- a) Ved behandling av søknad om tiltak eller planlegging på Hinnøya skal hensyn til reindrifta ivaretas i dialog med reindriftsmyndighetene.

6.6 Særlige hensyn ved Helle Flyplass – restriksjonsarealer

a) Det båndlegges **soner** rundt flyplassen der høyde- og byggerestriksjoner i hht luftfartsloven må ivaretas (**H190_1**, **H190_2** og **H190_3**). Avinor skal høres i saker som ligger innenfor **nevnte hensynssoner**.

jfr § 11-8 pkt d

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER (jfr plan og bygningsloven § 11-11 PKT 2)

7. 1 Endring av eksisterende bebyggelse - hytter, boliger og næring, (jf pbl 11–11 pkt 2)

Endring, tilbygg og påbygg av bestående godkjent helårsbebyggelse i LNF-området samt tilliggende frittliggende anneks, boder og garasjer som ikke skal benyttes til beboelse, kan tillates etter søknad hvis dette ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn samt hensynet til vern av vesentlige kulturminner. Dette gjelder også riving og gjenoppføring ved brann.

VEDLEGG 1 – LNFR-områder hvor spredt utbygging er tillatt, jf § 4.3.

I områder der spredt bebyggelse er tillatt viser tabellen antall nye fradelinger som kan iverksettes av hovedutvalget for næring-, plan og utvikling med angivelse av minste avstand til sjø-, vann og vassdrag for boliger, fritid/hytter og kombinasjoner av næringsformål. Områdene er nummerert og avmerket på plankartet. Antallet fradelinger gjelder for kommunestyreperioden 1. okt-15 til 30. sept-19, jf § 4.5 punkt i) i arealdelen.

Type utb Kartref.	Område – kombinert	Antall fradelinger i perioden 01.10.15 – 30.09.19	Avstand til sjø og vassdrag – flomålet
LS1.1	Vinje	6 fradelinger – årene 2016-2019	Langs fylkesvegen - fortetting
LS1.2	Vinje vest	4 fradelinger – årene 2016 - 2019	Langs fylkesvegen
LS1.3	Vinje Sør – Ved kirken	5 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
	Område 1 – Gimsøy	15 fradelinger – årene 2016-2019	
LS2.1	Brenna sørøst, ny KU	3 fradelinger – årene 2019-2019	Oversiden av veg
LS2.2	Gravermark	2 fradelinger – årene 2016-2019	25 m – fortetting
LS2.3	Høgåsen – Sydalen	6 fradelinger – årene 2016-2019	Minst 45 m fra sjøen
LS2.4	Rystad	4 fradelinger – årene 2016-2019	45 m fra sjøen
LS2.5	Olderfjorden sør	4 fradelinger – årene 2016-2019	45 m fra Storvatnet
LS2.6	Lyngværstranda	6 fradelinger – årene 2016-2019	Oversiden av veg
LS2.7	Lyngvær	2 fradelinger – årene 2019-2019	45 m fra sjøen
	Område 2 – Strauman	27 fradelinger – årene 2016-2019	
LS3.1	Vakthusøya	2 fradelinger – årene 2016-2019	0 m fra sjøen
LS3.2	Lille Vakthusøya	1 fradeling – årene 2016-2019	0 m fra sjøen
LS3.3	Ramnbergholmen	Ingen fradelinger, eksisterende	
	Område 3 – Henningsvær	3 fradelinger – årene 2016-2019	
LS4.1	Hopsvegen fra kryss Kalle, justeres	3 fradelinger – årene 2016-2019	45 m fra vassdrag
LS4.2	Sjøvegen nord	3 fradelinger – årene 2016-2019	45 m fra sjøen
LS4.3	Sjøvegen sør	2 fradelinger – årene 2016-2019	Sør for Sjøvegen
	Område 4 – Ørsnes	8 fradelinger i Ørsnes – Hopen	
LS7.1	Liland	4 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen – nær vegen
LS7.2	Ved Austpollen - Liland	2 fradelinger – årene 2016-2019	Oversiden av veg
LS7.3	Vestpollen øst	4 fradelinger – årene 2016 – 2019	25 m fra sjøen
LS7.4	Vestpollen vest	2 fradelinger – årene 2016 - 2019	Oversiden av veg
LS7.5	Eidhusodden (Vatterfj.)	5 fradelinger – årene 2016 - 2019	25 m fra sjøen
LS7.6	Vatterfjorden sør	3 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LS7.7	Liland nord, sør for BFT7.1	2 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
	Område 7 – Laupstad	22 fradelinger i Laupstad	
LS8.1	Sandsletta – gammel veg	2 fradelinger – årene 2016-2019	Oversiden av veg
LS8.2	Sandsletta - Oddan	4 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LS8.3	Sandsletta - Haugen	6 fradelinger – årene 2016 - 2019	25 m fra sjøen

