



DIGERMULEN

Eiendom med spredte teiger samt
gårdssentrum med innmarksbeite og
enebolig.

ADRESSE: Årsteinveien 486, 8324 Digermulen

AREAL: Gnr 37 bnr 5: 231.933,3 m²

Gnr 37 bnr. 7: 435.416,6 m²

Enebolig: 110 m²

PRISANTYDNING: Kr 400.000,- + omkostninger

MEGLER/MEDHJELPER: Advokat Arve Haakstad

EIENDOMMENS ADRESSE:

Årsteinveien 486, 8324 Digermulen

MATRIKKEL, TYPE OG EIERFORM:

Gnr. 37 bnr. 5 og 7 i Vågan kommune. Eiet tomt.

TILSTANDSRAPPORT:

Utført av: Sertifisert Takstingeniør Jonas Grønnli v/Takstfabrikken AS.

Befaringsdato: 18.12.2024

Rapportdato: 24.01.2025

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

HJEMMELSHAVERE:

Dagfinn Henrik Olsen, Ingund Ljosnes, Siv Anita Steel, Rigmor Sylvi
Helene Pettersen.

BESKRIVELSE:

Eiendommen består av to bruksnummer hvor deler av teigene ligger svært spredt og danner deler av Svellingsflaket. Arealene der er naturligvis ikke dyrkbare.

Ved gårdssentrum finner man det som er merket som fulldyrket jord og innmarksbeite. Store deler av det som står merket som fulldyrket og overflatedyrket er ikke dyrket i det hele tatt i dag, men mulig å dyrke opp igjen.

Det er lite areal av skog og er i så måte ikke produktivt annen enn til eget vedbruk.

Det er ingen produksjon eller kvoter tilhørende eiendommen. Gården har ligget brakk i flere tiår, med unntak av den marka som er satt bort og høstes av andre.

Boligen er i svært dårlig tilstand. Det er mulig å redde boligen fra kondemnering, men det vil kreve omfatte arbeider for å nå en tilfredsstillende standard, dette står godt beskrevet i vedlagt tilstandsrapport.

Dette gjelder for øvrig for resten av byggene på eiendommen også, men boligen er den som vil ha behov for det største økonomiske løftet.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova §12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens §1 (formålsparagrafen) bestemmer.

AREALSTATUS OG KONSESJON:

Eiendommen oppfyller kravene for konsesjon og det er driveplikt i henhold til Jordlova. Eiendommen er underlagt jord- og skoglov. Eiendommen har lovpålagt boplikt i henhold til konsesjonsloven. Eiendommen oppfyller ikke dagens arealkrav i odelsloven.

Vågan kommune har forskrift om nedsatt konsesjongrense for eiendom bebygd med bolighus som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Dette kalles i dagligtale for boplikt. Forskriften gjelder i hele kommunen unntatt eiendommer under gnr. 11.-17. (Kabelvåg og Svolvær), hvor det ikke er boplikt på eiendommer under 100 dekar.

Konsesjon betyr tillatelse til å erverve fast eiendom. Dersom en eiendom er konsesjonspliktig, må det søkes om konsesjon for å kunne overta eiendommen. Det vil si at man må ha offentlighetens tillatelse til å overta eiendommen. Hvis du ønsker å kjøpe et bolighus i et område med boplikt, og du ikke vil bruke huset som helårsbolig, må du altså søke om konsesjon.

Når en eiendom er omfattet av konsesjonsplikt, må ny eier innhente tillatelse for å overta den.

Konsesjonsloven krever at du må ha tillatelse for å overta fast eiendom.

Formålet med loven er å ha kontroll med omsetningen av fast eiendom, for å verne landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som gagnar samfunnet og fremtidige generasjoner. Konsesjonsloven omfatter i utgangspunktet alle typer eiendom.

Den som overtar en landbrukseiendom må søke om konsesjon dersom eiendommen er uten bygninger, eller dersom eiendommen har et samlet areal på mer enn 100 dekar, eller har mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrket jord.

Ved overdragelse av slike eiendommen til ny eier, kreves en godkjent konsesjon fra kommunen. Dette må nåværende eier søke kommunen om, og i søknaden er det et krav om at det legges ved en "landbrukstakst" eller en "takst av konsesjonspliktig eiendom" som det også heter.

Ervervet av denne eiendommen er underlagt krav om konsesjon, og kjøper må søke om konsesjon med mindre ervervet for vedkommende er unntatt fra krav om konsesjon.

Kjøper har risiko for konsesjon blir gitt eller at hans erverv er konsesjonsfritt. Et bud vil kunne stadfestes/aksepteres av retten uavhengig av konsesjonsspørsmålet, slik at kjøper vil være bundet av budet selv om konsesjonsspørsmålet ikke er avklart for fordel for kjøper eller at konsesjon ikke innvilges.

BOPLIKT:

Vågan kommune har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for eiendom bebyggt med bolighus som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Dette kalles i dagligtale for boplikt. Forskriften gjelder i hele kommunen unntatt eiendommer under gnr. 11.-17. (Kabelvåg og Svolvær), hvor det ikke er boplikt på eiendommer under 100 dekar.

Konsesjon betyr tillatelse til å erverve fast eiendom. Dersom en eiendom er konsesjonspliktig, må det søkes om konsesjon for å kunne overta eiendommen. Det vil si at man må ha offentlighetens tillatelse til å overta eiendommen. Hvis du ønsker å kjøpe et bolighus i et område med boplikt, og du ikke vil bruke huset som helårsbolig, må du altså søke om konsesjon.

JORD OG SKOGLOV:

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar.

Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

JORDLEIE:

Det er ikke lagt frem jordleieavtaler. Rundt 3 dekar av all mark slås av nabo.

RØDLISTEDE ARTER OG NASJONALARTER:

På Bnr. 5 er det en spesiell artsobservasjon av høy viktighet når det gjelder rødlistet art som er sterkt truet, og det er observasjon av en Hubro fra 2012.

På Bnr. 7 er det en artsobservasjon på Værholmen når det gjelder rødlistet art som er nær truet, og det er på Storskarv fra 1984. Det er også en artsobservasjon på Solholmen når det gjelder rødlistet art som er nær truet, og det er på Tjeld i 2024.

Informasjon om dette ligger vedlagt.

Når det gjelder Svellingsflaket landskapsvernområde er det veldig mange artobservasjoner som gjelder rødlistet art o.l. på øyene/holmene der som går under Bnr. 7, men disse er ikke videre kommentert pga. vernet område.

NATURTYPER:

Svellingsflaket landskapsvernområde med dyrelivsfredning med vernedato 06.12.2002.

Formålet med vernet er å bevare et egenartet natur- og kulturlandskapsområde, og sikre de zoologiske, botaniske, geologiske og kulturhistoriske element som er med på å gi området dets særpreg. Svellingsflaket landskapsvernområde med dyrelivsfredning ligger innerst i Vestfjorden i Lødingen og Vågan kommuner i Nordland fylke, rett sør for Hinnøya og med innseglinga til Tjeldsundet i øst og Raftsundet i vest. Det blir sagt at det er like mange øyer i Svellingsflaket som det er dager i året. Øyene er relativt flate og omkranset av store gruntvannsområder, men til tross for dette er det bare små areal som tørrlegges ved fjære sjø. Den største øya i området er Seisøya på knapt 3 km². Stor-Svællingen på omtrent 0,5 km² er en god nummer to på areal og Husstad-Skjervøya er høyest med sine 73 moh. LANDSKAP OG NATURTYPER Den største enkeltinteressen verneteknisk i dette området er det landskapsmessige.

KVIKKLEIRE:

Området boligen står på er registrert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred

Kvikkleire er en leiretype som kan være ustabil og utløse skred ved omrøring eller overbelastning. Den dannes i områder som tidligere lå under havnivå (under marin grense), hvor saltinnholdet har gitt leiren en stabil struktur. Over tid vaskes saltet ut av grunnvannet, og leiren kan miste stabilitet, spesielt ved endringer i belastning, som utbygging eller graving. I områder under marin grense bør vurdering av kvikkleirefare inngå i planleggingen for å unngå risiko for skred. Kartlegging, grunnboringer og geotekniske undersøkelser er viktige tiltak for å avdekke potensielle utfordringer. Dersom kvikkleire påvises, kan forebyggende tiltak som støttemurer eller terrengtilpasninger bidra til å sikre stabilitet. Evt kvikkleirekartlegging er ikke undersøkt.

KULTURMINNER:

B.nr 5 har totalt 13 Kulturminner registrert på eiendommen.

Det er 3 Bosetning- aktivitetsområde (2 tufter samt stort område ved våningshus), 3 Båstø-anlegg, Gravfelt med 6 gravrøyser og 1 enkelt funn av kniv.

Disse er tidfestet førreformatorisk tid, Jern- middelalder og Yngre steinalder. Informasjon om dette ligger vedlagt.

B.nr 7 har totalt 4 registrerte Kulturminner på eiendommen. Disse er på lille Steinøya (torvproduksjon) og på Finnøya (bostening- aktivitetsområde), men disse øyene ligger innunder Svellingsflaket landskapsvernområde, så disse er ikke videre kommentert.

Det opplyses fra arkeolog ved Nordland Fylkeskommune at bolighuset på eiendommen og mye av områdene rundt ligger i et område som er automatisk fredet. Begrunnelsen er at huset er bygd på det som omtales som en dyp gårdshaug. Det er i utgangspunktet ikke tillatt med noen tiltak i dette området, men det er mulig å søke om dispensasjon til tiltak.

JAKT OG FISKE:

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 1450	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 36 250
-------------------------------------	----------	--------------------------------------	------------

Det er ikke lagt frem noe utbetaling fra jaktvald, men takstmannen har fått tilgang til et dokument fra 2022 som sier at 37/5 er en del av elgvaldet, mens 37/7 ikke inngår i valdet.

Valdet er på 8300 dekar, 37/5 er på 231,9 dekar. 37/5 har dermed 2,8 % av jaktvaldet. Takstmannen har valgt å legge Statskogs priser til grunn for å estimere en årlig inntekt.

Statskog har fra 1. mai 2024 innført en ny prismodell for elgjakt, der kiloprisen varierer basert på dyrets kategori, slaktevekt og geografisk område. I Nordland og Troms er prisene generelt lavere enn i Midt-Norge og Sør-Norge. Hvilke dyr man får felle varierer fra år til år, så man har lagt verdien omtrent i midten av hva som kan forventes. 97 kroner er lagt til grunn og en gjennomsnitt slaktevekt på 180 kg, noe som gir en kjøttandel på 15 kilo per år. Ganget opp med kilopris blir det avrundet til 1450 kroner hvert år.

I praksis innebærer kapitalisering at man tar den forventede årlige nettoinntekten fra eiendommen (leieinntektene minus driftskostnader) og deler denne med en såkalt kapitaliseringsrente, også kjent som yield.

Beløpet er kapitaliser med Norges Banks rentebestemmelse på 4% da det anses som en varig inntekt til eiendommen.

DRIFTSBYGNINGER PÅ EIENDOMMEN:

Bolighus: Byggeår 1935 (omtalt lengre ned i salgsoppgaven)

FJØS:

Byggeår: 1937 (basert på opplysninger fra rekvirent, ikke bekreftet).

Areal: 97 m²

Standard: Gjennomgående enkel eldre standard.

Vedlikehold: Bygget bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse: Fundamentering/grunnmur: Støpt grunnmur, utvendig malt.

Konstruksjon over grunnmur: Konstruert i trevirke. Utvendig kledd med malt trepanel, mens en vegg er kledd med eternittplater. Tak: Saltak, tekket med bølgeblikk-plater.

Vedlikehold: Bygget bærer preg av manglende vedlikehold. Store deler av utvendig kledning er så slitt at det nesten ikke er maling igjen. Mur av avflasset, har sprekker, takplater har synlige skader flere steder.

Omfattende mengde rusthull i taktekket.

Innvendig: Bygget var ikke tilgjengelig for innvendig befarig. Det var kun i gjødselkjeller at det var mulig å komme seg inn. Der ser man rustne og delvis råtne bærebjelker tilhørende gulvet i dyrerommet.

Tilstands vurderes ikke. Kun åpenbare avvik kommenteres. Bygget er ikke egnet til dyrehold med moderne drift. Best egnet til lagringsplass, men tak og fasader trenger omfattende oppgradering innen kort tid om man skal berge bygget.

Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger. Kommunen har ingen tegninger eller søknader for noen av byggene på eiendommen.

NAUST SØR:

Byggeår: 1935 (basert på opplysninger fra rekvirent, ikke bekreftet).

Areal: 49 m²

Standard: Gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold: Bygget bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Omfattende skjevheter.

Beskrivelse: Fundamentering/grunnmur: Natursteins mur, direkte på terreng. Konstruksjon over grunnmur: Tradisjonelt oppført uisolert naust. Trekonstruksjon som utvendig er kledd med malt trepanel. Tak: Saltak, tekket med bølgeblikk-plater.

Vedlikehold: Bygget bærer preg av manglende vedlikehold. Store deler av utvendig kledning er så slitt at det nesten ikke er maling igjen. Takplater har synlige skader flere steder. Synlige skjevheter i bygget.

Innvendig: Bygget er så omfattende skjevt at man ikke turte å åpne naustdører. Det var såpass store glipper mellom flere av bygningsdelene at det var mulig å se inn i bygget. En del løsøre var lagret.

Tilstandsvurderes ikke. Kun åpenbare avvik kommenteres. Omfattende skjevheter og skader gjør at bygget i dag ikke er trygt å bruke. Trenger omfattende arbeider med å rette det opp og sikre det . Man må fra innside vurdere behovet for arbeidsmengden opp mot kostnad om det er mest hensiktsmessig å rive bygget.

Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger. Kommunen har ingen tegninger eller søknader for noen av byggene på eiendommen.

NAUST NORD:

Byggeår: 1950 (byggeår er basert på opplysninger fra rekvirent. Ikke bekreftet).

Areal: 50 m²

Standard: Gjennomgående enkel eldre standard.

Vedlikehold: Bygget bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse: Fundamentering/grunnmur: Natursteins mur, direkte på terreng.

Konstruksjon over grunnmur: Tradisjonelt oppført uisolert naust. Trekonstruksjon som utvendig er kledd med malt trepanen. Tak: Saltak, tekket med bølgeblikk-plater.

Vedlikehold: Bygget bærer preg av manglende vedlikehold. Store deler av utvendig kledning er så slitt at det nesten ikke er maling igjen. Takplater har synlige skader flere steder. Synlige skjevheter i bygget.

Innvendig: Dører var skrudd igjen. Takstmannen hadde med utstyr til å sku ut skruene, men flere satt såpass fast at man valgte å ikke bryte bort lekter og skruer i tilfelle man ikke fikk sikret bygget igjen med det man hadde tilgjengelig.

Tilstands vurderes ikke. Kun åpenbare avvik kommenteres. Egnert som naust, men vil trenge omfattende oppgraderinger innen kort tid, spesielt i form at taktekke, vedlikehold av utvendig panel, samt vurdere om det er behov for å rette opp noe av skjevhetene.

Lovlighet: Det foreligger ikke tegninger. Kommunen har ingen tegninger eller søknader for noen av byggene på eiendommen.

MINKFARM:

Anvendelse: Ikke i bruk. Tidligere bygg tilhørende drift av mink-farm.

Byggeår: ukjent

Areal: 28 m²

Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder.

Vedlikehold: Bygget bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse: Konstruksjon over grunnmur: Konstruert delvis i betong, delvis i trevirke. Tak: Pulttak, tekket med bølgeblikk-plater.

Vedlikehold: Både mur, trepanel, dør, tak viser omfattende etterslep av vedlikehold. Malingen er stedvis helt borte. Sprekker i muren flere steder.