	Område 8 – Laukvik	12 fradelinger i Laukvik	
LS9.1	Risholmen nord	3 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
	Område 9 – Skrova	3 fradelinger – årene 2016-2019	
LS10.1	Store Molla – Finnvika Nord	2 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LS10.2	Store Molla – Øyhelle	4 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LS10.3	Store Molla – Mollgavlen	3 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LS10.4	Store Molla – Ulvåg Nord	1 fradeling – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LS10.5	Store Molla – Ulvåg midt	3 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LS10.6	Store Molla – Ulvåg sør	2 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LS10.7	Store Molla – Yttergården	1 fradeling – årene 2016-2019	Oversiden av veg
LS10.8	Store Molla – v/Rangelvika	2 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LS10.9	Store Molla – Brettesnes V	4 fradelinger – årene 2016-2019	Oversiden av veg
LS10.10	Store Molla – Brettesnes S	4 fradelinger – årene 2016-2019	Oversiden av veg
LS10.11	Store Molla – Brettesnes Ø	2 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LS10.12	Store Molla – Sponvika	2 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
	Område 10 – Store Molla	30 fradelinger på Store Molla	
LS11.1	Storfjell, megling og ikke enighet – avgjøres av KMD	4 fradelinger - årene 2016-2019	Avstand til sjø 15 m
LS11.2	Digermulen	10 fradelinger - årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LS11.3	Valen	6 fradelinger - årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LS11.4	Fagerbakken v/Pundslettvågen	8 fradelinger – årene 2016 - 2019	25 m fra sjøen
LS11.5	Holandshamn	6 fradelinger - årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LS11.6	Pundslett vest, megling	4 fradelinger - årene 2016-2019	0 m fra sjøen
LS11.7	Pundslett	4 fradelinger - årene 2016-2019	Oversiden av veg
LS11.8	Skrukhamn - Trollskaret	3 fradelinger - årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LS11.9	Årstein øst	6 fradelinger - årene 2016-2019	25 m fra sjøen
	Digermulen	47 fradelinger	
LS11.10	Borterøy nord	2 fradelinger - årene 2016-2019	10 m fra sjøen
LS11.11	Borterøy øst	2 fradelinger - årene 2016-2019	10 m fra sjøen
LS11.12	Borterøy øst	2 fradelinger - årene 2016-2019	10 m fra sjøen
LS11.13	Heimøy vest	2 fradelinger - årene 2016-2019	10 m fra sjøen
LS11.14	Heimøy sør	2 fradelinger - årene 2016-2019	10 m fra sjøen
	Risvær	10 fradelinger (bolig og hytter)	
	Område 11 – Austre Vågan	57 fradelinger	

	Sum alle kombinasjoner	177 fradelinger til hytter, boliger eller næring	
LSBN	Område Bolig og næring	Bolig og Næring	Avstand til sjø
LSBN2.1	Sydalen sentrum	6 fradelinger – årene 2016 - 2019	Langs kommunal veg
	Område 2 - Strauman	6 fradelinger	
LSBN4.1	Ørsnesvegen nær E10	2 fradelinger – årene 2016 - 2019	Langs kommunal veg
LSBN4.2	Bjørnhaugvegen	4 fradelinger – årene 2016 - 2019	Langs kommunal veg
LSBN4.3	Ørsnesvegen mot øst	2 fradelinger – årene 2016 - 2019	Oversiden av vegen
LSBN4.4	Søndre del av Ørsnesvegen	4 fradelinger – årene 2016 - 2019	Langs kommunal veg og øst
	Område 4 - Ørsnes	12 fradelinger	
LSBN7.3	Laupstad vest - ny	1 fradeling – årene 2016-2019	25 m fra bekk
LSBN7.1	Laupstad sentrum	5 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LSBN7.2	Eidet og 1 km sørover	6 fradelinger – årene 2016-2019	25 m fra sjøen
	Område 7 - Laupstad	12 fradelinger	
	Sum fradelinger boliger og næring	30 fradelinger til bolig og næring	
LSF	Område	Fortrinnsvis hytter/fritid	Avstand til sjø og vassdrag
LSF1.1	Hovsund	2 fradelinger - i årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LSF1.2	Sundklakk nord	2 fradelinger - i årene 2016-2019	Vestsiden av veg, 100 m fra sjø
LSF1.3	Sundklakk	2 fradelinger - i årene 2016-2019	Oversiden av veg
LSF1.4	Sundklakk sør	2 fradelinger - i årene 2016-2019	Oversiden av veg
	Område 1 - Gimsøya	8 fradelinger til hytteformål	
LSF8.1	Nordpollen - Vatnfjorden	4 fradelinger - i årene 2016-2019	25 m fra sjøen
	Område 8 - Laukvik	4 fradelinger til hytteformål	
LSF9.1	Skrova - Skjevika	3 fradelinger - i årene 2016-2019	25 m fra sjøen
LSF9.2	Skrova - Hattvika	3 fradelinger - årene 2016-2019	25 m fra sjøen
	Område 9 - Skrova	6 fradelinger	
LSF11.1	Bjørnvika – Lødingen grense	2 fradelinger – årene 2016 - 2019.	45 m fra sjøen, nær eks bebyggelse
LSF11.2	Sommarset – S Bjørnvika	2 fradelinger – årene 2016 – 2019	45 m fra sjøen, nær eks bebyggelse
LSF11.3	Kalvhovudet	2 fradelinger – årene 2016 – 2019	15 m fra sjøen
LSF11.4	Revikodden Storfjell N	2 fradelinger – årene 2016 - 2019	15 m fra sjøen
	Sum hytter nord for Storfj	8 fradelinger	
LSF11.5	Karivika ved Årstein - ny	3 fradelinger – årene 2016 - 2019	0 m fra sjøen
	Sum hytter Årstein	3 fradelinger	
	Sum spredt hytter	29 fradelinger til hytter	

	Totalt antall spredt	236 fradelinger	
--	----------------------	-----------------	--

Bygningssjefen må ivareta oversikten over antall fradelinger pr år og rapportere denne til planutvalget (NPU). Dersom antall fradelinger eller søknader om bygging overstiger antallet for enkelt område, må neste søknad i området utsettes til neste kommunestyreperiode eller undergis en dispensasjonsvurdering fra kommuneplanens arealdel på vanlig måte.

VEDLEGG 2 - Bestemmelser vedr «markagrense», Svolvær .- Kabelvåg, jfr Arealplanen av 21.06.08.

LNF-1 Spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse samt fradeling til dette formål som ikke er ledd i stedbunden næring, tillates ikke.

- Innenfor markagrensen nedlegges det i medhold av pbl § 20-4, 2.ledd bokstav e) et forbud mot nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Med vesentlig utvidelse menes det at det ikke er ønskelig med hytter med bebygd areal på over 55m².
- Eventuell vei inn i marka skal reguleres etter pbl § 23 (**endret til § 2.1 i arealdelen**).
- Oppbygging av hytter på umatrikulert grunn tillates ikke.

Retningslinjer for Svolvær-Kabelvågmarka:

- Tilbygg/påbygg og nybygg på boligeiendommer skal vurderes strengt, og det må foreligge særlige grunner for dispensasjon. Følgende momenter skal inngå i vurderingen:
 - o om boligen er godkjent og/eller ligger i et område regulert til bolig
 - o behovet for utvidelse i forhold til boligens funksjonalitet
 - o om tillatelsen påvirker allmennhetens ferdsel eller medfører privatisering av et område
- Bruksendring fra fritidsbolig til bolig tillates ikke.
- Ved omgjøring av punktfeste til eiendomstomt, bør det tilstrebes en praksis der det ikke utløses mer enn 200 m².
- Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg gjennom utnyttelse av disse til annen eller supplerende virksomhet, kan dette vurderes som særlig grunn for dispensasjon. Imidlertid forutsetter dette at endringen kan forsvares ut fra landbruksvirksomheten, samt at bygningens uttrykk og form opprettholdes. Ved vurdering skal følgende momenter vektlegges:
 - o type virksomhet
 - o bygningens egnethet til ønsket bruk
 - o trafikkmessige forhold, parkering og annen offentlig infrastruktur
 - o bevaring/vedlikehold av bygningsmassen
 - o kulturlandskap
 - o lokalisering
- Landbruksnæringens interesser skal ivaretas i størst mulig grad, men må i tilstrekkelig grad ta hensyn til markas betydning for lokalbefolkningen som natur- og friluftsområde.
- Det eksisterende nettet av turveger, stier, gamle ferdselsårer og skiløyper skal utgjøre hovedstammen i tilrettelegging for ferdsel.
- Behovene til barn, unge, eldre og funksjonshemmede skal inneha en høy prioritering
- Sykling og ridning skal foregå langs et grovmasket nett av kjøreveger og turveger. Det skal ikke sykles og rides i terreng eller stier som er smale, har dårlig slitestyrke eller stor trafikk av gående.
- Det tillates ikke allmenn motorisert ferdsel på eksisterende vegnett innenfor markagrensen. Det kan gis tillatelse til nyttekjøring på opparbeidete vegger i

forbindelse med reparasjon og vedlikehold, samt transport av utstyr til eksisterende anlegg:

- o rørgate
 - o bygninger for vannforsyning
 - o kraftstasjon
 - o alpinbakke
- Opparbeidelse av turveg til alpinbakken skal inneha en kantsone mot vassdragene, men det kan tilrettelegges for avstikkere ned til vannkanten for å gi bevegelseshemmede fiskemuligheter. Turvegen kan benyttes til transport som nevnt i under bokstav j).
- Kjøring til boliger tillates.
- Veger opparbeidet for kjøring med bil skal være fysisk avstengt, slik at uønsket kjøring hindres.

Med hjemmel i §4.4 skal disse bestemmelser justeres med denne tilføyelse:

4.4 Spesielt om Svolvær – Kabelvågmarka

a) For Svolvær – Kabelvågmarka gjelder bestemmelsene og retningslinjene slik disse ble fastsatt i arealplanen vedtatt 21 juni 2008 med justeringer angitt i pkt b) til og med pkt f) her.

b) Ved utbedring av eksisterende hytter kan hovedutvalget tillate et totalt bebygd areal på BYA = 75 m².

c) Tilrettelegging for friluftaktiviteter gjennom preparering av skiløyper, områder for skileik og skøytebaner på vann mv med motorisert kjøretøy kan tillates.

d) Justert avgrensing av Kongstind Alpinsenter med nedfarter og veg framgår av vedtatt reguleringsplan.

e) Justert grense for marka ved Rødlimyra og i Åvikmyra er vist i plankartet.

f) Område nord og øst for Kabelvåg ungdomsskole og er vist på plankartet som område for idrett.

Retningslinje for Svolvær – Kabelvågmarka.

Bestemmelser og retningslinjer for marka slik den ble vedtatt i 2008 gjelder for øvrig og framgår av vedlegg 2.

VEDLEGG 3 – Utbyggingsområder der tiltak forutsetter reguleringsplan eller kan hjemles i arealplan med/uten KU, Jf § 1.3