Innvendig: Det var ikke mulig å komme seg inn i bygget ved befaringen. Tilstandsvurderes ikke, men åpenbart i svært lav tilstand.

I tillegg til selve bygget, er det er konstruksjon delvis av trevirke, betong og naturstein som har vært bur/levestedet til mink. Dette er såpass omfattende skadet at det bør fjernes fra stedet. Tomten var dekket med snø ved befaringen, så hele konstruksjonen er ikke befart.

Lovlighet: Det foreligger ikke tegninger. Kommunen har ingen tegninger eller søknader for noen av byggene på eiendommen.

SJÅ:

Anvendelse: Uthus/bod.

Byggeår: Ukjent.

Areal: 30 m²

Standard: Gjennomgående enkel eldre standard.

Vedlikehold: Bygget bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse: Fundamentering/grunnmur: Natursteinmur direkte på terreng.

Konstruksjon over grunnmur: Tradisjonelt oppført som sjå/liten bolig. Trekonstruksjon som utvendig er kledd med malt trepanel. Tak: Saltak, tekket med bølgeblikk-plater.

Vedlikehold: Bygget bærer preg av manglende vedlikehold. Store deler av utvendig kledning er så slitt at det nesten ikke er maling igjen.

Omfattende råteskader. Takplater har synlige skader flere steder. Synlige store skjevheter i bygget.

Man må anse bygget som kondemnabelt.

Lovlighet: Det foreligger ikke tegninger. Kommunen har ingen tegninger eller søknader for noen av byggene på eiendommen.

BOLIGHUS:

BESKRIVELSE:

Våtrom:

Badet er nyere enn de fleste overflater i boligen, men er likevel av eldre dato med omfattende muggvekst, synlige fuktskader. Det anbefales full renovering av badet, inkludert nytt tettesjikt. Fuktmålinger indikerer høy fukt i gulv og vegger.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en enkel innredning som viser tegn til slitasje og fuktskader, særlig i bunnplaten på benkeskap.

Ventilasjon er mangelfull uten mekanisk avtrekk. Anbefales oppgradering for å sikre bedre inneklima.

Tak:

Taket har eternittplater og metallplater på tilbygg. Det er skader på platene, utettheter rundt beslag, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det anbefales utskifting av takteking.

Vinduer og dører:

Flere vinduer har betydelige råteskader, punkterte glass og svekket funksjonalitet. Ytterdører viser omfattende råteskader, særlig på døren til bislaget, som er vanskelig å lukke. Utskifting av vinduer og dører anbefales.

Elektrisk Anlegg:

El-anlegget er svært gammelt med enkelte nyere komponenter. Det er rapportert ufagmessig utførelse og en kombinasjon av ujordede og jordede stikkontakter. Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektriker for sikkerhetsvurdering. Boligen var ikke tilkoblet strømmettet ved befaringen.

Drenering:

Drenering rundt boligen er ikke tilstrekkelig, noe som medfører høy fuktighet i kjelleren. Tiltak for forbedret fuktsikring og ny drenering er nødvendig.

Generelt Vedlikehold:

Boligen er preget av manglende vedlikehold. Utvendig kledning har råteskader og mangler lufting. Det er betydelig fukt i kjeller som påvirker gulvbjelker og etasjeskiller. Overflater innvendig bærer preg av aldring og fuktskader. Innvendige trapper mangler rekkverk, og grunnmuren har sprekker som bør undersøkes nærmere.

Konklusjon:

Boligen krever omfattende oppgradering om den skal berges fra kondemnering. Dette inkluderer utskifting av våtrom, tak, vinduer, dører og forbedring av drenering.

Elektriske installasjoner bør kontrolleres, og generelt vedlikehold må gjennomføres for å sikre boligens funksjonalitet og strukturelle integritet.

STANDARD:

Boligen har omfattende etterslep på vedlikehold og nødvendige oppgraderinger.

AREAL OG INNHOLD:

Kjeller: 40 m² ALH- ikke måleverdig areal.

Innhold: Uinnredet kjellerrom.

1.etasje: 58 m² BRA-i- Internt bruksareal.

Innhold: Entré, stue 1, stue 2, kjøkken, kott, vindfang/bislag, bad.

Loft: 52 m² BRA-i- Internt bruksareal.

Innhold: Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6.

Kommentar: Bruksareal (BRA) er målt på stedet i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Takhøyden i kjeller er stikkmålt flere steder og er lavere enn kravet som stilles i "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet: Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Kommentar: Soverom:

52 Krav til åpning

Rømningsvinduer må være lette å åpne uten bruk av nøkkel eller redskap og være hensiktsmessig fordelt/plassert med tanke på rømning. Når det er krav om tilgjengelig boenhet, skal rømningsvinduer kunne åpnes med en hånd fra sittende stilling.

Vinduet må i åpen stilling ha fri åpning hvor summen av høyde og bredde utgjør minst 1,5 m. Bredden må være minst 0,5 m og høyden minst 0,6 m. Svingvinduer med dreieakse må ha samme minstemål mellom underkarmen og dreieaksen når vinduet slår opp i 90°. Underkanten av rømningsvinduet må ikke være mer enn 1,0 m over gulvet. Avstanden kan eventuelt være høyere hvis det er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet, som for eksempel en benk eller liknende montert fast under vinduet. Løsningen må være sikker i bruk uansett årstid.

ADKOMST:

Privat vei. Iht. kommunestyrevedtak desember 2024 blir veien fra Pundsletta omgjort til privat vei. Kommunen tar ikke kostnader ved vedlikehold eller brøyting.

PARKERING:

På egen tomt.

VEI, VANN OG AVLØP:

Ikke tilkoblet vann. Eiendommen har ifølge en av eierne vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området, men tilstand er usikker.

Eiendommen har ifølge en av eierne avløp via septiktank fra ca.- 80 tallet med overløp til grøft e.l. Tilstand usikker.

Det finnes ingen informasjon om vann eller avløp annet enn at det skal være privat brønn på eiendommen. Brønnens tilstand og dens størrelse er ukjent, og det må påregnes oppgraderinger.

Det er VVS-installasjon i boligen, og en av eierne forteller at det har vært vann der og skal være mulig å få dette tilbake, trolig uten større grep.

Ukjent forhold rundt avløp, men man må påberegne at det kan bli behov for omfattende arbeider med både vann- og avløp om dette ikke fungerer eller har/vil på pålegg om oppgradering.

Det finnes ingen dokumentasjon fra avløp eller septiktank, eller om det i det hele tatt finnes, annet enn at man ser avløpsrør og toalett i boligen.

OLJETANK:

Ifølge eiere skal det ikke være nedgravd oljetank på eiendommen.

REGULERING:

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Kystverneplan for Svellingsflaket.

Landskapsvernområde med dyrelivsfredning m/forskjellige vernebestemmelse fastsatt ved kgl.res. 6.desember 2002 mv.

FYRING/OPPVARMING:

Det er murt pipe i huset. Vedfyrt spis på kjøkken har ukjent tilstand. Sotluke plassert i kjeller. Det er ikke registrert feiing utført i regi av feievesen.

Takstmannen anbefaler ikke å bruke ildsted eller pipe før det har blitt utført teknisk tilsyn av feievesen.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT:

Eiendomsskatt pr år: kr 2360,-

Renovasjonsgebyr: Ingen gebyrer.

KOMMUNEPLAN:

Vedlagt salgsoppgave.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER:

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5% av kjøpesum, tinglysningsgebyr kr 549,- , samt registrering av pantedokument kr 549,-.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 400.000,-.

Prisantydning: Kr. 400 000,-

Dokumentavgift: Kr. 10.000,-

Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545,-

Tinglysningsgebyr pantedok. Kr. 545,-

Kjøpesum med omkostninger: Kr. 411.090,-

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

FERDIGATTEST:

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er bygge meldt eller godkjent. Brukstillatelser eller ferdigattest er ikke funnet i kommunens bygningsarkiver.

Det foreligger ikke tegninger.

Kommunen har ingen informasjon om noen av byggene på eiendommen. Det mangler areal, byggeår, informasjon om vann og kloakk med mer. Takstmannen kan derfor ikke kontrollere byggenes lovlighet annet enn å kommentere at byggets alder og standard tilsier at det ikke er noen ting som tyder på at det er oppført ulovlig i nyere tid.

Mangelen på byggesøknad, tegninger og ferdigattest for eldre boliger er et kjent fenomen. Med bygningsloven fra 1924 ble det innført krav om ferdigattest for første gang, men dette var ikke systematisk håndhevet over hele landet. Det var først med bygningsloven av 1965 at det ble innført landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og de fleste tiltak, noe som gjorde det nødvendig å søke om byggetillatelse for nybygg.

For boliger oppført før 1965, var det vanlig at de ble bygget uten formelle byggesøknader og tegninger utenfor regulerte områder. Etter 1965 ble kravene til byggesøknader og ferdigattester strengere, men fortsatt var ikke alle kommuner pålagt å utstede ferdigattester systematisk. Det var først med regelendringer i 1998 at ferdigattest ble et standard krav for avslutning av byggeprosjekter.

Mangelen på denne dokumentasjonen påvirker vanligvis ikke den lovlige bruken av eldre boliger så lenge det er tydelig at boligens byggemetode og bruk er fra da boligen var ny.

FORMUESVERDI:

Gnr 37 bnr 5: Kr. 69.648,- (2023)

Gnr 37 bnr 7: Kr. 128.288,- (2023)

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger og 90 prosent for sekundærboliger. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal.

FORSIKRING:

Eier har informert om at eiendommen er forsikret i Gjensidige.

HEFTELSER:

Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommene:

Gnr 37 bnr 5:

1833/9000001-1/77 Erklæring/avtale

Tinglyst 29.06.1833

1872/9000043-1/77 Utskifting

Tinglyst 15.02.1872

1922/900190-1/77 Utskifting

Tinglyst: 01.12.1922

1923/900190-1/77 Erklæring/avtale

Tinglyst: 08.01.1923

1933/900123-3/77 Rett til utskilt tomt

Tinglyst: 15.08.1933

1934/900333-2/77 Erklæring/avtale

Tinglyst: 03.04.1934

1937/220-1/77 Erklæring/avtale

Tinglyst: 08.02.1937

1948/829-1/77 Erklæring/avtale

Tinglyst: 03.05.1948

1981/3858-1/77 Erklæring/avtale

Tinglyst: 10.09.1981

2003/1135-1/77 Fredningsvedtak

Tinglyst: 06.03.2003

Gnr 37 bnr 7:

1872/900045-1/77 Utskifting

Tinglyst: 05.01.1872

1922/900108-1/77 Utskifting

Tinglyst: 01.12.1922

1923-900192-1/77 Erklæring/avtale

Tinglyst: 08.01.1923

1934/900334-1/77 Erklæring/avtale

Tinglyst: 03.04.1934

1937/220-1/77 Erklæring/avtale

Tinglyst: 08.02.1937

1945/988-1/77 Erklæring/avtale

Tinglyst 22.11.1945

1948/829-1/77 Erklæring/avtale

Tinglyst: 03.05.1948

1969/1155-1/77 Erklæring/avtale

Tinglyst: 17.04.1969

1981/3858-1/77 Erklæring/avtale

Tinglyst: 10.09.1981

1981/3859-1/77 Erklæring/avtale

Tinglyst: 10.09.1981

2003/1135-1/77 Fredningsvedtak

Tinglyst: 06.03.2003

Kopi av dokumentene kan fås ved henvendelse til medhjelper.

Interessentene gjøres oppmerksom på at det er uenighet om eierskap til det som forstås å være et eldre naust, som ett av flere naust blant flere nausttomter i samme område på eiendommen. Det aktuelle naustet er det nordligste av de tre naustene på gnr 37 bnr 5 med bygningsnummer 189731000, avmerket på vedlagte kartutsnitt for eiendommen. Kjøper overtar eiendommen uten noen avklaring av eierskap til det aktuelle naustet og også ansvar for eventuelle videre avklaringer.

Interessentene gjøres videre oppmerksom på at det er uenighet om adkomstrettigheter for andre over eiendommen, og da konkret om tredjemenn har adkomst med kjøretøy eller ferdsel til fots på adkomstvei til naust. Kjøper overtar eiendommen uten noen avklaring av adkomstrettighetene og også ansvar for eventuelle videre avklaringer.

TVANGSSALG:

Dette er et oppløsningssalg hvor salget følger reglene for tvangssalg, og 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.

MEGLERS GODTGJØRELSE:

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

FINANSIERING:

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST:

Dersom De 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 det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

Ved oppløsningssalg etter sameielovens § 15 2.1edds l. punktum får reglene i tvangsfullbyrdelsesloven anvendelse så langt de passer. I henhold til forskrift til bestemmelsen skal det sørges for at hver sameier får anledning til å by på eiendommen, og få slikt varsel om budene som kommer inn som etter forholdene er rimelige. En sameier har fortrinnsrett til å få sitt bud stadfestet ved like bud med utenforstående, mens tingen vil forbli i sameie dersom sameiere gir like endelige bud. De aktuelle kjøper i så fall eiendommen slik at partsforholdet mellom dem blir det samme som før.

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.

VEDLAGTE DOKUMENTER:

Tilstandsrapport

Kommunepakke Vågan kommune

Orientering om tvangssalg ved medhjelper

Budskjema

Landbruk

📍 Årsteinveien 486, 8324 DIGERMULEN

📖 VÅGAN kommune

gnr/bnr 37/7, 37/5

Markedsverdi

400 000



Befaringsdato: 18.12.2024

Rapportdato: 24.01.2025

Oppdragsnr.: 20010-1234

Referansenummer: IS3092

Autorisert foretak: Takstfabrikken AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonas Grønnli

Vår ref: Jonas Grønnli



TAKST FABRIKKEN

Medlem av

Norsk takst

Gyldig rapport

24.01.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

TAKSTFABRIKKEN

Takstfabrikken utfører takseringstjenester av bygg og eiendom i forbindelse med salg/finans og skade.

Med hovedbase i Narvik dekker vi Ofoten og Nord-Salten innen tilstandsrapporter i forbindelse med salg, mens innen landbrukstaksering, skadetaksering og prosjektstyring dekker vi et stort geografisk område fra Salten i sør, til Midt-Troms i nord og Vesterålen og deler av Lofoten i vest.

Vi har som mål å sikre en mest mulig miljøvennlig leveranse av våre tjenester. Å være Miljøfyrtårn-bedrift setter krav til oss som bedrift om til enhver tid å tenke miljø gjennom hele næringskjeden og inneha et godt internkontrollsystem med gode rutiner.

Vi ser at arbeidet med miljøtiltakene har vært med på å skape en mer miljøvennlig drift, samtidig som det gir en tydelig og dokumentert miljøprofil.



Rapportansvarlig



Jonas Grønnli
Uavhengig Takstingeniør
post@takstfabrikken.no
974 28 100



Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av to bruksnummer hvor deler av teignene ligger svært spredt og danner deler av Svellingsflaket. Arealene der er naturligvis ikke dyrkbare.

Ved gårdssentrum finner man det som er merket som fulldyrket jord og innmarksbeite. Store deler av det som står merket som fulldyrket og overflatedyrket er ikke dyrket i det hele tatt i dag, men mulig å dyrke opp igjen.

Det er lite areal av skog og er i så måte ikke produktivt annen enn til eget vedbruk.

Ingen produksjon eller kvoter tilhørende eiendommen. Gården har ligget brakk i flere tiår med unntak av den marka som er satt bort og høstes av andre.

Det står flere bygg på eiendommen, blant annet en enebolig. Boligen er i svært dårlig tilstand, se rapporten for mer informasjon.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	50,8	1 265	64 250
Skog	5,0	400	2 000
Uproduktig skog og utmark	562,0	300	168 600
Jakt og fiske			36 250
Driftsbygninger			19 500
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			150 000
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m			440 600

Se utfyllende informasjon for hvert enkelt punkt lengre bak i rapporten.

Mandat

Takstingenør Jonas Grønnli ved Takstfabrikken AS er rekvirert i forbindelse med taksering av en eiendom som selges som følge av tvangsoppløsning av sameie, der salget administreres av advokat som medhjelper. Oppdraget innebærer å utføre en tilstandsvurdering av boligen, landbrukstakst av eiendommen og gi en vurdering av markedsverdien, basert på eiendommens tilstand og gjeldende markedssituasjon.

Oppdragsgiver: Oppdraget er bestilt av Advokathuset Lofoten v/Arve Haakstad, som representerer sameiet og håndterer tvangsoppløsningen.

Oppdragets innhold: Takstmannens oppgaver inkluderer følgende:

1. Tilstandsrapport: Utarbeide en tilstandsrapport i henhold til gjeldende standarder og forskrifter. Rapporten skal inneholde en vurdering av eiendommens tilstand basert på en visuell befaring, og synlige avvik skal beskrives. Rapporten skal være et informasjonsgrunnlag for potensielle kjøpere og bidra til å redusere risiko for fremtidige reklamasjoner.
2. Eiendommen er konsesjonspliktig som følge av det totale arealgrunnlaget og det er derfor utarbeidet en landbrukstakst av eiendommen i tillegg til tilstandsrapporten av boligen.
3. Markedsverdi: Beregning av eiendommens markedsverdi, basert på tilgjengelig dokumentasjon, synlige forhold og gjeldende markedspriser.
4. Avgrensninger: Befaringen omfatter kun synlige deler av eiendommen. Skjulte feil og mangler kan forekomme og kan ikke utelukkes. Ingen destruktiv testing vil bli utført. Områder eller konstruksjoner som er utilgjengelige på grunn av hindringer eller eiendommens tilstand, vil ikke bli inspisert.

Forutsetninger og begrensninger:

- Egenerklæring fra eier brukes ikke ved tvangsoppløsning, og informasjon fra sameiets parter er begrenset, men man har likevel fått den informasjonen man har spurt etter fra sameiet.
- Kjøper må forholde seg til eiendommens tilstand som beskrevet i rapporten og gjennomføre egen befaring.
- Eiendommen selges normalt "som den er" i henhold til lovverk for tvangsoppløsning av sameie. Reklamasjonsmuligheter for kjøper er derfor begrenset sammenlignet med ordinære salg.

Utførelse: Rapporten utarbeides i tråd med de krav og retningslinjer som gjelder for taksering av eiendom ved tvangsoppløsning. Rapporten leveres til oppdragsgiver for videre formidling til interessenter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.12.2024	11:00	14:00	Jonas Grønnli	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	37	7	0	435416,3 m ²	Ambita	Eiet

Hjemmelshaver

Olsen Dagfinn Henrik, Ljosnes Ingund,
Pettersen Rigmor Sylvi H, Steel Siv Anita

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	37	5	0	231933,3 m ²	Infoland	Eiet

Hjemmelshaver



Olsen Dagfinn Henrik, Ljosnes Ingund, Pettersen
Rigmor Sylvi H, Steel Siv Anita

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	2023

Driftsenhet/Eiendom

Gnr/Bnr	Kommune	Full og overflatedyrket (Dekar)	produktiv skog (Dekar)	Annet (Dekar)	Samlet (Dekar)
37/7	1865	0,0	0,0	435,4	435,4
37/5	1865	18,2	2,5	211,2	231,9
SUM (Dekar)		18,2	2,5	646,6	667,3

Kommentar

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Arealgrunnlag



Opplysninger rundt eiendommens arealer er gitt av Norsk Institutt for Bioøkonomi eller av hjemmelshaver. Se kart for dato.

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen oppfyller kravene for konsesjon og det er driveplikt i henhold til Jordlova. Eiendommen er underlagt jord- og skoglov. Eiendommen har lovpålagt boplikt i henhold til konsesjonsloven. Eiendommen oppfyller ikke dagens arealkrav i odelsloven.

Vågan kommune har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for eiendom bebygd med bolighus som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Dette kalles i dagligtale for boplikt. Forskriften gjelder i hele kommunen unntatt eiendommer under gnr. 11.-17. (Kabelvåg og Svolvær), hvor det ikke er boplikt på eiendommer under 100 dekar.

Konsesjon betyr tillatelse til å erverve fast eiendom. Dersom en eiendom er konsesjonspliktig, må det søkes om konsesjon for å kunne overta eiendommen. Det vil si at man må ha offentlighetens tillatelse til å overta eiendommen. Hvis du ønsker å kjøpe et bolighus i et område med boplikt, og du ikke vil bruke huset som helårsbolig, må du altså søke om konsesjon.

Odelsloven

Eiendommen oppfyller ikke dagens arealkrav i odelsloven.

Konsesjonsloven

Når en eiendom er omfattet av konsesjonsplikt, må ny eier innhente tillatelse for å overta den.

Konsesjonsloven krever at du må ha tillatelse for å overta fast eiendom.

Formålet med loven er å ha kontroll med omsetningen av fast eiendom, for å verne landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som gagnar samfunnet og fremtidige generasjoner. Konsesjonsloven omfatter i utgangspunktet alle typer eiendom.

Den som overtar en landbrukseiendom må søke om konsesjon dersom eiendommen er uten bygninger, eller dersom eiendommen har et samlet areal på mer enn 100 dekar, eller har mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrket jord.

Ved overdragelse av slike eiendommen til ny eier, kreves en godkjent konsesjon fra kommunen. Dette må nåværende eier søke kommunen om, og i søknaden er det et krav om at det legges ved en "landbrukstakst" eller en "takst av konsesjonspliktig eiendom" som det også heter.

Boplikt

Vågan kommune har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for eiendom bebygd med bolighus som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Dette kalles i dagligtale for boplikt. Forskriften gjelder i hele kommunen unntatt eiendommer under gnr. 11.-17. (Kabelvåg og Svolvær), hvor det ikke er boplikt på eiendommer under 100 dekar.

Konsesjon betyr tillatelse til å erverve fast eiendom. Dersom en eiendom er konsesjonspliktig, må det søkes om konsesjon for å kunne overta eiendommen. Det vil si at man må ha offentlighetens tillatelse til å overta eiendommen. Hvis du ønsker å kjøpe et bolighus i et område med boplikt, og du ikke vil bruke huset som helårsbolig, må du altså søke om konsesjon.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Driveplikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar.

Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Det er ikke lagt frem jordleieavtaler. Rundt 3 dekar av all mark slås av nabo.

Kommentar til grunnboksbladet

Grunnboken for begge eiendommer ligger vedlagt.

Generelt om eiendommen

Rødliste arter og nasjonalarter

På Bnr. 5 er det en spesiell artsobservasjon av høy viktighet når det gjelder rødlistet art som er sterkt truet, og det er observasjon av en Hubro fra 2012.

På Bnr. 7 er det en artsobservasjon på Værholmen når det gjelder rødlistet art som er nær truet, og det er på Storskarv fra 1984.

Det er også en artsobservasjon på Soleiholmen når det gjelder rødlistet art som er nær truet, og det er på Tjeld i 2024.

Informasjon om dette ligger vedlagt.

Når det gjelder Svellingsflaket landskapsvernområde er det veldig mange artobservasjoner som gjelder rødlistet art o.l. på øyene/holmene der som går under Bnr. 7, men disse er ikke videre kommentert pga. vernet område.

Naturtyper

Svellingsflaket landskapsvernområde med dyrelivsfredning med vernedato 06.12.2002.

Formålet med vernet er å bevare et egenartet natur- og kulturlandskapsområde, og sikre de zoologiske, botaniske, geologiske og kulturhistoriske element som er med på å gi området dets særpreg. Svellingsflaket landskapsvernområde med dyrelivsfredning ligger innerst i Vestfjorden i Lødingen og Vågan kommuner i Nordland fylke, rett sør for Hinnøya og med innseglinga til Tjeldsundet i øst og Raftsundet i vest. Det blir sagt at det er like mange øyer i Svellingsflaket som det er dager i året. Øyene er relativt flate og omkranset av store gruntvannsområder, men til tross for dette er det bare små areal som tørrlegges ved fjære sjø. Den største øya i området er Selsøya på knapt 3 km². Stor-Svællingen på omtrent 0,5 km² er en god nummer to på areal og Husstad-Skjervøya er høyest med sine 73 moh. LANDSKAP OG NATURTYPER Den største enkeltinteressen verneteknisk i dette området er det landskapsmessige.

Kvikkleire

Området boligen står på er registrert som ktsomhetsområde for kvikkleireskred

Kvikkleire er en leiretype som kan være ustabil og utløse skred ved omrøring eller overbelastning. Den dannes i områder som tidligere lå under havnivå (under marin grense), hvor saltinnholdet har gitt leiren en stabil struktur. Over tid vaskes saltet ut av grunnvannet, og leiren kan miste stabilitet, spesielt ved endringer i belastning, som utbygging eller graving. I områder under marin grense bør vurdering av kvikkleirefare inngå i planleggingen for å unngå risiko for skred. Kartlegging, grunnboringer og geotekniske undersøkelser er viktige tiltak for å avdekke potensielle utfordringer. Dersom kvikkleire påvises, kan forebyggende tiltak som støttmurer eller terengtilpasninger bidra til å sikre stabilitet. Evt kvikkleirekartlegging er ikke undersøkt.

Kulturminner

B.nr 5 har totalt 13 Kulturminner registrert på eiendommen.

Det er 3 Bosetning- aktivitetsområde (2 tufter samt stort område ved våningshus), 3 Båttø-anlegg, Gravfelt med 6 gravrøyser og 1 enkelt funn av kniv.

Disse er tidsfestet førreformatorisk tid, Jern- middelalder og Yngre steinalder.

Informasjon om dette ligger vedlagt.

B.nr 7 har totalt 4 registrerte Kulturminner på eiendommen. Disse er på lille Steinøya (torvproduksjon) og på Finnøya (bostening- aktivitetsområde), men disse øyene ligger innunder Svellingsflaket landskapsvernområde, så disse er ikke videre kommentert.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Sum andre verdier/rettigheter	0

Arealer

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	26,5 daa	
Innmarksbeite	21,3 daa	47,8 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet		
Skog av middels bonitet	4,6 daa	
Skog av lav bonitet		4,6 daa
Uproduktiv skog	28,8 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	6,0 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	534,0 daa	568,8 daa
Bebyggd, vann, bre	46,1 daa	
Ikke klassifisert		46,1 daa
Sum		667,3 daa

Opplysningskilder, beskrivelse

Opplysninger rundt eiendommens arealer er gitt av Norsk Institutt for Bioøkonomi eller av hjemmelshaver. Se kart for dato.

VIKTIG:

Man ser at arealet hos Ambita Infoland og arealet i NIBIOs gårdskart har et avvik på rundt 60 dekar. Man har funnet ut at enkelte teiger i Gårdskarts areal er nevnt flere ganger i deres oversikt, så man har valgt å forholde seg til Ambita Infoland sitt areal. Man har justert arealet i listen over her etter beste skjønn.

Marka ligger like ved gårdssentrum og er befart fra vei.

Det var mye snø på tomten ved befaringen, så man har brukt tilgjengelige flyfoto for å fastslå faktisk areal og bruk.

Det er stort avvik mellom arealene man finner i NIBIO og faktiske forhold.

Store deler av det som står merket som fulldyrket og overflatedyrket er ikke dyrket i det hele tatt i dag. Om man sammenligner nyeste og tilgjengelige flyfoto tilbake til ca år 2000, er det noen små endringer i faktisk bruk, men i hovedsak må man kunne si at det meste har ligget brakk i flere tiår. Man ser at enkelte deler nå er i bruk til dyrket mark, men det er potensiale for å dyrke langt mer enn hva som faktisk er i bruk. Siste tilgjengelige flyfoto er fra 2022, så det kan være endringer gjort de to siste sesongene. Det var imidlertid ingenting som tydet på at det har vært bearbeiding av jordarealet som ligger mellom boligen og vika. Arealet øst for boligen har gjennomgått noe endringer siste år.

Bruker man tilgjengelige måleverktøy på disse flyfotoene kommer jeg frem til at rundt 3 dekar av de opplyste 29,5 dekar var per 2022 høstet.

Jordene er likevel tilgjengelige, men vil trenge noe mer arbeid for å gjøre klar til drift igjen, så opplyst areal i NIBIO er ført opp, men verdien er justert ned til en middel mellom faktiske forhold og hva som kan forventes av normal drift.

Det er rikelig med beiteområder, men ingen av disse var det synlige beitegjerdene rundt. Dagens drift med elektroniske gjerdar tar mer og mer over og eliminerer behov for gjerdar.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	26,5	Nei		80	2 120
Fulldyrka jord - i faktisk bruk	3,0	Nei		150	450
Innmarksbeite	21,3	Nei			
Sum jordbruksareal	50,8				2 570
				Verdi	64 250

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog

Uproduktiv skog og utmark	562,0		Verdi pr. daa	300	Sum verdi	Kr. 168 600
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	1,0 daa	1,0 daa	1,0 daa	1,0 daa	1,0 daa	5,0 daa
Arlig avkastning pr. daa	Kr. 16		Total skogsverdi			Kr. 2 000
Total verdi skog/utmark					Kr. 170 600	
Stående kubikkmasse	Gran m³ u.b.		0,0			
	Furu m³ u.b.		0,0			
	Lauv m³ u.b.		0,0			
	Tilvekst m³ u.b.		0,0	Arstall for skogstaksten		0
	Prod, evne m³ u.b.		0,0	Innestående skogfondkonto, pr.		Kr. 0

Opplysningskilder, beskrivelse

I følge Skogportalen er det i all hovedsak yngre lauvskog på eiendommen. Man ser fra gårdssentrum og veien at den produktive skogen som er innenfor eiendommens areal er best egnet for ved til eget bruk.

Det er ikke fremlagt skogbruksplan for området. Sist innrapportert til NIBIO i 2001. Stående skog er justert i henhold til standard tilvekst.

Det er i NIBIO ingen miljøregistreringer i skogen.

Taksten er i utgangspunktet gyldig i 1 år, men er avgitt basert på det regelverk, slik eiendommen framstod og slik markeds-situasjonen var

for denne type eiendommer ved dato for underskrift av dette dokumentet.

Da det ikke finnes skogbruksplan er hogstklassene satt opp skjønnsmessig etter erfaringstall og kan naturligvis avvike fra faktisk stående skog. Oppfordrer interesserte i å få laget en skogbruksplan.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 1 450	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 36 250
-------------------------------------	-----------	--------------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

JAKT:

Det er ikke lagt frem noe utbetaling fra jaktvald, men takstmannen har fått tilgang til et dokument fra 2022 som sier at 37/5 er en del av elgvaldet, mens 37/7 ikke inngår i valdet.

Valdet er på 8300 dekar, 37/5 er på 231,9 dekar. 37/5 har dermed 2,8 % av jaktvaldet.

Takstmannen har valgt å legge Statskogs priser til grunn for å estimere en årlig inntekt.

Statskog har fra 1. mai 2024 innført en ny prismodell for elgjakt, der kiloprisen varierer basert på dyrets kategori, slaktevekt og geografisk område. I Nordland og Troms er prisene generelt lavere enn i Midt-Norge og Sør-Norge. Hvilke dyr man får felle varierer fra år til år, så man har lagt verdien omtrent i midten av hva som kan forventes. 97 kroner er lagt til grunn og en gjennomsnitt slaktevekt på 180 kg, noe som gir en kjøttandel på 15 kilo per år. Ganger opp med kilopris blir det avrundet til 1450 kroner hvert år.