Område	Navn på området	Plankrav – med og uten KU i arealplanen
B1.1	Hovsund vest for vegen til fiskerihavna	Reguleringsplan + ny KU
B1.2	Vinje øst/Kleivan	Reguleringsplan + KU
B2.1	Kleppstad vest	Reguleringsplan med samleveg til E10 + KU
B3.1	Engøya	Eksisterende - en boligtomt/fritidshus uten KU
B3.2	Sauøya	Eksisterende boliger uten KU
B4.1	Ørsvåg - nord for E10	Reguleringsplan for all bebyggelse + KU
B4.2	Ørsvåg - nord for boligfeltet Mølnosen Vest	Reguleringsplan + KU
B4.3	Ørsvåg - sør for E10, to tomter	Arealplan + KU
B4.4	Ørsvåg vest	Reguleringsplan + KU
B4.5	Hopen - øst for fiskerihavna mot Breivika – redusert utbygging	Reguleringsplan og ny KU
B5.1	Prestvannet	Avklart i områdeplanen Osan - Kabelvåg
B5.2	Prestvannet - del 2	Avklart i områdeplanen Osan - Kabelvåg
B8.1	Klavhaugen ved ny FV til Laukvik	Reguleringsplan + KU
B9.1	Skrova - boligfelt v/Kjærlighetsstien	Reguleringsplan + KU
Bebyggelse og anlegg		
BA1.1	Hovsund vest	Reguleringsplan + KU som justeres
BA1.2	Vinje	Arealplan Forretningsbygg m/leiligheter + KU
BA3.1	Festvåg	Reguleringsplan + KU
BA9.1	Skrova - fiskevær	Arealplan + KU
Annet bygg		
BAB2.1	Daljorda på Kleppstad	Eksisterende trafo, arealplan uten KU
BAB4.1	Mølnosen - Kabelvåg	Eksisterende trafo, arealplan uten KU
BAB7.1	Kvitfossen ved Vestpolltjønna	Eksisterende trafo, arealplan uten KU
Forretning		
BF1.1	Vinje	Eksisterende butikk, arealplan uten KU
BF8.1	Laukvik	Eksisterende butikk, arealplan uten KU
BF11.1	Digermulen	Eksisterende butikk, arealplan uten KU
Fritidsbebyggelse		
BFR2.1	Brenna sørøst	Reguleringsplan + KU
BFR2.2	Rystad vest	Reguleringsplan + KU
BFR2.3	Lyngvær nord	Reguleringsplan + KU
BFR3.1	Engøya	Reguleringsplan + KU
BFR3.2	Sauøya	Reguleringsplan + KU
BFR4.1	Hopen	Reguleringsplan + KU

BFR7.1	Nord for Vestpollen - Mettesnes	Reguleringsplan + KU
BFR7.2	Vestpolltjønna	Reguleringsplan + KU
BFR8.1	Sandsletta vest	Eksisterende - i arealplan 2008 uten KU
BFR9.1	Skrova - Kløvosen	Reguleringsplan + KU
BFR9.2	Skrova - Toften	Reguleringsplan + KU
BFR11.1	Pollan før Storfjell	Reguleringsplan + KU
BFR11.2	Vatnvågen, justert areal langs sjø	Arealplan + KU, bebyggelse langs sjø vises i plankart
BFR11.3 – tatt ut	Området blir LSF11.5 og vises i plankart	Resultat av megling 19 des-17 med 3 fradelinger
Turistformål		
BFT1.1	Hov -	Reguleringsplan + KU
BFT2.1	Lyngvær Camping - utvidelse	Reguleringsplan + KU
BFT3.1	Festvåg vest	Reguleringsplan + KU
BFT3.2	Festvåg øst	Reguleringsplan + KU
BFT3.3	Engøya	Reguleringsplan + KU
BFT3.4	Skata eksisterende turistanlegg	Arealplan uten KU
BFT4.1	Sandvika og Ørsvågvær, mindre utvidelse	Arealplan + KU
BFT4.2	Kalle - avgrensing avklart i megling	Reguleringsplan + justert KU
BFT7.2	Innerst i Vestpollen eksisterende camping	Arealplan uten KU
BFT7.3	Vatterfjorden, Hammerstad camping	Reguleringsplan pga avkjørsel til E10 + KU
BFT8.1	Laukvik v/moloen nord	Reguleringsplan + KU
BFT8.2	Laukvik sentrum, camping	arealplan - glemt i arealplan 2008 uten KU
BFT8.3	Sandsletta	Eksisterende - arealplan 2008 uten KU
BFT10.1	Store Molla - Yttergården	Arealplan + KU
BFT10.2	Store Molla - Yttergården	Arealplan + KU
BFT10.3	Brettesnes - Sponvika	Arealplan + KU
BFT11.1	Digermulen - Osen	Arealplan, endring av reguleringsplan + KU
BFT11.2	Digermulen – gnr 30/4	Reguleringsplan + KU
BFT11.3	Valen	Reguleringsplan + KU
BFT11.4	Årstein	Reguleringsplan + KU
Kirke og gravlund		
BGU1.1	Gimsøy kirkegård	Eksisterende uten KU
BGU1.2	Gimsøy kirke	Eksisterende uten KU
BGU2.1	Sydalen kirkegård	Eksisterende uten KU
BGU7.1	Kvalvik kirkegård - Sildpollnes	Eksisterende uten KU
BGU8.1	Gjersvoll – Hol kirke	Eksisterende uten KU
BGU8.2	Gjersvoll sør - kirkegård	Eksisterende uten KU
BGU11.1	Digermulen kirkegård	Eksisterende uten KU
BGU11.2	Digermulen kirke	Eksisterende uten KU
Idrett		
BIA1.1	Barstrand nord	Eksisterende uten KU
BIA2.1	Olderfjorden sør - skytebane	Eksisterende uten KU
BIA5.1	Ved Store Kongsvatn	Eksisterende skytebane uten KU
BIA5.2	Kabelvåg Ungdomsskolen nord	Eksisterende + uten KU
BIA8.1	Gjersvoll - Laukvik skole	Eksisterende uten KU