I praksis innebærer kapitalisering at man tar den forventede årlige nettoinntekten fra eiendommen (leieinntektene minus driftskostnader) og deler denne med en såkalt kapitaliseringsrente, også kjent som yield.

Beløpet er kapitaliser med Norges Banks rentebestemmelse på 4% da det anses som en varig inntekt til eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Driftsbygninger på eiendommen

Bolig



Anvendelse

Bolighus, ikke bebodd

Byggeår

1935

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra en av eierne, men er usikkert.

Areal (BTA)

60

Kommentar til areal

Brutto areal (BTA) er 60 kvm, mens det totale bruksarealet er fordelt på 3 etasjer, se tilstandsrapporten for detaljer.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygget bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Boligen er omtalt i egen tilstandsrapport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ingen tegninger eller søknader for noen av byggene på eiendommen

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

Fjøs



Anvendelse

Tidligere bygning for dyr og produksjon, ikke lengre i drift. Ikke egnet til dagens regler ved dyrehold.

Byggeår

1937

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent eller tilgjengelige dokumenter, ikke bekreftet.

Areal (BTA)

97

Kommentar til areal

Brutto areal mål fra kartdata.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygget bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Fundamentering/grunnmur: Støpt grunnmur, utvendig malt.

Konstruksjon over grunnmur: Konstruert i trevirke. Utvendig kledd med malt trepanel, mens en vegg er kledd med eternittplater.

Tak: Saltak, tekket med bølgeblikk-plater.

Vedlikehold: Bygget bærer preg av manglende vedlikehold. Store deler av utvendig kledning er så slitt at det nesten ikke er maling igjen. Mur av avflasset, har sprekker, takplater har synlige skader flere steder. Omfattende mengde rusthull i taktekket.

Innvendig: Bygget var ikke tilgjengelig for innvendig befarings. Det var kun i gjødselkjeller at det var mulig å komme seg inn. Der ser man rustne og delvis råtne bærebjelker tilhørende gulvet i dyrerommet.

Tilstandsvurderes ikke. Kun åpenbare avvik kommenteres. Bygget er ikke egnet til dyrehold med moderne drift. Best egnet til lagringsplass, men tak og fasader trenger omfattende oppgradering innen kort tid om man skal berge bygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ingen tegninger eller søknader for noen av byggene på eiendommen

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

Naust Sør



Anvendelse

Naust

Byggeår

1935

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent eller tilgjengelige dokumenter, ikke bekreftet.

Areal (BTA)

49

Kommentar til areal

Brutto areal mål fra kartdata.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygget bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Omfattende skjevheter.

Beskrivelse

Fundamentering/grunnmur: Natursteinsmur, direkte på terreng.

Konstruksjon over grunnmur: Tradisjonelt oppført uisolert naust. Trekonstruksjon som utvendig er kledd med malt trepanel.

Tak: Saltak, teknet med bølgeblikk-plater.

Vedlikehold: Bygget bærer preg av manglende vedlikehold. Store deler av utvendig kledning er så slitt at det nesten ikke er maling igjen. Takplater har synlige skader flere steder. Synlige skjevheter i bygget.

Innvendig: Bygget er så omfattende skjevt at man ikke turte å åpne naustdører. Det var såpass store glipper mellom flere av bygningsdelene at det var mulig å se inn i bygget. En del løsøre var lagret.

Tilstandsvurderes ikke. Kun åpenbare avvik kommenteres. Omfattende skjevheter og skader gjør at bygget i dag ikke er trygt å bruke. Trenger omfattende arbeider med å rette det opp og sikre det. Man må fra innside vurdere behovet for arbeidsmengden opp mot kostnad om det er mest hensiktsmessig å rive bygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ingen tegninger eller søknader for noen av byggene på eiendommen

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

Naust Nord



Anvendelse

Naust

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent eller tilgjengelige dokumenter, ikke bekreftet.

Areal (BTA)

58

Kommentar til areal

Brutto areal mål fra kartdata.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygget bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Fundamentering/grunnmur: Natursteinsmur, direkte på terreng.

Konstruksjon over grunnmur: Tradisjonelt oppført uisolert naust. Trekonstruksjon som utvendig er kledd med malt trepanel.

Tak: Saltak, tekket med bølgeblikk-plater.

Vedlikehold: Bygget bærer preg av manglende vedlikehold. Store deler av utvendig kledning er så slitt at det nesten ikke er maling igjen. Takplater har synlige skader flere steder. Synlige skjevheter i bygget.

Innvendig: Dører var skrudd igjen. Taksmannen hadde med utstyr til å sku ut skruene, men flere satt såpass fast at man valgte å ikke bryte bort lekter og skruer i tilfelle man ikke fikk sikret bygget igjen med det man hadde tilgjengelig.

Tilstandsvurderes ikke. Kun åpenbare avvik kommenteres. Egnert som naust, men vil trenge omfattende oppgraderinger innen kort tid, spesielt i form at taktekke, vedlikehold av utvendig panel, samt vurdere om det er behov for å rette opp noe av skjevhetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ingen tegninger eller søknader for noen av byggene på eiendommen

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Minkfarm



Anvendelse

Ikke i bruk. Tidligere bygg tilhørende drift av mink-farm

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Areal (BTA)

28

Kommentar til areal

Brutto areal mål fra kartdata.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Konstruksjon over grunnmur: Konstruert delvis i betong, delvis i trevirke.

Tak: Pulttak, tekket med bølgeblikk-plater.

Vedlikehold: Både mur, trepanel, dør, tak viser omfattende etterslep av vedlikehold. Malingen er stedvis helt borte. Sprekker i muren flere steder.

Innvendig: Det var ikke mulig å komme seg inn i bygget ved befaringen.

Tilstandsvurderes ikke, men åpenbart i svært lav tilstand.

I tillegg til selve bygget, er det er konstruksjon delvis av trevirke, betong og naturstein som har vært bur/levestedet til mink. Dette er såpass omfattende skadet at det bør fjernes fra stedet. Tomten var dekket med snø ved befaringen, så hele konstruksjonen er ikke befart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ingen tegninger eller søknader for noen av byggene på eiendommen

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

Sjå



Anvendelse

Uthus/bod

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Areal (BTA)

30

Kommentar til areal

Brutto areal mål fra kartdata.

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygget bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Kondemnabelt.

Beskrivelse

Fundamentering/grunnmur: Natursteinmur direkte på terreng.

Konstruksjon over grunnmur: Tradisjonelt oppført som sjå/liten bolig. Trekonstruksjon som utvendig er kledd med malt trepanel.

Tak: Saltak, tekket med bølgeblikk-plater.

Vedlikehold: Bygget bærer preg av manglende vedlikehold. Store deler av utvendig kledning er så slitt at det nesten ikke er maling igjen. Omfattende råteskader. Takplater har synlige skader flere steder. Synlige store skjevheter i bygget.

Man må anse bygget som kondemnabelt.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ingen tegninger eller søknader for noen av byggene på eiendommen

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

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Fjøs	1 100 000	1	1	11 000
Naust Sør	400 000	0	1	
Naust Nord	350 000	1	1	3 500
Minkfarm	500 000	1	1	5 000
*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	19 500

Markedsvurdering

Eiendommen har en del jordareal som dyrkes og noe som ligger brakk, men som kan dyrkes.

Rolig område som er i bruk til både helårs- og fritidsboliger.

Boligen er i svært dårlig tilstand. Det er mulig å redde boligen fra kondemnering, men det vil kreve omfatte arbeider for å nå en tilfredsstillende standard, dette står godt beskrevet i vedlagt tilstandsrapport.

Dette gjelder for øvrig for resten av byggene på eiendommen også, men boligen er den som vil ha behov for det største økonomiske løftet.

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedsrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente

Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg.

Rapporten tar for seg antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien av boretten er fratrukket i den fastsatte markedsverdien. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale jfr. Konsesjonsloven med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.

-
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
 4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.
 5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Kr 400 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tilstandsrapport av bolig	24.01.2025		Gjennomgått	35	Ja
Grunnbok informasjon Bnr 5	02.05.2024		Gjennomgått	188	Ja
Grunnbok informasjon Bnr 7	14.10.2024		Gjennomgått	65	Ja
Informasjon om piper og ildsted Vågan kommune	01.10.2024		Gjennomgått	1	Ja
Tilknytting til vei, vann og avløp Vågan kommune	02.10.2024		Gjennomgått	1	Ja
Kommunale avgifter og Eiendomsskatt Vågan kommune	01.10.2024		Gjennomgått	1	Ja
Planstatus Vågan kommune	01.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Restanser og legalpant Vågan kommune	01.10.2024		Gjennomgått	1	Ja
Matrikkelrapport	30.09.2024		Gjennomgått	17	Ja
Ingen tegninger eller brukstillatelse/ferdigattest			Gjennomgått	2	Ja
Kulturminne 1 Bnr. 5			Gjennomgått	1	Ja
Kulturminne 2, 3 og 4 Bnr 5			Gjennomgått	1	Ja
Kulturminne 5-10 Bnr 5			Gjennomgått	1	Ja
Kulturminne 11 og 12 Bnr. 5			Gjennomgått	1	Ja
Kulturminne 13 Bnr. 5			Gjennomgått	1	Ja
Rødlistet Artsobservasjon Hubro Bnr 5			Gjennomgått	1	Ja



Rødlistet Artsobservasjon Soleieholmene Bnr. 7	Gjennomgått	1	Ja
Rødlistet Artsobsesrvasjon Verholmen B.nr 7	Gjennomgått	1	Ja

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Vågan kommune har per i dag ingen andre avgifter på denne eiendommen enn eiendomsskatt som er 2.360 kroner per år.
Renovasjon er hos ekstern leverandør.

Takstrapporten må IKKE brukes uten den tilhørende rapport "Tilstandsrapport"

Tilstandsrapport



Enebolig



Årsteinveien 486, 8324 DIGERMULEN



VÅGAN kommune



gnr. 37,37, bnr. 5,7, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 10.12.2024

Rapportdato: 24.01.2025

Oppdragsnr.: 20010-1228

Referansenummer: GD1083

Autorisert foretak: Takstfabrikken AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonas Grønnli

Vår ref: Jonas Grønnli



TAKST FABRIKKEN

Medlem av

Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

TAKSTFABRIKKEN

Takstfabrikken utfører takseringstjenester av bygg og eiendom i forbindelse med salg/finans og skade.

Med hovedbase i Narvik dekker vi Ofoten og Nord-Salten innen tilstandsrapporter i forbindelse med salg, mens innen landbrukstaksering, skadetaksering og prosjektstyring dekker vi et stort geografisk område fra Salten i sør, til Midt-Troms i nord og Vesterålen og deler av Lofoten i vest.

Vi har som mål å sikre en mest mulig miljøvennlig leveranse av våre tjenester. Å være Miljøfyrtårn-bedrift setter krav til oss som bedrift om til enhver tid å tenke miljø gjennom hele næringskjeden og inneha et godt internkontrollsystem med gode rutiner.

Vi ser at arbeidet med miljøtiltakene har vært med på å skape en mer miljøvennlig drift, samtidig som det gir en tydelig og dokumentert miljøprofil.



Rapportansvarlig

Jonas Grønnli

Uavhengig Takstingeniør

post@takstfabrikken.no

974 28 100



TAKST FABRIKKEN

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har omfattende etterslep på vedlikehold og nødvendige oppgraderinger.

Våtrom: Badet er nyere enn de fleste overflater i boligen, men er likevel av eldre dato med omfattende muggvekst, synlige fuktskader. Det anbefales full renovering av badet, inkludert nytt tettesjikt. Fuktmålinger indikerer høy fukt i gulv og vegger.

Kjøkken: Kjøkkenet har en enkel innredning som viser tegn til slitasje og fuktskader, særlig i bunnplaten på benkeskap. Ventilasjon er mangelfull uten mekanisk avtrekk. Anbefales oppgradering for å sikre bedre innneklima.

Tak: Taket har eternittplater og metallplater på tilbygg. Det er skader på platene, utettheter rundt beslag, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det anbefales utskifting av takteking.

Vinduer og dører: Flere vinduer har betydelige råteskader, punkterte glass og svekket funksjonalitet. Ytterdører viser omfattende råteskader, særlig på døren til bislaget, som er vanskelig å lukke. Utskifting av vinduer og dører anbefales.

Elektrisk Anlegg: El-anlegget er svært gammelt med enkelte nyere komponenter. Det er rapportert ufagmessig utførelse og en kombinasjon av ujordede og jordede stikkontakter. Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektriker for sikkerhetsvurdering.

Drenering: Drenering rundt boligen er ikke tilstrekkelig, noe som medfører høy fuktighet i kjelleren. Tiltak for forbedret fuktsikring og ny drenering er nødvendig.

Generelt Vedlikehold: Boligen er preget av manglende vedlikehold. Utvendig kledning har råteskader og mangler lufting. Det er betydelig fukt i kjeller som påvirker gulvbjelker og etasjeskiller. Overflater innvendig bærer preg av aldring og fuktskader. Innvendige trapper mangler rekkverk, og grunnmuren har sprekker som bør undersøkes nærmere.

Konklusjon: Boligen krever omfattende oppgradering om den skal berges fra kondemnering. Dette inkluderer utskifting av våtrom, tak, vinduer, dører og forbedring av drenering. Elektriske installasjoner bør kontrolleres, og generelt vedlikehold må gjennomføres for å sikre boligens funksjonalitet og strukturelle integritet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ingen informasjon om noen av byggene på eiendommen. Det mangler areal, byggeår, informasjon om vann og kloakk med mer. Takstmannen kan derfor ikke kontrollere byggenes lovlighet annet enn å kommentere at byggets alder og standard tilsier at det ikke er noen ting som tyder på at det er oppført ulovlig i nyere tid. Mangelen på byggesøknad, tegninger og ferdigattest for eldre boliger er et kjent fenomen. Med bygningsloven fra 1924 ble det innført krav om ferdigattest for første gang, men dette var ikke systematisk håndhevet over hele landet. Det var først med bygningsloven av 1965 at det ble innført landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og de fleste tiltak, noe som gjorde det nødvendig å søke om byggetillatelse for nybygg.

For boliger oppført før 1965, var det vanlig at de ble bygget uten formelle byggesøknader og tegninger utenfor regulerte områder. Etter 1965 ble kravene til byggesøknader og ferdigattester strengere, men fortsatt var ikke alle kommuner pålagt å utstede ferdigattester systematisk. Det var først med regelendringer i 1998 at ferdigattest ble et standard krav for avslutning av byggeprosjekter.

Mangelen på denne dokumentasjonen påvirker vanligvis ikke den lovlige bruken av eldre boliger så lenge det er tydelig at boligens byggemetode og bruk er fra da boligen var ny.

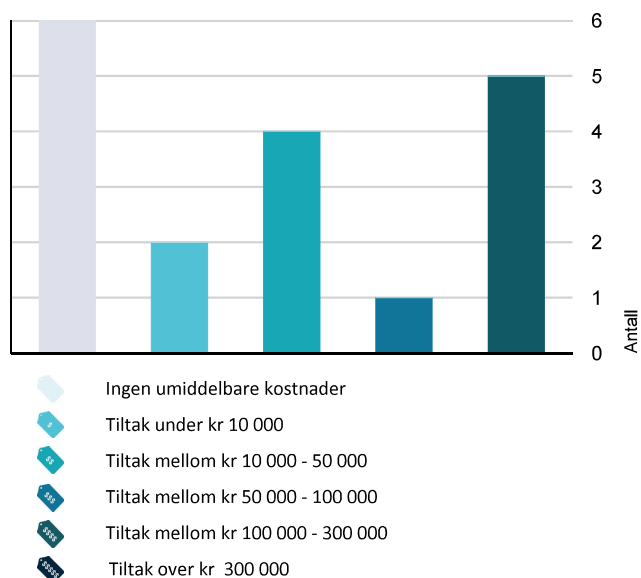
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen gjør ekstra oppmerksomt på at eiendommen selges som et tvangssalg med medhjelper. Egenerklæring er ikke utfylt, og informasjon fra hjemmelshaver er derfor enten manglende eller svært begrenset.

Ved tvangssalg med medhjelper har kjøper begrensede muligheter til å reklamere på feil og mangler sammenlignet med ordinære salg. Eiendommer som selges på denne måten selges normalt "som den er", og kjøper overtar derfor risikoen for skjulte feil og mangler, med mindre disse er bevisst tilbakeholdt av selger eller medhjelper.

Tilstandsrapporten er et viktig verktøy for å informere om synlige mangler og redusere risikoen for fremtidige reklamasjoner.

Visse konstruksjoner eller områder som ikke er tilgjengelig for inspeksjon på grunn av bygningens tilstand eller hindringer vil ikke bli inspisert, og derfor kan det forekomme skjulte mangler som ikke er identifisert i denne rapporten.

Rapporten er basert på en visuell befaring i henhold til gjeldende forskrifter og standarder. Ingen destruktiv testing ble utført, og skjulte feil kan derfor ikke utelukkes. Kjøper har plikt til å sette seg inn i tilstandsrapporten og utføre egen besiktigelse av eiendommen. Rapporten dekker kun synlige avvik ved befaringen.

Kostnadsanslagene i denne rapporten er basert på standard tiltak og kan variere betydelig avhengig av ytterligere funn under utbedringsarbeidet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendige beslag har utettheter.

Takteking har passert sin beregnede levetid, har skader flere steder på plater samt at det ble avdekket utettheter rundt beslag. Tak bør byttes som strakstiltak for å hindre ytterligere skader på konstruksjonen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Man ser tydelig på begge sider av boligen at det blir ekstra stort vannpress mot grunnmuren som følge av at det mangler takrenner.
Taknedløp bør ledes bort fra boligen til terreng eller egne rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er ikke lufting bak bordkledning, noe som var normalt for byggetiden. Det har ikke oppstått utfordringer som følge av det, men det er avvik fra sjekkliste og dagens byggemetode.
Fuktmålinger ble utført på flere steder, det ble registrert høy fuktighet i kledning.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det var ikke vanlig byggeskikk å montere dampsperre i konstruksjonen da denne boligen ble oppført, og der er heller ikke montert her.

Det er påvist fuktskjolder og noe råteskader i UNDERTAKET/panel. Det ble utført stikkprøver for fukt, det ble registrert forhøyde verdier både rundt pipe og i synlig panel/taktro på soverom på loft hvor himling er revet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduene har råteskader.

Betydelige råteskader på de fleste vinduer. Man må anta at det også har ført til følgeskader i vegger under vinduer.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Dører har råteskader.

Dør i hoveddel har skader, men er brukbar, bør imidlertid byttes på sikt.
Dør i bislag har betydelige råteskader og er ikke mulig å lukke tilstrekkelig. Det lå snø i bislaget som følge av utetthet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Gulv "gynger" i flere av rommene når man går over dem. Kan skyldes svikt som følge av råde eller at de er underdimensjonert etter dagens standard. Ikke uvanlig i eldre boliger.
Omfattende skjevheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Det er påvist andre avvik:

Det er åpne røykrør/hull i pipen som må tettes før bruk.
Eldre vedfyrte spis på kjøkken har ukjent tilstand.
Takstmannen anbefaler å ikke bruke ildsted eller pipe før det har blitt utført teknisk tilsyn av feievesen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Kjeller var svært fuktig ved befaringen. Mye insekter som edderkopper.
Tydelig at drenering ikke fungerer eller ikke er etablert.
Den høye fuktigheten fører til synlig fukt i etasjeskillet og i det som er av treinstallasjon i kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Trapp mangler rekkverk, men har håndløper montert på den ene veggen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble observert spor etter mus flere steder.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Rommet har ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Inntakssikring på kaldloft. Sikringsskap med skrusikringer på loft.

Store deler av den elektriske installasjonen er svært gammel. Det er noe nyere installasjon på bad samt at det er montert noe nyere brytere og kontakter flere steder.

Den gamle installasjonen bør kontrolleres som følge av elde, mens den nyere installasjonen fremstår som ufaglig montert flere steder.

Bruk av ujordet og jordet kontakter i samme rom tyder på at det ikke er utført av godkjent montør. Løse/for dårlig klamrede kabler flere steder.

Boligen var ikke tilkoblet strømmettet ved befaringen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

Det finnes ikke godkjent slukkemateriell eller varslings i boligen.

Dette kan enkelt ordnes med å montere røykvarslere:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom jmf Hjemmel: LOV-2002-06-14-20-§5

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende sløkkestyr som kan brukes i alle rom og for hver etasje:

a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver

c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter

d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A

e) annet manuelt sløkkestyr med tilsvarende sløkkekapasitet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist skader på overflater.

Slitasje på de fleste overflater, normalt for alder.

Boligen har slik takstmannen forstår det ikke vært fast bebodd på mange år og er heller ikke oppgradert i noe særlig grad.

Det er fuktskader flere steder som følge av utett tak eller vinduer.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe sprekker, normalt for alder. Det er ingenting som tyder på omfattende utfordringer, men man bør kontrollere muren utvendig i forbindelse med ny drenering for å vurdere om det er nødvendig med tiltak.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Flere dører har skader og bruksmerker. Flere dører trenger justering.

Dør til bad er noe nyere, men har muggskader som følge av høy fuktighet på bad.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Generelt en del slitasje og bruksmerker på innredning. Tegn etter tidligere lekkasje i benkeskap.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Anlegget er generelt eldre og bør oppgraderes om boligen skal benyttes.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1932

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra en av eierne, men er usikkert.

Standard

Standard i all hovedsak fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med eternittplater på hovedhuset og metallplater på tilbygg. Ukjent alder. Taket var delvis dekket med snø ved befaringen, men det er tydelig at det er skader på platene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utevendige beslag har utettheter.

Taktekking har passert sin beregnede levetid, har skader flere steder på plater samt at det ble avdekket utettheter rundt beslag. Tak bør byttes som strakstiltak for å hindre ytterligere skader på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.

Hvis taktekket ikke byttes, kan de synlige skadene forverres, noe som øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til fukt- og vannskader i underliggende konstruksjoner, som råte i taksperrer og veggkonstruksjon. Over tid kan dette svekke bygningens strukturelle integritet, med økte kostnader for reparasjon og risiko for innklimaproblemer som følge av muggvekst. Det anbefales å bytte taktekket før skadene blir mer omfattende.

Kostnadsestimatet tar for seg bytte av takteking, ikke skjulte skader eller oppgradering av isolering eller lignende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Nedløp og beslag

Takrenner mangler på det meste av takets lengde. Der hvor det enda er takrenner har disse skader og mangler nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Man ser tydelig på begge sider av boligen at det blir ekstra stort vannpress mot grunnmuren som følge av at det mangler takrenner. Taknedløp bør ledes bort fra boligen til terreng eller egne rør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Takrenner må monteres. Gjøres i forbindelse med skifte av taktekke.

Utilstrekkelig vannavledning kan føre til fuktskader på grunnmuren og underliggende konstruksjoner.

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det kan bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Konstruert i trevirke, liggende plank der hvor det var mulig å kontrollere, ukjent mengde isolasjon, trolig ingen.

Utvendig kledd med malt trepanel.

Tilbygg/bislag er konstruert i stenderverk, uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er ikke lufting bak bordkledning, noe som var normalt for byggetiden. Det har ikke oppstått utfordringer som følge av det, men det er avvik fra sjekkliste og dagens byggemetode.

Fuktmålinger ble utført på flere steder, det ble registrert høy fuktighet i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig kledning bør skiftes. Samtidig bør det lages lufting bak kledning. Det vil være energieffektivt å etterisolere utvendig samtidig.

Kostnadsestimat tar for seg bytte av kledning.

Råteskadet kledning mister evnen til å beskytte mot vann og fuktighet, noe som kan føre til ytterligere fukttinntrenging. Dette kan igjen skade isolasjonen og innvendige overflater som vegger og gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruert i trevirke som saltak. Luke til kaldloft tilgjengelig fra gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det var ikke vanlig byggeskikk å montere dampsperre i konstruksjonen da denne boligen ble oppført, og der er heller ikke montert her.

Det er påvist fuktskjolder og noe råteskader i UNDERTAKET/panel. Det ble utført stikkprøver for fukt, det ble registrert forhøyde verdier både rundt pipe og i synlig panel/taktro på soverom på loft hvor himling er revet.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det har kommet inn vann via tak og gjennomføringer som har ført til fukt i konstruksjonen. Mye av dette kan trolig tørkes opp naturlig etter nytt taktekke er montert. Det er ikke mulig å kostnadsestimere dette før man har åpnet konstruksjonen og fått av det gamle taktekket, men man må påregne at det er behov for noe lokal utskifting. "Ingen umiddelbar kostnad" er satt, da man ikke vet før det er åpnet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vinduer

Vinduer med enkellags og dobbellags glass. Noe fra byggeår, mens noen er litt nyere. Alle vinduer er uten tvil eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Betydelige råteskader på de fleste vinduer. Man må anta at det også har ført til følgeskader i vegger under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Hvis vinduer med råteskader ikke skiftes ut, kan det føre til ytterligere fuktinntrengning og skader på omkringliggende bygningsdeler.

Flere knuste glass.

Kostnadsestimat tar for seg skifte av vinduer, ikke følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Ytterdør i hoveddelen antatt fra 1970-1980-tallet, usikker alder.
Ytterdør i bislag antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Dører har råteskader.

Dør i hoveddel har skader, men er brukbar, bør imidlertid byttes på sikt.

Dør i bislag har betydelige råteskader og er ikke mulig å lukke tilstrekkelig. Det lå snø i bislaget som følge av utetthet.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Det er synlig råteskade rundt dører og i gulv som følge av utettheter.

Om man ikke bytter dører vil råteskader bli større.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

Trapp i betong mellom hoveddør og terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

I henhold til TEK17 er det krav om rekkverk utvendig når det er en risiko for fall på mer enn 0,5 meter¹. Dette gjelder for balkonger, terrasser og lignende konstruksjoner som er mer enn 0,5 meter over bakkenivå.

Dette avviket kan enkelt lukkes ved å montere rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater i all hovedsak fra byggeår. Plankgulv og panel/tapet på vegger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Slitasje på de fleste overflater, normalt for alder. Boligen har slik takstmannen forstår det ikke vært fast bebodd på mange år og er heller ikke oppgradert i noe særlig grad.

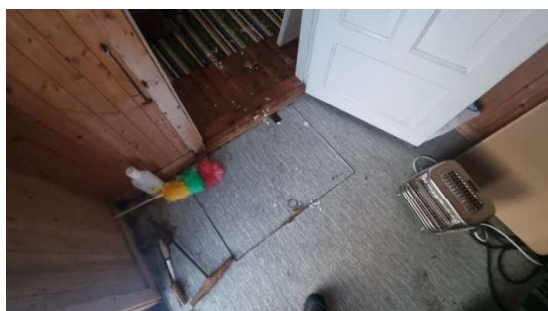
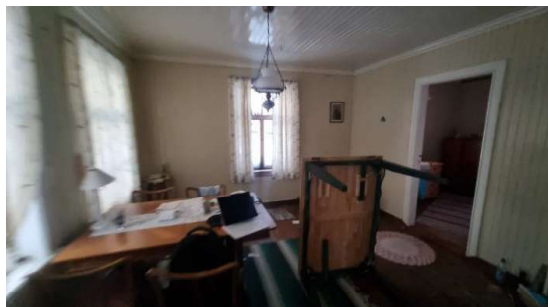
Det er fuktskader flere steder som følge av utett tak eller vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Man må forstå at boligen bærer preg av kraftig mangel på vedlikehold.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller. Bjelkelag mellom etasjene i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Gulv "gynger" i flere av rommene når man går over dem. Kan skyldes svikt som følge av råte eller at de er underdimensjonert etter dagens standard. Ikke uvanlig i eldre boliger. Omfattende skjevheter.

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.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Bevegelse i et eldre bjelkelag eller etasjeskille, som oppstår når man går på det, er ikke uvanlig i hus som er såpass gamle som dette. Dette fenomenet skyldes ofte naturlig aldring og slitasje, samt at konstruksjonsstandarter var annerledes da bygningen ble oppført. Selv om slike bevegelser ikke nødvendigvis indikerer umiddelbar fare, representerer de et avvik fra dagens byggestandarter, som krever stivere og mer stabile gulv. Konsekvensene kan inkludere knirkelyder, redusert komfort, og potensielt svekket strukturell integritet over tid. For å bevare sikkerheten og bygningens levetid, kan det være nødvendig med forsterkninger eller reparasjoner.

Det er såpass fuktig i kjeller at dette påvirker gulvbjelker mellom kjeller og 1. etasje. Man må stoppe fukten før man vurderer om det er nødvendig å gjøre tiltak på bjelkelaget.

"Ingen umiddelbar kostnad" settes, men man må forstå at det trolig vil være nødvendig med tiltak, disse må vurderes etter man har stoppet fukt i kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette gir automatisk tilstandsgrad 2, men det understrekes at det ikke er krav til at det skal foreligge målinger eller tiltak i bolig som ikke leies ut.

I følge kart fra NGU er det ikke kartlagt radonnivå for området. Merket som "Usikker aktsomhet".

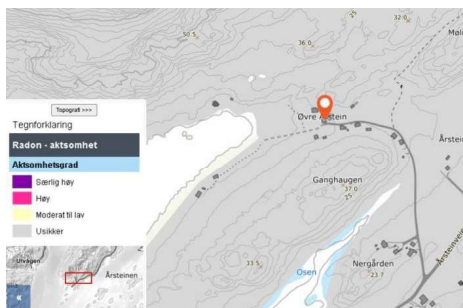
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling eller tiltak om eier selv bor i boligen, men om man leier den ut er det krav til både målerapport og eventuelle tiltak.



! TG 3 Pipe og ildsted

Type pipe: Murt pipe.

Type ildsted og plassering: Vedfyrt spis på kjøkken.

Pipens synlige sider: Noe mindre sprekker/riss.

Ildstedets røykinnføringer: Utett.

Sotluke plassering: I kjeller.

Vågan kommune har ingen opplysninger om pipe eller ildsted i boligen. Det er heller ikke registrert feiing utfør i regi av feievesen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er åpne røykrør/hull i pipen som må tettes før bruk.

Eldre vedfyrt spis på kjøkken har ukjent tilstand.

Takstmannen anbefaler å ikke bruke ildsted eller pipe før det har blitt utført teknisk tilsyn av feievesen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en teknisk gjennomgang av feievesen for å sikre at pipe og ildsted oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

Det kan være feil/mangler som takstmannen ikke kunne se ved befaringen. På grunnlag av alder og synlige mangler/avvik bør anlegget ikke brukes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under hovedhuset med utvendig kjellerdør under kjellerlem. Denne var dekket med snø ved befaringen. Luke i gulv ved entre ble benyttet. I all hovedsak betongoverflater med noe innredning i trevirke.