BIA11.1	Holand i Digermulen	Eksisterende skytebane uten KU
Næring		
BN1.1	Hovsund - øst for veg og nord for Smettvann	Arealplan, henging av fisk tillatt + KU
BN1.2	Barstrand nord	Arealplan, henging av fisk tillatt + KU
BN1.3	Barstrand øst ved kai-anlegg	Arealplan, henging av fisk tillatt + KU
BN1.4	Barstrand vest	Reguleringsplan, henging av fisk tillatt + KU
BN2.1	Brenna - redusert fra første høring	Reguleringsplan + KU
BN2.2	Kleppstad - tidligere steinbrudd	Reguleringsendring fra massetak + KU
BN2.3	Kleppstad v/Daljorda	Reguleringsplan + KU
BN2.4	Kleppstad havn - Nordøst	Reguleringsplan + KU
BN2.5	Kleppstad sør nord for smoltanlegg	Reguleringsplan + KU
BN3.1	Sauøya	Eksisterende uten KU
BN4.1	Ørsnes - langs E10	Eksisterende uten KU
BN4.2	Ørsnes - langs E10	Eksisterende (SVV) uten KU
BN4.3	Rødlimyra	Reguleringsplan + KU
BN4.4	Hopen - fiskeri	Eksisterende uten KU
BN5.1	Åvikmyra	Reguleringsplan med utvidelse + justert KU
BN7.1	Vestpollen	Reguleringsplan + KU
BN7.2	Vatterfjorden nord	Arealplan, liten utvidelse + KU
BN7.3	Langs vegen til flyplassen	Området er tatt ut
BN8.1	Laukvik havn	Reguleringsplan + KU
BN8.2	Laukvik havn	Reguleringsplan + KU
BN8.3	Laukvik havn sør	Reguleringsplan + KU
BN10.1	Gammelt fergeleie ved Sørenholmen	Arealplan uten KU, eksisterende anlegg til Nordlaks
BN10.2	Store Molla - Brettesnes	Arealplan uten KU , eksisterende anlegg til Hordafor
BN11.1	Digermulen - ved fergekaia	Reguleringsplan, pga butikk og fergeleie
BN11.2	Vatnvågen - mot Holandshamn	Arealplan uten KU, eksisterende
BN11.3	Valen - øst for Digermulen	Arealplan + KU, tilhører Nordlaks AS
BN11.4	Pundslett	Reguleringsplan + KU
BN11.5	Risvær - ved off kai	Arealplan + KU
Off og privat tjenesteyting		
BOP1.1	Vinje skole	Eksisterende uten KU
BOP1.2	Vinje eldreboliger	Eksisterende uten KU
BOP1.3	Barstrand nord, institusjon	Eksisterende uten KU
BOP1.4	Barstrand, samfunnshus	Eksisterende uten KU
BOP2.1	Høgåsen – Sydalen, samfunnshus	Eksisterende uten KU
BOP2.2	Sydalen eldreboliger	Eksisterende uten KU
BOP2.3	Sydalen skole	Eksisterende uten KU
BOP2.4	Kleppstad - Strauman	Reguleringsplan + KU pga E10 og gangveg
BOP4.1	Ørsnes skole	Reguleringsplan uten KU
BOP8.2	Gjersvoll, Laukvik skole	Eksisterende uten KU
BOP8.3	Laukvik eldreboliger	Arealplan uten KU - uteglemt i arealplan 2008

BOP10.1	Brettesnes samfunnshus	Arealplan uten KU
BOP11.2	Digermulen skole og eldreboliger	Arealplan uten KU
Råstoffutvinning		
BRU1.1	Hovsund	Reguleringsplan + KU
BRU2.1	Fagerhaugen v/Kleppstad	Reguleringsplan + KU
BRU3.1	Engøya	Reguleringsplan + KU
BRU7.1	Vestpollen	Reguleringsplan + KU
BRU7.2	Børa - Børvågen - Helle	Reguleringsplan + KU
BRU8.1	Slettåsen v/Laukvik	Arealplan avklares via KU
BRU8.2	Rømyrhaugen v/Laukvik Gjersvoll	Arealplan avklares via KU
BRU9.1	Skrova - enden av Døvikvegen	Reguleringsplan + KU
BRU10.1	Store Molla – Langvågen ved Brettesnes	Reguleringsplan + KU
BRU11.1	Ramsosklubben - nord for Holand	Reguleringsplan + KU
BRU11.2	Kjerstihaugen ved Pundslett	Reguleringsplan + KU
Arealbruk i kystsonen		
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Arealbruken benyttes i planforslaget og betyr at kun fiske, ferdsel, frilufts- og naturformål hjemles (oppdrett ikke tillatt)	Nytt formål som omfatter Austnesfjorden i sin helhet
Ferdsel/akvakultur		
FA9.1	Skrova v/Kuholmen	Levende lagring av fisk tilpasset ferdsel
Kombinerte formål		
FFNFA1.1	Nord for Barstrand – oppdrett av skjell og tare tillates	Kystsoneplanen 1999
FFNFA 2.1	Sydalspollen – oppdrett av skjell, tang og tare mv tillates	Kystsoneplanen 1999
FFNFA 7.1	Rørhopen i Raftsundet - oppdrett av laks og andre formål tillates	kystsoneplan 1999
FFNFA 8.1	Nordpollen – Vatnfjorden – oppdrett av skjell, tang og tare mv tillates	Kystsoneplanen 1999
FFNFA 8.2	Sundlandsfjorden - oppdrett av skjell, tang og tare mv tillates	Kystsoneplanen 1999
FFNFK11.1	Pundslett – kanalen – bevares som kulturminne og nytt formål gis	Erstattes av hensynssone H570
Akvakultur		
VA2.1	Kleppstad vest for havn, oppdrett tillates ikke	kystsoneplan 1999
VA3.1	Under Festvågtind , oppdrett tillates ikke	kystsoneplan 1999