Vurdering av avvik:

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

Kjeller var svært fuktig ved befaringen. Mye innsekter som edderkopper.

Tydelig at drenering ikke fungerer eller ikke er etablert.

Den høye fuktigheten fører til synlig fukt i etasjeskillet og i det som er av treinstallasjon i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Jeg vil anbefale at alle organiske materialer som trepanel i kjeller fjernes slik at betongen får «puste» og dermed får muligheten til å tørke opp. Fukt vil fremdeles stå i muren så lenge drenering ikke har tilstrekkelig effekt, men om man fjerner trevirke minimerer man sjansen for råteskader.

Drenering bør etableres på nytt. Dette er kommentert under «drenering».

Kostnad er ukjent da man må utføre tiltak med drenering først. Trolig vil man kunne tørke mye av det som er i kjeller om man fjerner alt av organisk materiale som ikke har en bærende funksjon.

Kostnadsestimat vil være å fjerne trevirke, noe man i utgangspunktet kan gjøre gratis selv, men det settes "ingen umiddelbar kostnad" per nå, frem til man har etablert ny drenering. Men man må forstå at det trolig vil være nødvendig med tiltak senere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Tretrapp mellom 1. etasje og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

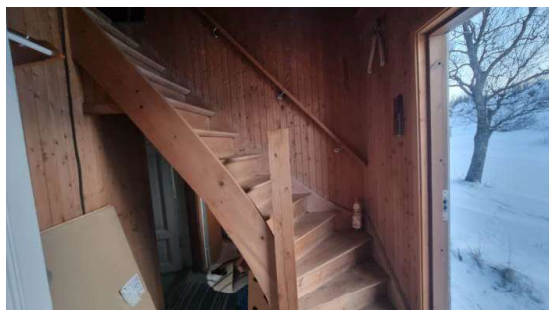
Trapp mangler rekkverk, men har håndløper montert på den ene vegg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat omfatter enkel løsning med å montere rekkverk hvor det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige dører

Dører i all hovedsak fra byggeår, av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører har skader og bruksmerker. Flere dører trenger justering.

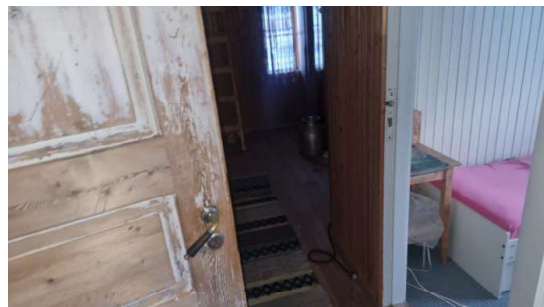
Dør til bad er noe nyere, men har muggskader som følge av høy fuktighet på bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører bør enten justeres eller byttes.

Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

Er det registrert tegn til at det er eller har vært skadedyr i boligen? JA

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert spor etter mus flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er krevende å sikre et så gammelt hus som har såpass med avvik og skader. Generelle anbefalinger fra Takstfabrikken er: Sørg for å tette alle hull som er seks millimeter i diameter, eller mer. Sørg også for å forsterke utsatte steder med for eksempel finmasket metallnetting, byggeskum eller silikon. Utsatte steder kan typisk være ytterkledningen på huset, i grunnmuren, eller ved ventiler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er nyere enn boligens byggeår.

Belegg på gulv, plater på vegger.

Dusj direkte på gulv/vegg.

Omfattende muggvekst på vegger og gulv på badet.

Badet er i såpass dårlig forfatning at ytterligere undersøkelser gjøres ikke. Badet anbefales revet og etablert på nytt.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

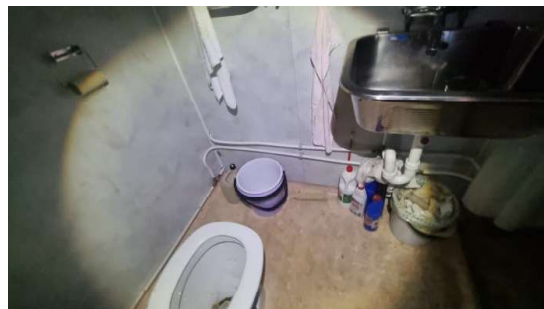
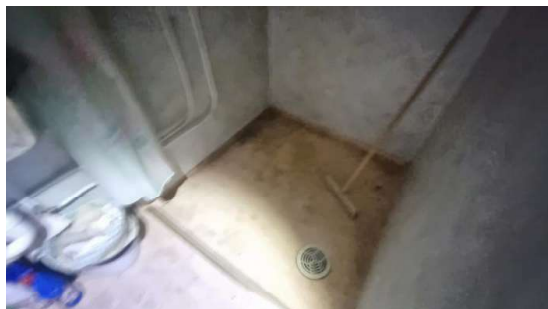
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat omfatter nytt bad med enkel standard. Dette inkluderer ikke komplett nytt vvs-anlegg, men overflater, sluk og inventar.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble brukt fuktindikator flere steder både på gulv og vegg, det ble registrert høye indikasjoner spesielt i gulv. Det var såpass kraftig mugglukt på badet at man valgte å ikke undersøke det nærmere med tanke på helsepåvirkning.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

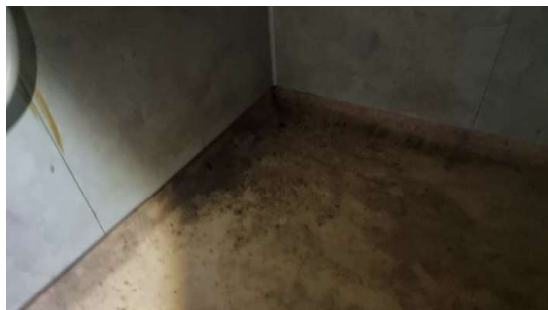
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er trolig en kombinert årsak til den høye fuktigheten. Drypplekkasje fra tappesteder (vannet var koblet ifra boligen ved befaringen), mangel på ventiler, høy fuktighet fra kjeller gir fuktighet i etasjeskillet. Gulvbelegg hindrer fukten i å tørke fra 1. etasje.

"Ingen umiddelbar kostnad" settes med bakgrunn i at kostnad for nytt bad og drenering for å stoppe fuktigheten i kjeller allerede er ført opp under egne punkter. Man må likevel anta at det kan være skader i etasjeskillet eller konstruksjonen som vil være nødvendig å reparere før nytt bad etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel innredning med slette fronter. Ukjent alder, antatt mellom 1950-1970-tallet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Generelt en del slitasje og bruksmerker på innredning.
Tegn etter tidligere lekkasje i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ingen avtrekk. Ventil i pipe finnes, men ingen anbefalt løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Manglende avtrekk på kjøkkenet kan føre til opphopning av matos, fett, fuktighet og varme i rommet. Dette kan ha flere konsekvenser:

Dårlig inneklima: Matos og lukt kan spre seg til andre rom og gjøre boligen ubehagelig å oppholde seg i.

Fuktproblemer: Matlaging produserer damp, og uten avtrekk kan denne fuktigheten kondensere på overflater, noe som kan føre til muggvekst og skader på vegger, tak og skap.

Fettrester på overflater: Uten avtrekk blir fettpartikler hengende i luften og legger seg på kjøkkenoverflater, noe som gjør rengjøring mer tidkrevende og kan skade materialer over tid.

Økt slitasje på interiør: Over tid kan fukt, varme og fett føre til at kjøkkeninnredningen blir slitt raskere.

Avtrekk er derfor viktig for å opprettholde et sunt inneklima og for å beskytte kjøkkenets materialer og overflater mot unødig slitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det som var synlig av innvendige vannrør besto av kobberør i plastkappe.

Rør er antatt å være mer enn 25 år gamle, mulig med enkelte unntak.

Det var ikke vann på anlegget ved befaring, så det er ikke mulig å uttale seg om funksjon eller eventuelle lekkasjer.

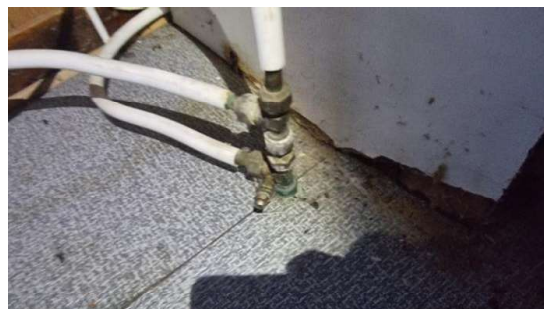
Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Avløpsrør

Det som var synlig av avløpsrør besto av plastrør, antatt støpejern eller kjeramikkør under betong.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget er generelt eldre og bør oppgraderes om boligen skal benyttes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

De gamle støpejernsrørene kan over tid ruste og bli tette. Betong- og kjeramikkør kan kollapse som følge av elde. Dette kan føre til lekkasjer som kan gi fukt- og vannskader i leiligheten eller bygget. Slike skader kan bli kostbare å reparere og kan også føre til ubehagelig lukt og problemer med avløpet. Det kan bli nødvendig å bytte ut rørene på sikt eller foreta rørfornyng for å unngå disse problemene.

Anbefaler å jevnlig se etter lekkasjer fra slike avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom både ventiler i vegg og i vinduer.

Våtroms og kjøkkens ventilasjon er kommentert under våtrom.

Ingen avvik fra sjekklister.

TG 2 Varmtvannstank

Type bereder: CTC 99 liter.

Produksjonsdato: Kunne ikke finne produksjonsår, men tydelig eldre.

Plassering: Kjøkkenbenk 1. etasje.

Er varmtvannstank eldre enn 20 år ?

Ja.

Er varmtvannstank defekt?

Ukjent, det var ikke vann i boligen ved befaring.

Er det påvist manglende avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger fra varmtvannstank?

Ja.

Er det påvist synlige avvik på fundament berederen står på?

Nei

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

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

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

Inntakssikring på kaldloft. Sikringsskap med skrusikringer på loft.

Store deler av den elektriske installasjonen er svært gammel. Det er noe nyere installasjon på bad samt at det er montert noe nyere brytere og kontakter flere steder.

Den gamle installasjonen bør kontrolleres som følge av elde, mens den nyere installasjonen fremstår som ufaglig montert flere steder.

Bruk av ujordet og jordet kontakter i samme rom tyder på at det ikke er utført av godkjent montør.

Løse/for dårlig klamrede kabler flere steder.

Boligen var ikke tilkoblet strømmettet ved befaringen.

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.

Ukjent.

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Anlegget bærer preg av eldre samt ufaglig installasjon flere steder.

Generell kommentar

Det er ikke mulig for takstmannen å sette et kostnadsestimat på det elektriske anlegget da man ikke har tilstrekkelig kunnskap. En installatør bør kontrollere anlegget og vurdere om det er tilstrekkelig å utbedre enkelte avvik, eller om hele anlegget bør skiftes avhengig av hva som er mest hensiktsmessig.

"Ingen umiddelbar kostnad" settes, men det må understrekes at det vil være kostnader rundt dette, men estimatet er ukjent.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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.

Det finnes ikke godkjent slukkemateriell eller varsling i boligen.

Tilstandsrapport

Dette kan enkelt ordnes med å montere røykvarslere:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom jmf Hjemmel: LOV-2002-06-14-20-§5

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom og for hver etasje:

- a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
 - b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
 - c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
 - d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
 - e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Mangler brannslukningsutstyr.
 2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
 3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom jmf Hjemmel: LOV-2002-06-14-20-§5
 4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Antatt løse masser basert på kar fra NVE, men ikke bekreftet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent type og alder på drenering. Det er ingen synlig grunnmurspapp på ytterside, samt at det er svært fuktig i kjelleren, noe som tyder på at drenering ikke er tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Manglende drenering og fuktsperre i en bolig med kjeller kan som i dette tilfellet føre til alvorlige fuktproblemer som påvirker grunnmurens og betonggulvets struktur og styrke. Uten drenering vil vann fra grunn trenge inn i betongen, noe som kan føre til økt vanninnhold i materialet. Over tid svekker dette betongen og kan forårsake sprekker, avskalling og generell nedbrytning av både gulv og grunnmur. Fuktbelastningen kan også føre til frostskafer om vinteren, da vannet i murverket kan fryse og utvide seg, noe som ytterligere forverrer tilstanden. Dette kan redusere bygningens levetid og gjøre den mindre stabil. I tillegg vil konstant fuktig betong og murverk bidra til et dårligere innneklima i boligen, med høy luftfuktighet og risiko for skader på interiør og andre bygningsmaterialer. Uten tiltak som drenering og fuktsperre vil skadene forverres over tid og kreve kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe sprekker, normalt for alder. Det er ingenting som tyder på omfattende utfordringer, men man bør kontrollere muren utvendig i forbindelse med ny drenering for å vurdere om det er nødvendig med tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene bør tettes med murpuss og overvåkes om de sprekker opp igjen (om det fortsatt er bevegelse i grunnen)

TG IU Terengforhold

Boligen står i svakt hellende tereng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingenting i kartdata som tilsier at boligen står innenfor noen aksonhetsområde når det angår ras eller flom, men det ligger innenfor kartlagt kvikkleireområde, se landbrukstaksten for mer informasjon.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det finnes ingen informasjon om vann eller avløp annet enn at det skal være privat brønn på eiendommen. Det er vvs-installasjon i boligen, og en av eierne forteller at det har vært vann der og skal være mulig å få dette tilbake, trolig uten større grep.

Ukjent forhold rundt avløp, men man må påberegne at det kan bli behov for omfattende arbeider med både vann- og avløp om dette ikke fungerer eller har/vil på pålegg om oppgradering.

TG IU Septiktank

Det finnes ingen dokumentasjon fra avløp eller septiktank, eller om det i det hele tatt finnes, annet enn at man ser avløpsrør og toalett i boligen.

Tilstandsrapport

Oljetank

Det finnes ingen opplysninger om at det skal være oljetank nedgravd ved boligen. Takstmannen kunne heller ikke se noen tegn til det. Det gjøres oppmerksomt på at tomten var dekket med snø ved befaringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

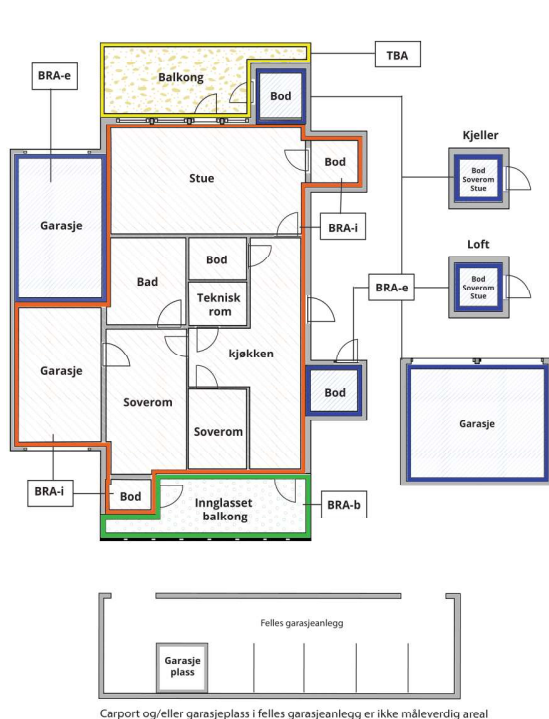
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

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)				
Loft	52			52			52
1. etasje	58			58			58
Kjeller						40	40
SUM	110					40	150
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6		
1. etasje	Entré , Stue 1, Stue 2, Kjøkken , Kott , Vindfang/bislag, Bad		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Bruksareal (BRA) er målt på stedet i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Takhøyden i kjeller er stikkmålt flere steder og er lavere enn kravet som stilles i "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ingen informasjon om noen av byggene på eiendommen. Det mangler areal, byggeår, informasjon om vann og kloakk med mer. Takstmannen kan derfor ikke kontrollere byggenes lovlighet annet enn å kommentere at byggets alder og standard tilsier at det ikke er noen ting som tyder på at det er oppført ulovlig i nyere tid. Mangelen på byggesøknad, tegninger og ferdigattest for eldre boliger er et kjent fenomen. Med bygningsloven fra 1924 ble det innført krav om ferdigattest for første gang, men dette var ikke systematisk håndhevet over hele landet. Det var først med bygningsloven av 1965 at det ble innført landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og de fleste tiltak, noe som gjorde det nødvendig å søke om byggetillatelse for nybygg.

For boliger oppført før 1965, var det vanlig at de ble bygget uten formelle byggesøknader og tegninger utenfor regulerte områder. Etter 1965 ble kravene til byggesøknader og ferdigattester strengere, men fortsatt var ikke alle kommuner pålagt å utstede ferdigattester systematisk. Det var først med regelendringer i 1998 at ferdigattest ble et standard krav for avslutning av byggeprosjekter.

Mangelen på denne dokumentasjonen påvirker vanligvis ikke den lovlige bruken av eldre boliger så lenge det er tydelig at boligens byggemetode og bruk er fra da boligen var ny.

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: Soverom:

52 Krav til åpning

Rømningsvinduer må være lette å åpne uten bruk av nøkkel eller redskap og være hensiktsmessig fordelt/plassert med tanke på rømning. Når det er krav om tilgjengelig boenhet, skal rømningsvinduer kunne åpnes med én hånd fra sittende stilling.

Vinduet må i åpen stilling ha fri åpning hvor summen av høyde og bredde utgjør minst 1,5 m. Bredden må være minst 0,5 m og høyden minst 0,6 m. Svingvinduer med dreieakse må ha samme minstemål mellom underkarmen og dreieaksen når vinduet slår opp i 90°. Underkanten av rømningsvinduet må ikke være mer enn 1,0 m over gulvet. Avstanden kan eventuelt være høyere hvis det er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet, som for eksempel en benk eller liknende montert fast under vinduet. Løsningen må være sikker i bruk uansett årstid.

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	110	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2024	Jonas Grønnli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	37	5		0	231933.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Årsteinveien 486

Hjemmelshaver

Olsen Dagfinn Henrik, Ljosnes Ingund, Pettersen
Rigmor Sylvi H, Steel Siv Anita

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	37	7		0	435416.3 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Olsen Dagfinn Henrik, Ljosnes Ingund, Pettersen
Rigmor Sylvi H, Steel Siv Anita

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei

Iht Kommunestyrevedtak des-24 blir veien fra Pundsetta omgjort til privat. Kommunene tar ikke kostnader ved vedlikehold eller brøyting.

Tilknytning vann

Ikke tilkoblet vann.

Eiendommen har i følge en av eierne vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området, men tilstand er usikker.

Tilknytning avløp

Eiendommen har i følge en av eierne avløp via septiktank fra ca - 80 tallet, med overløp til grøft e.l. Tilstand usikker.

Regulering

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

Kystverneplan for Svellingsflaket. Landskapsvernområde med dyrelivsfredning m/forskjellige vernebestemmelse fastsatt ved kgl.res. 6.desember 2002 m.v.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ligger vedlagt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Informasjon om piper og ildsted Vågan kommune	01.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tilknytting til vei, vann og avløp Vågan kommune	02.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter og Eiendomsskatt Vågan kommune	01.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Restanser og legalpant Vågan kommune	01.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Planstatus Vågan kommune	01.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Ingen tegninger eller brukstillatelse/ferdigattes t			Gjennomgått	2	Nei

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.
- Tilbakeholdt eller uiktig 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. Straktiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risiko 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 fuktinnhold 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 optas 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 bolig-omsetningen. 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/GD1083>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

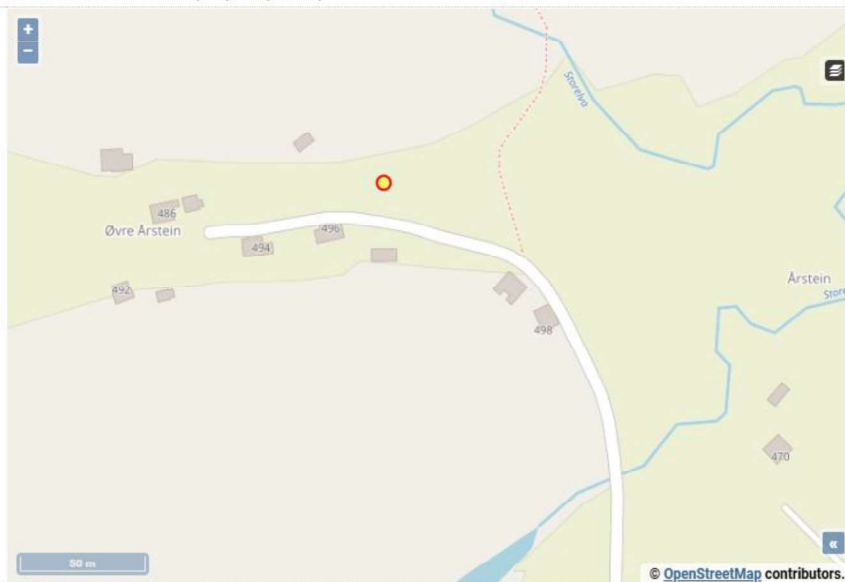
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

☒ Godkjent basert på observatørens opplysninger

[Funndata](#)
[Funnkommentarer \(0\)](#)
[Bilder \(0\)](#)
[Observasjoner \(0\)](#)
[Inkludert i funn \(0\)](#)

ARTSNAVN:	hubro
VITENSKAPELIG NAVN:	<i>Bubo bubo</i> (Linnaeus, 1758)
RØDLISTEKATEGORI:	EN
ANTALL & ENHET:	1 Individ
AKTIVITET:	Rastende
RAPPORTØR:	Frantz Sortland
OBSERVATØRER:	Frantz Sortland
REDIGERINGSANSVARLIG:	Frantz Sortland
STARTDATO & TID:	22.12.2012 0:00:00
SLUTTDATO & TID:	22.12.2012 0:00:00
KOMMENTAR:	ble også sett i går på andre siden av fjellet.

LOKALITETSNAVN:	Åarstein
KOORDINATER:	Ø748025, N7585247 Sone 32 (±0m) UTM(WGS 84)
ORIGINALKOORDINATER:	Ø500470, N7573146 Sone 33 (±0m) UTM(WGS 84)



STEDFESTINGSNØYAKTIGHET: ±10 meter
FYLKE: Nordland
KOMMUNE: Vågan

PUBLISERT:	22.12.2012
VALIDERINGSSTATUS:	Godkjent basert på observatørens opplysninger
SIST ENDRET:	15.01.2014 08:56:00
RAPPORTERINGSMETODE:	Artsobservasjoner 1.0


[Hjem](#)
[Rapportere](#)
[Søk funn](#)
[Statistikk](#)
[Temasider](#)
[Bilder](#)
[Lag konto](#)
[Logg inn](#)
☐ Ikke validert (funnet er ikke kvalitetssikret)

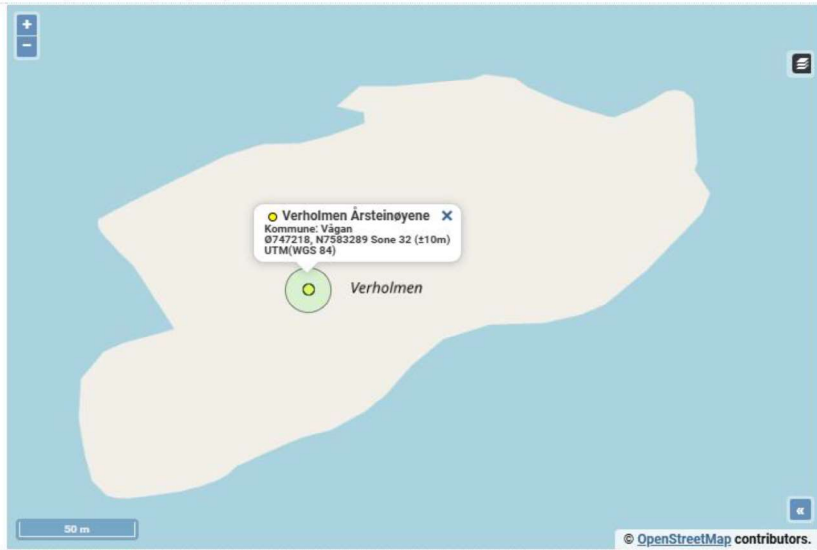
Detaljert funninformasjon

[Funndata](#)
[Funnkommentarer \(0\)](#)
[Bilder \(0\)](#)
[Observasjoner \(0\)](#)
[Inkludert i funn \(0\)](#)

Funnegenskaper

ARTSNAVN:	storskarv
VITENSKAPELIG NAVN:	<i>Phalacrocorax carbo</i> (Linnaeus, 1758)
RØDLISTEKATEGORI:	NT
ANTALL & ENHET:	80 individer
KJØNN:	1 par
ALDER:	Adult
AKTIVITET:	Reirbygging
BESTEMMELSESMETODE:	
RAPPORTØR:	Frantz Sortland
OBSERVATØRER:	Frantz Sortland
REDIGERINGSANSVARLIG:	Frantz Sortland
STARTDATO & TID:	07.04.1984
SLUTTDATO & TID:	07.04.1984

Lokalitet

LOKALITETSNAMN:	Verholmen Årsteinøyene
KOORDINATER:	Ø747218, N7583289 Sone 32 (±10m) UTM(WGS 84)
ORIGINALKOORDINATER:	Ø1668385, N10523148 (±10m) Google Mercator
	
STEDFESTINGSNØYAKTIGHET:	±10 meter
FYLKE:	Nordland
KOMMUNE:	Vågan

Datadetaljer

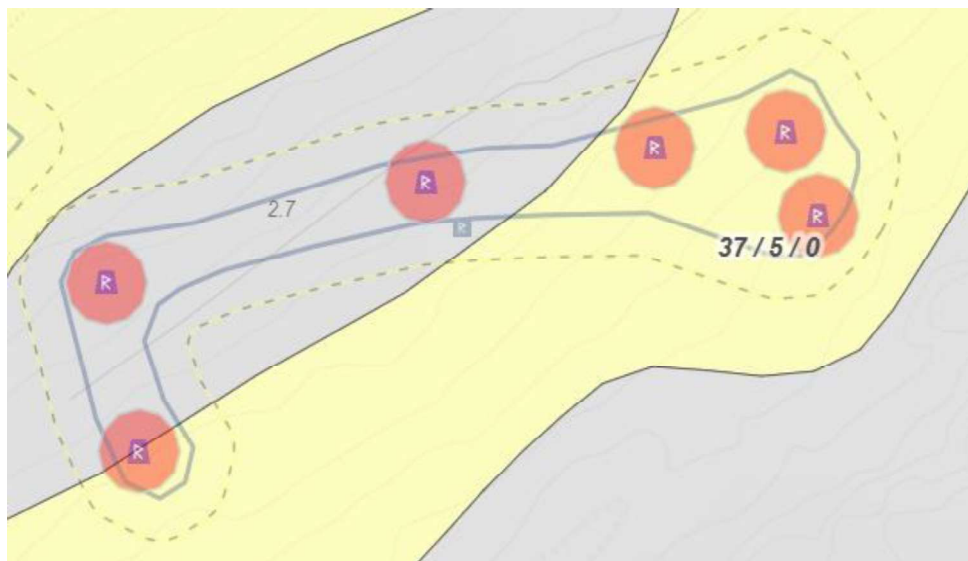
PUBLISERT:	01.03.2021
VALIDERINGSSTATUS:	Ikke validert (funnet er ikke kvalitetssikret)
SIST ENDRET:	01.03.2021 09:22:18
RAPPORTERINGSMETODE:	Rapporteringskjema

Prosjekt: Fylkesmannen i Nordland

PROSJEKTBeskrivelse:	Kartlegging av sjøfugl i Svellingsflaket landskapsverneområde
----------------------	---

Kulturminne 5, 6, 7, 8, 9 og 10 :

1865 37 5 Årsteinveien 486, 8324 Digermulen

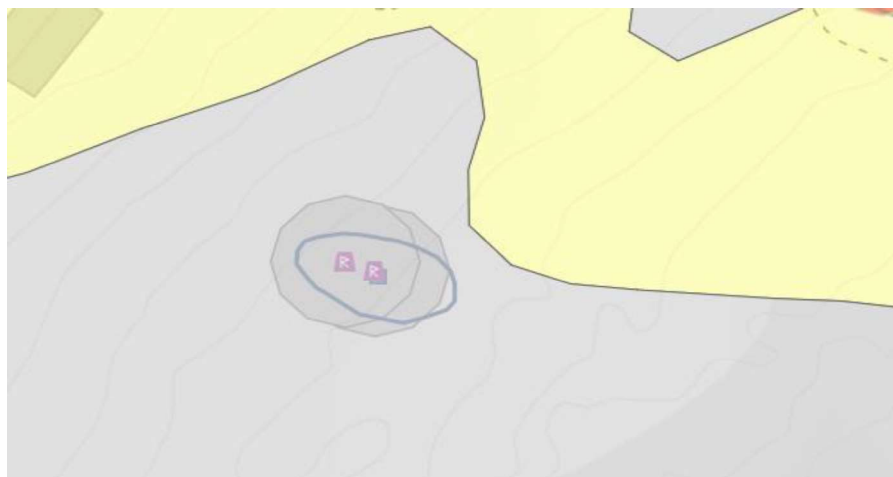


Gravfelt bestående av 6 gravrøyser (tidligere registrert 5 gravrøyser). Fornminne 1-5: Feltet består av 4 rundrøyser og 1 langrøys. Alle røysene er tydleige i terrenget og de fleste er mosegrodd. Alle røysene har krater eller groper i toppen. Røysenes diameter 4-5 m, høyde 0,5-1,5 m. (langrøysa). Lengde (NNØ-SSV) 10 m, bredde 4 m og høyde inntil 0,7 m.

Tittel	Årstein, Gravfelt
Kategori	Arkeologisk minne
Art	Gravfelt
Opprinnelig funksjon	Gravminne
Gårdsnavn	Årstein
Ansvarlig organisasjon	Nordland fylkeskommune
Fylke	Nordland
Kommune	Vågan
Syntlig	Ja
Under vann	Nei
Kulturminneld	63170
GPS-posisjon (EU89)	15.00603966, 68.27044917
Enkeltminnekategorier	Arkeologisk minne
Enkeltminnearter	Gravrøys
Datering	Jernalder
Vernestatus	Automatisk fredet

Kulturminne 11 og 12 :

1865 37 5 Årsteinveien 486, 8324 Digermulen



Lengst i N: Fornminne 1: Hustuft, 2 x 2 m (NNØ-SSV orientert) nedgravd i terrenget slik at innvendig dybde er inntil ca. 0,4 m, noe mindre i NV-lig del, og utvendig går veggene i ett med terrenget. Tufta er gress- og mosegrodd i midten. 3 m VSV for fornminne 1: Fornminne 2: Ditto tuft. Synes vært rektangulær, lengde (NØ-SV) ca. 2,5 m, bredde (NV-SØ) ca. 2 m. Dybde innvendig inntil 0,5 m. Tufta er innvendig moseog gressgrodd. Begge tuftene er tvilsomme som fortidsminner.