VA5.1	Tjeldbergvika (reservelokalitet)	Kystsoneplan 1999
VA5.2	Storvågan - Lofotakvariet	Kystsoneplan 1999
VA7.1	Øyhellesundet nord	Kystsoneplan 1999
VA7.2	Øyhellesundet sør nær Oddvær	Kystsoneplan 1999
VA10.1	Mollgavlen	Kystsoneplan 1999
VA10.2	Vottvika ved Kjepsøya	Kystsoneplan 1999
VA11.1	Storfjell – nord Lødingen grense	Kystsoneplan 1999
VA11.2	Raftsundet øst	Kystsoneplan 1999
VA11.3	Storfjell	Kystsoneplan 1999
VA11.4	Holand - Ramsosen	Kystsoneplan 1999
VA11.5	Raven	Kystsoneplan 1999
VA11.6	Årsteinfoten - oppdrett av skjell, tang og tare mv tillates	Kystsoneplan 1999, justert bruk – oppdrett ikke tillatt
VA11.7	Risvær	Søknad i prosess - ny, flyttes vestover fra Engla
VA11.8	Ramsosen nord – oppdrett av skjell, tang og tare mv tillates	Lokaliteten er godkjent i 2017
AKTIVE FISKEPLASSER		
VFI1.1	torsk - Ytrehella - låssetting	Fiskeridirektoratet 2013
VFI1.2	torsk - Årrvågan - låssetting	Fiskeridirektoratet 2013
VFI1.3	sild - Sundklakk Nord	Fiskeridirektoratet 2013
VFI4.1	sild og fiske - Ørsvågen	Fiskeridirektoratet 2013
VFI7.1	sild og fiske - Børsvågen	Fiskeridirektoratet 2013
VFI7.2	sild og fiske - nord i Øyhellesund	Fiskeridirektoratet 2013
VFI9.1	sild og fiske - Lillemolla øst	Fiskeridirektoratet 2013
VFI9.2	sild og fiske - Lillemolla sør	Fiskeridirektoratet 2013
VFI10.1	sild og fiske - Ved Litlkalvsøya og Rangelvika	Fiskeridirektoratet 2013
Allmenningskai - fiskerihavn		
SHA1.1	HOVSUND	Eksisterende uten KU
SHA2.1	KLEPPSTAD	Eksisterende uten KU
SHA2.2	Barstrand	Eksisterende uten KU
SHA3.1	Henningsvær	Eksisterende uten KU
SHA4.1	HOPEN	Eksisterende uten KU
SHA7.1	Vestpollen - off kai	Eksisterende uten KU
SHA8.1	LAUKVIK - ytre havn	Eksisterende uten KU
SHA9.1	SKROVA	Eksisterende uten KU
SHA10.1	Brettesnes	Eksisterende uten KU
SHA11.1	Digermulen	Eksisterende uten KU
SHA11.2	Holand - allmenningskai	Eksisterende uten KU
SHA11.3	RISVÆR	Eksisterende uten KU
SHA11.4	Årstein - allmenningskai, privat	Eksisterende uten KU

Gang/sykkel		
SGS2.1	Gangveg fra Kleppstad til Lyngværstranda	Reguleringsplan, rekkefølgebestemmelse
SGS3.1	Gangveg fra Festvåg til Engøya	Reguleringsplan, rekkefølgebestemmelse
SGS3.2	Gangveg fra Engøya til Henningsvær	Reguleringsplan, rekkefølgebestemmelse
SGS4.1	Gangveg fra kryss ved Hopen til Ørsnesvegen	Reguleringsplan
SGS7.1	Gangveg fra Multebærholmen til Rekvika før Børvågtunellen	Reguleringsplan
Parkering		
SPA.1.1	Hovsund	Arealplan eller reguleringsplan + KU
SPA2.1	Sydalen	Arealplan + KU
SPA2.2	Straumanstua – nasjonal turistveg	Arealplan + KU
SPA3.1	Festvåg	Reguleringsplan + KU pga E10
SPA3.2	Skata	Reguleringsplan + KU pga E10
SPA8.1	Delp v/sti mot Matmora	Arealplan uten KU, eksisterende
SPA8.2	Nordpollen - Rangeldalen	Arealplan uten KU, eksisterende
Drikkevann - VD		
VD2.1	Middagsdalsvatnet	
VD3.1	Rørvikvatnet	
VD5.1	Vestre Nøkkvatnet	
VD7.1	Nattmålsvatnet	
VD7.2	Jomfruvatnet	Forsyner Helle flyplass m fl, skal avvikles
VD8.1	Vann nær Trolldalen	
VD10.1	Brettesnesvatnet	
VD11.1	Pundslettvatnet	
SMÅBÅTHAVN		
VS2.1	Sydalen - småbåthavn	Arealplan + KU
VS7.1	Laupstad - Hamna	Reguleringsplan + KU pga avkjørsel til E10
VS7.2	Husvågen	Reguleringsplan + KU pga avkjørsel til E10
VS8.1	Båtnakken, nord for Laukvikvegen	Arealplan + KU
VS11.1	Årstein sør	Arealplan + KU
HENSYNSONER		
Vannverk - nedslagsfelt		
H110_1.1	Vinje - vannverk - oppfor Stormyra	Eksisterende
H110_1.2	Vinjedalen - vannverk	Eksisterende
H110_2.1	Kroktinddalen - vannverk	Eksisterende
H110_2.2	Storvatnet - Bordewichvatnet	Eksisterende, vann til smoltanlegg
H110_2.3	Lyngvær/Kleppstad vannverk	Eksisterende

H110_3.1	Henningsvær vannverk	Eksisterende
H110_5.1	Vestre Nøkkvatn	Eksisterende
H110_7.1	Jomfrudalen	Eksisterende
H110_8.1	Møndalsvatnan	Eksisterende
H110_10.1	Brettesnes	Eksisterende
H110_11.1	Digermulen	Eksisterende
H110_11.2	Digermulen	Eksisterende
H110_11.3	Pundslett	Eksisterende
Flyplass	Støysoner og sikkerhetsgrenser	
H190_1	Høyderestriksjonskrav ved Helle flyplass	Innspill fra Avinor
H190_2	Byggerestriksjonskrav ved Helle flyplass	Innspill fra Avinor
H190_3	Restriksjon ved Skrova fyr innflyging Helle flyplass	Innspill fra Avinor
H210_1	Helle flyplass	Erstattes av H190
H210_2	Helle flyplass	Erstattes av H190
Skytefelt	Militært øvingsområde	
H380_1	Yttersida mot Hadsel	Tatt inn i ny arealplan
H380_2	Vestfjorden Skrova - Storfjell	Tatt inn i ny arealplan
H380_3	Vestfjorden Storfjell - Øksfjorden	Tatt inn i ny arealplan
Landbruk		
H510_1.1	Hovsund - viktig landbruk	Eksisterende
H510_1.2	Vinje til Hov - viktig landbruk	Eksisterende
H510_1.3	Vinje - sør for vegen mot Sundklakk	Eksisterende
H510_8.1	Delp - viktig landbruk	Eksisterende
H510_8.2	Gjersvoll - viktig landbruk	Eksisterende
Reindrift		
H520_11.1	Trekkveger og beite	Se eget illustrasjonskart
Friluftsliv		
H530_1.1	Vikerøy - friluftsliv	Vises i arealplan
H530_1.2	Hovsvika - friluftsliv	Eksisterende
H530_2.1	Brenna - Sundlandsfj - friluftsliv	Eksisterende
H530_2.2	Sydalen - friluftsliv	Eksisterende
H530_2.3	Olderfjorden og Kleppstadheia	Eksisterende
H530_2.4	Lyngværøyene	Eksisterende
H530_4.1	Djupfjorden med vassdrag	Eksisterende
H530_4.2	Vågakallen - statlig sikret friluftsomr	Eksisterende,
H530_4.3	Storøya ved Kalle	Eksisterende
H530_4.4	Silsand-området	Eksisterende

H530_5.1	Kabelvåg - Svolværmarka	Eksisterende
H530_7.1	Austpollen innerst	Eksisterende
H530_7.2	Vatterfjorden nord	Eksisterende
H530_7.3	Følstad i Austnesfjorden øst	Eksisterende
H530_7.4	Oddvær med øyer	Eksisterende
H530_7.5	Børvågaksla	Eksisterende
H530_8.1	Grønnhaugen v/ Laukvik	Eksisterende
H530_8.2	Klavhaugen - Langhaugen v/Laukvik	Eksisterende
H530_8.3	Trolldalen- Innervatnet v/Grunnførfjorden	Eksisterende
H530_8.4	Rangeldalen - gruve og Matmora	Eksisterende
H530_9.1	Skrova - Hattvika med øyer	Eksisterende
H530_10.1	Rangelvika - Draget - Haversand	Eksisterende
H530_10.2	Gullvika - Vestpollen	Eksisterende
H530_10.3	Vetten v/Brettesnes	Eksisterende
H530_11.1	Kanalen - Valvågen	Eksisterende
H530_11.2	Årstein nord	Eksisterende
Landskap		
H550_4.1	Området fram mot Silsandbukta	Eksisterende
H550_7.1	Vatterfjorden nord - v/Eidhusodden	Eksisterende
H550_8.1	Sandsletta	Eksisterende
H550_10.1	Del av Haversand - halvøy vest	Eksisterende
H550_11.1	Kjerringvegen og nord	Eksisterende
H550_11.2	Lauvika nord	Eksisterende
H550_11.3	Rømbunken - Åsen	Eksisterende
Naturmiljø		
H560_1.1	Hovsund - vannet øst for vegen	Eksisterende
H560_2.1	Sydalspollen	Eksisterende
H560_2.2	Storøya v/Kleppstad - bevaring	Eksisterende
H560_2.3	Sandøya - bevaring naturmiljø	Eksisterende
H560_4.1	Hopspollen	Eksisterende
H560_4.2	Hopen - indre del av fjorden	Eksisterende
H560_4.3	Kalle -	Eksisterende
H560_4.4	Sædingsdraget - øyer sør for Ørsnesvika	Eksisterende
H560_7.1	Vestpolltjønnna	Eksisterende
H560_8.1	Nordbaren øy sør for Laukvik havn	Eksisterende
H560_8.2	Lille vannet ved Sandsletta	Eksisterende
H560_10.1	Mollgavlpollen	Eksisterende
H560_10.2	Sjøområde nord for Kalvsøya/Yttergården	Eksisterende
Kulturmiljø		
H570_8.1	Halvøy sør for Bufjorden.	Nytt kulturminne, lasteplass for gruva Matmora
H570_10.1	Brettesnes øst	Eksisterende

H570_11.1	Kanalen ved Valen	Nytt formål (erstatte FFNFK)
Reguleringsplaner H910	Reguleringsplaner som gjelder	Listes opp i eget vedlegg
Naturvernomr båndlegging på land og i sjø		
HS720_1.1	HovsFlesa	Eksisterende
H720_1.2	Gimsøymyrene nord	Eksisterende
H720_1.3	Gimsøymyrene - sør	Eksisterende
H720_8.1	Lyngøya - Risøya m fl - nord for Sundlandsfjorden	Eksisterende
H720_9.1	Skrova - Nautøya og Fuglebergøya	Eksisterende
H720_11.1	Matsskjæret - ved Svellingflaket	Eksisterende
H720_11.2	Stabben m fl øyer - Svellingsflaket	Eksisterende
Kulturminne - aut fredede kulturminner	Illustreres på eget temakart	
H730_1.1	Hov - båndlegging kulturminner	Eksisterende
H730_	Prestholmen - Øst for Vinje	Eksisterende
H730_10.1	Kjefsøya - Øst for Store Molla	Eksisterende
H730_11.1	Trettholmen - Holand	Eksisterende
H730_11.2	Pundslett innen LS11.7	Eksisterende
H730_11.3	Årstein øst	Eksisterende
Andre kulturminner	Vises på eget illustrasjonskart	Jf Kulturminneplan for Lofoten 2008
Fiske, gyte og låssettingsplasser	Kystnære fiskeridata fra Fiskeridirektoratets kartbase vises som illustrasjonskart	Yggdrasil kartbase
Reindrift	Alle trekkveger og beiteområder vises på eget illustrasjonskart	Nordlandsatlas
Skred	Alle typer skred illustreres på eget illustrasjonskart	NVE sin kartbase

Svolvær 20 mars 2018

Johan H Weydahl (MNIF)

Tvangssalg – en orientering til kjøpere

Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven som trådte i kraft den 01.01.1993. Salget forestås av medhjelper og salgsmåten er derfor et alternativ til salg på tvangsauksjon. Tvangsselges en eiendom er det stedlig tingrett og ikke hjemmelshaveren som tar de endelige beslutninger om salg. Markedsføringen, visninger og lignende skal imidlertid være mest mulig likt et ordinært eiendomssalg. Retten engasjerer en såkalt medhjelper, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan inneha en slik oppgave. Kjøper skal i en slik prosess forholde seg til medhjelperen og ikke til hjemmelshaver eller retten.

Fatter du interesse for en eiendom som er på tvangssalg bør du orientere deg om denne type salgsprosess. I selve annonseringen er det ikke bekjentgjort at det er et tvangssalg, men i salgsoppgaven fremkommer dette tydelig. Medhjelperen innehar de samme forpliktelser som ved et ordinært salg, følgelig å innhente nødvendige opplysninger for eiendommen. Disse opplysninger skal mottas av kjøperen for bindende avtale om kjøp inngås. Dersom de lovbestemte opplysninger ikke er fremlagt skal dette opplyses, samt grunnen for dette.

På visningen og ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gjennomgå eiendommen nøye. Det kan være fornuftig å medbringe en bygningskyndig. Hvis eiendommen har tydelige mangler kan det være hensiktsmessig å foreta en ytterligere gjennomgang av eiendommens tilstand av en takstmann. Hovedregelen ved salg av eiendom som tvangsselges er at den overtas i den stand den befinner seg i. Avhendingsloven gjelder ikke ved tvangssalg. Imidlertid hjemler tvangsfullbyrdelsesloven at kjøper kan kreve prisavslag hvis; eiendommen ikke samsvarer med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt. Hvis medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Hvis eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Dette kommer bare til anvendelse dersom forholdene kunne antas å hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av nevnte grunner. Hvis enighet ikke oppnås må kjøper gå til søksmål mot den eller de kreditorer som har fått den del av kjøpesum som kreves redusert. Selv om det kreves prisavslag må kjøpesummen betales fullt ut, men kjøper kan kreve at den del av kjøpesum man mener skal tilbakeføres ikke utbetales til kreditorene før saken er avklart. Retten kan beslutte at kravet er grunnløst og likevel utbetale kjøpesummen til kreditorene. Er hele eller deler av eiendommen bortleid, overtar kjøper ansvar for leieforholdet.

Budgivning

Innkommne bud vil ikke bli sendt til retten før det innkommer bud som er nær markedspris. Budgivningen skjer i all hovedsak som ved et vanlig salg, men det er spesielle regler vedrørende akseptfrister, samt mulighet til å ta forbehold.

Budet må ha bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Budgiver er bundet straks budet kommer til medhjelpers kunnskap. Settes det finansieringsforbehold vil budet ikke bli anbefalt akseptert før slik finansiering er i orden. Kjøper kan ikke ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Medhjelper formidler bud mellom budgivere, og kan ikke akseptere bud. Når medhjelper anser at høyeste bud er oppnådd oversendes budet til saksøker med anbefaling om at saksøker ber tingretten akseptere budet. Saksøker har ingen plikt til å sende en slik anmodning til retten, og kan når som helst trekke saken inntil budet er stadfestet av retten. Dette kan f.eks. skje hvis saksøkte betaler sin gjeld.

Etter at tingretten har akseptert budet har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene ved et tvangssalg. Det er budaksepten og prospektet som er kontraktsdokumentet.

Oppgjør - overtakelse

Oppgjørsreglene i et tvangssalg avviker fra vanlige eiendomssalg. Loven bestemmer at oppgjør skal finne sted senest 3 måneder etter at medhjelper har anmodet om at budet skal aksepteres. For det tilfelle betaling ikke skjer påløper forsinkelsesrente. Det kan i visse tilfeller avtales en særskilt overtakelsesdato som avviker fra oppgjørsdato. Tidligere eier plikter å flytte så snart kjøper har blitt ny eier. Hvis flytting ikke skjer frivillig, kan kjøper kreve tvangsutkastelse.

Retten vil utstede skjøte etter at kjøpesummen er betalt og kjøperen har blitt eier. Retten utsteder skjøte som tinglyses på eiendommen. Medhjelper foretar oppgjøret, samt bistår med tinglysning av evt obligasjon og skjøte. De heftelser som forrige eier hadde og som ikke er avtalt å skulle overdras i forbindelse med kjøpet, blir samtidig slettet.

For ytterligere opplysninger om tvangssalg vises det til tvangsfullbyrdelsesloven kap. 11 og 12.

Advokat Arve Haakstad AS

Arve Haakstad

Pb 703, 8301 Svolvær

Telefon: 76 07 44 00

E-post: hambre@advokatlofoten.no

Budskjema

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom				
Adresse		Postnummer	Poststed	
Laupstadveien 210		8316	Laupstad	
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Festenummer	
21	104		Vågan	

Kjøpesum	
Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansierungsplan			
Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker fra den dato medhjelperen mottar budet. Budgiver kan forlenge bindingstiden innen fristens utløp.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **Advokat Arve Haakstad** til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)					
Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr. (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr. (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnummer	Poststed	

Underskrift	
Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.	
Sted og dato	
Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.