Tittel	Årstein, Bosetning-aktivitetsområde
Kategori	Arkeologisk minne
Art	Bosetning-aktivitetsområde
Opprinnelig funksjon	Bolig, bosetning
Gårdsnavn	Årstein
Ansvarlig organisasjon	Nordland fylkeskommune
Fylke	Nordland
Kommune	Vågan
Synlig	Ja
Under vann	Nei
Kulturminneld	57486
GPS-posisjon (EU89)	15.00385537, 68.2699007
Enkeltminnekategorier	Arkeologisk minne
Enkeltminnearter	Hustuft
Datering	Førreformatorisk tid
Vernestatus	Uavklart

Kulturminne 13 :

1865 37 5 Årsteinveien 486, 8324 Digermulen



Grønlig skiferkniv funnet under jordarbeide i begynnelsen av 1930 av Håkon Jakobsen, 8327 Årsteinøy. Kniven er glattslipt, med flere hakk overkant. Funnstedet ligger inntil bekk og markerer trolig boplass fra steinbrukende tid.

Tittel	Årstein, Funnsted
Kategori	Arkeologisk minne
Art	Funnsted
Opprinnelig funksjon	Uspesifisert
Gårdsnavn	Årstein
Ansvarlig organisasjon	Nordland fylkeskommune
Fylke	Nordland
Kommune	Vågan
Synlig	Ja
Under vann	Nei
Kulturminneld	28215
GPS-posisjon (EU89)	15.0162172, 68.27168189
Enkeltminnekategorier	Arkeologisk minne
Enkeltminnearter	Løsfunn
Datering	Yngre steinalder
Vernestatus	Uavklart

Kulturminner 1 :

1865 37 5 Årsteinveien 486, 8324 Digermulen



Fornminne 1: Oval gårdshaug, uklart markert, men tydelig i terrenget, der kulturlaget enkelte steder er 2 m tykt. Under kulturlaget finner en lys sand. Mål lengde (ØNØ-VSV) ca. 30 m, bredde ca. 15 m. Fornminne 2 - 4: Foruten en del gjenstander funnet ved forskjellige anledninger, fann man da nåværende våningshus ble bygd, rester etter 3 ildsteder. Alle i forskjellige dybder i haugen. Fornminne 5 - 10 (flere): I NV-lige del under huset så det ut for å være gjødselhaug. Ca. 10 m S for selve gårdshaugen skal det være funnet 3 stolper som stod i 3kant (se skissen) og like ved disse ble det funnet rester etter et hus (flere stolper). Ø for gårdshaugen ligger ei NØ-SV orientert vik, som danner ei forholdsvis god havn. CA. 195 m SV for gårdshaugen ligger et jekteoppsett. Lengde (NV-SØ) ca. 7 m, bredde inntil 4 m og dybde inntil 0,6 m. Alle disse opplysningene ble gitt av Einar Kristoffersen, 8327 Årsteinøy.

Tittel	Årstein, Bosetning-aktivitetsområde
Kategori	Arkeologisk minne
Art	Bosetning-aktivitetsområde
Opprinnelig funksjon	Landbruk
Gårdsnavn	Årstein
Ansvarlig organisasjon	Nordland fylkeskommune
Fylke	Nordland
Kommune	Vågan
Synlig	Ja
Under vann	Nei
Kulturminneld	47733
GPS-posisjon (EU89)	15.009306776948, 68.27145155443
Enkeltminnekategorier	Arkeologisk minne
Enkeltminnearter	Gårdshaug
Datering	Førreformatorisk tid
Vernestatus	Automatisk fredet

Kulturminne 2, 3 og 4 :

1865 37 5 Årsteinveien 486, 8324 Digermulen



Tittel	Årstein, Båtstø-anlegg
Kategori	Arkeologisk minne
Art	Båtstø-anlegg
Opprinnelig funksjon	Ikke angitt
Gårdsnavn	Årstein
Ansvarlig organisasjon	Nordland fylkeskommune
Fylke	Nordland
Kommune	Vågan
Synlig	Ja
Under vann	Nei
Kulturminneld	111042
GPS-posisjon (EU89)	15.00418676927, 68.270439041354
Enkeltminnekategorier	Arkeologisk minne
Enkeltminnearter	Nausttuft
Datering	Jernalder–middelalder
Vernestatus	Automatisk fredet
Askeladdenbeskrivelse	Tre nausttufter

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) Gjennoppbygging 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 friluftsmål 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 friluft- 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 friluftsinnteresser 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 friluftsområder 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 tilsidesetter 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 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.

§ 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, Ferdsel, 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, ferdsel \(farled\), 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 ferdsel, 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 friluftsansjoner 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, friluft- 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 Multebærholmen 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 forsvarrets 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 BESTEMMELSESOMRÅDER (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:
 - om boligen er godkjent og/eller ligger i et område regulert til bolig
 - behovet for utvidelse i forhold til boligens funksjonalitet
 - 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:
 - type virksomhet
 - bygningens egnethet til ønsket bruk
 - trafikkmessige forhold, parkering og annen offentlig infrastruktur
 - bevaring/vedlikehold av bygningsmassen
 - kulturlandskap
 - 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 veger i

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

- rørgate
 - bygninger for vannforsyning
 - kraftstasjon
 - 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 bebyggt areal på BYA = 75 m².

c) Tilrettelegging for friluftsaktiviteter 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, friluft- 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

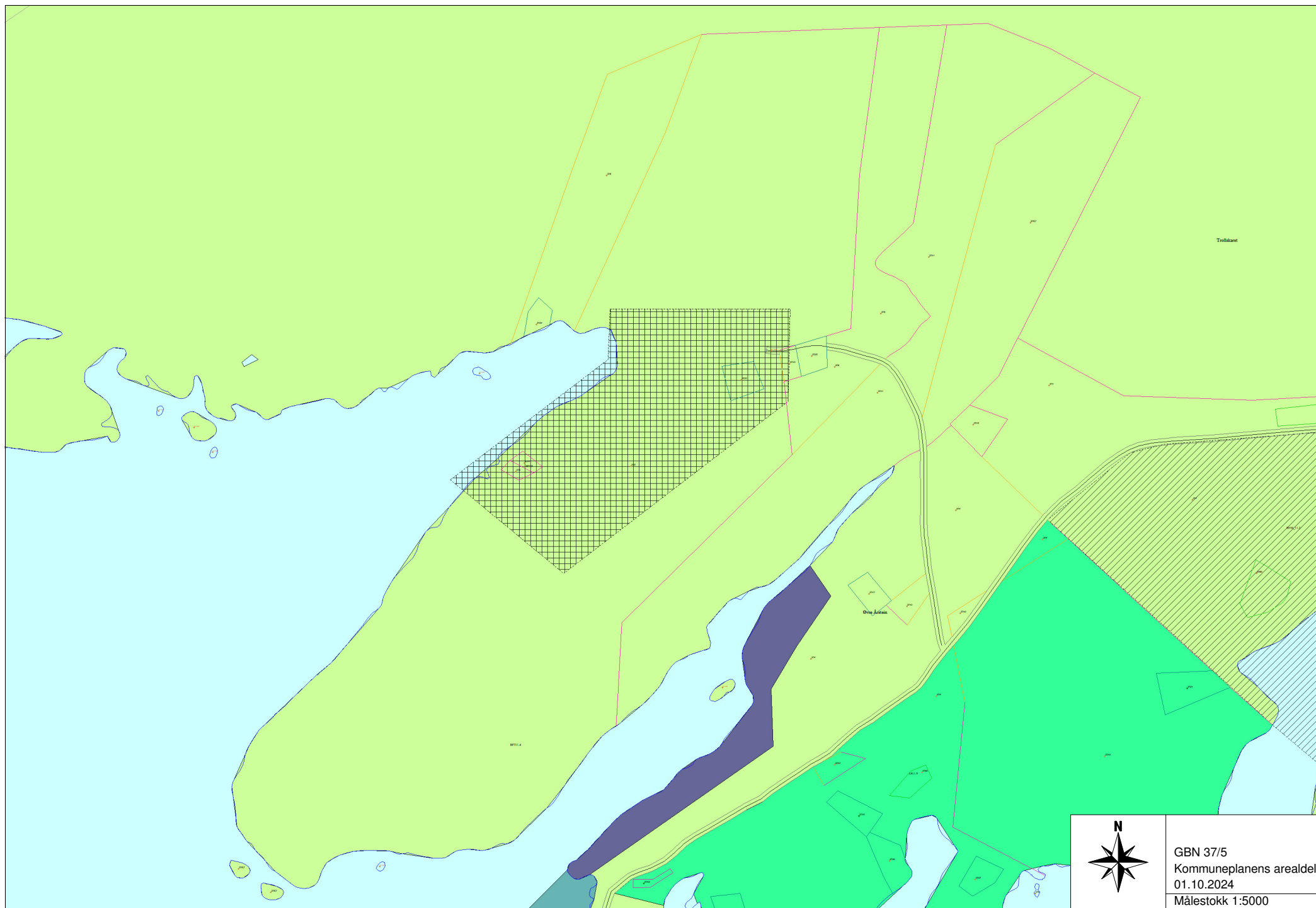
H530_5.1	Kabelvåg - Svolværmarka	Eksisterende
H530_7.1	Austpollen innerst	Eksisterende
H530_7.2	Vatterfjorden nord	Eksisterende
H530_7.3	Følstad i Austnesfjorden øst	Eksisterende
H530_7.4	Oddvær med øyer	Eksisterende
H530_7.5	Børvågaksla	Eksisterende
H530_8.1	Grønnhaugen v/ Laukvik	Eksisterende
H530_8.2	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)

Bygningstegninger er ikke funnet i kommunens bygningsarkiver.



GBN 37/5
Kommuneplanens arealdel
01.10.2024
Målestokk 1:5000



Advokatfirma Arve Haakstad AS

Deres ref:
Arve Haakstad

Saksbehandler:
Geir Hermansen

Dato:
01.10.2024

Megleropplysninger

Årsgebyr feie/tilsynsgebyr bolig for 2024 kr 611,- pr skorstein.

Årsgebyr feie/tilsynsgebyr fritidsbolig for 2024 kr 305,- pr skorstein

Kommune:	G.nr	B.nr	F.nr	S.nr
1865 Vågan Kommune	37	5		

Adresse:	Årsteinveien 486, 8324 Digermulen
----------	-----------------------------------

Type skorstein: Ukjent

Siste feiing utført: aldri

Type ildsted: Ukjent

Siste tilsyn utført: aldri

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

Andre opplysninger: Vågan brann og redning har ingen dokumentasjon om utført feiing eller tilsyn.

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.



Opplysningar til eigedomsmeklar

EM S6-7	Tilknytting til veg, vatn og avlaup	Kjelde: Vågan Kommune
---------	-------------------------------------	-----------------------

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 Gardsnr.: 37 Bruksnr.: 5

Adresse: Årsteinveien 486, 8324 DIGERMULEN

Referanse: Tvangsoppløsning Steel

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

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 eigedomsførespurnader.



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7	Kommunale avgifter og eigedomsskatt	Kjelde: Vågan Kommune
---------	-------------------------------------	-----------------------

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 Gardsnr.: 37 Bruksnr.: 5

Adresse: Årsteinveien 486, 8324 DIGERMULEN

Referanse: Tvangsoppløsning Steel

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
Eigedomsskatt		2360

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 eigedomsførespurnader.



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus

Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 37 **Bruksnr.:** 5**Adresse:** Årsteinveien 486, 8324 DIGERMULEN**Referanse:** Tvangsoppløsning Steel

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja
	LNFR

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

Kommentar
Båndleggingssone: Båndlegging etter lov om kulturminner.

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 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 eigedomsførespurnader.



For matrikkelenhet:

Kommune: 1865 - VÅGAN
Gårdsnummer: 37
Bruksnummer: 5

Utskriftsdato/klokkeslett: 30.09.2024 kl. 12:46

Produsert av: Bjarte Henriksen - 1865 Vågan

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: ÅRSTEIN ØVRE
Etableringsdato:
Skyld: 0,83
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
28215	Funnsted	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
63170	Gravfelt	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
57486	Bosetning-aktivitetsområde	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
47733	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
111042	Båtstø-anlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 37 / 5	231 983,8 m2	Ukjent grenseforløp
Beregna areal av teig(er) med flere matrikkelenheter der 37 / 5 inngår	33 391,2 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		290465	LJOSNES INGUND		GAMLEVEIEN 17 1604 FREDRIKSTAD	1 / 12
Hjemmelshaver		290666	OLSEN DAGFINN HENRIK		POSTBOKS 147 8411 LØDINGEN	1 / 12
Hjemmelshaver		300549	PETTERSEN RIGMOR SYLVI H		ANGSVÄGEN 14 521 92 FALKÖPING SVERIGE	1 / 6
Hjemmelshaver		201272	STEEL SIV ANITA		SVERIGE VÆRVEIEN 135 9770 MEHAMN	2 / 3

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7573006	500257		231 983,8 m2	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant
2	Teig	Nei	7573261	500676		32 804 m2	Hjelpelinje vegkant
3	Teig	Nei	7572559	499880		314,2 m2	Hjelpelinje vannkant
4	Teig	Nei	7572584	499846		273 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
Annen referanse			
Endre egenskap	12.12.2008		1865rir 12.12.2008
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet
Feilføring		Avgiver	1865 - 37/5
			Arealendring
			0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	24.07.1998		
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet
		Avgiver	1865 - 37/5
		Mottaker	1865 - 37/31
			Arealendring
			-1 179
			1 179
Skylddeling	28.06.1943		
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet
		Avgiver	1865 - 37/5
		Mottaker	1865 - 37/3
			Arealendring
			0
			0
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom			
Nymatrikulering		Rolle	Matrikkelenhet
		Mottaker	1865 - 37/5
			Arealendring
			0

Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Årsteinveien	6057	486		Grunnkrets:	0104 Årsteinøy-Kjellernes-Storfjell	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	12 DIGERMULEN	
			7573134	500382	Kirkesokn:	10070101 Svolvær	
					Postnr.område:	8324 DIGERMULEN	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten													
Bygningsnr:		25 217 969			Bebygd areal:		0	Ant. boliger:		0	Datoer		
Løpenr:					Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:		1	Rammetillatelse:		01.01.2007
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33			Bruksareal annet:		15	Vannforsyning:			Igangsettingstillatelse:		01.01.2007
		Nord: 7573162 Øst: 500435			Bruksareal totalt:		15	Avløp:			Tatt i bruk:		01.01.2007
Bygningsendringskode:					Bruttoareal bolig:		0	Har heis:		Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:		Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:		0				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	15	15	0	0	0	0	0				
Bruksenheter													
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
					Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	37/5	

Bygningsnr:	189 730 993	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	58	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7572982 Øst: 500123	Bruksareal totalt:	58	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu	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	58	58	0	0	0	0	0	

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	37/5

Bygningsnr:	189 731 000	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	49	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7573020 Øst: 500158	Bruksareal totalt:	49	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu	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	49	49	0	0	0	0	0	

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	37/5

Bygningsnr:	189 731 043	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	30	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7573137 Øst: 500392	Bruksareal totalt:	30	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	30	30	0	0	0	0	0	

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	37/5

Bygningsnr:	189 731 051	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	79	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7573155 Øst: 500357	Bruksareal totalt:	79	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	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	79	79	0	0	0	0	0	

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	37/5

Byggningsnr:

189 731 078

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7573134

Øst: 500377

Byggningsendringskode:

Bygningstype:

Våningshus

Næringsgruppe:

Bolig

Byggningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

0

Bruksareal bolig:

85

Bruksareal annet:

0

Bruksareal totalt:

85

Bruttoareal bolig:

0

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

0

Alternativt areal:

0

Alternativt areal 2:

0

Ant. boliger:

1

Ant. etasjer:

2

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

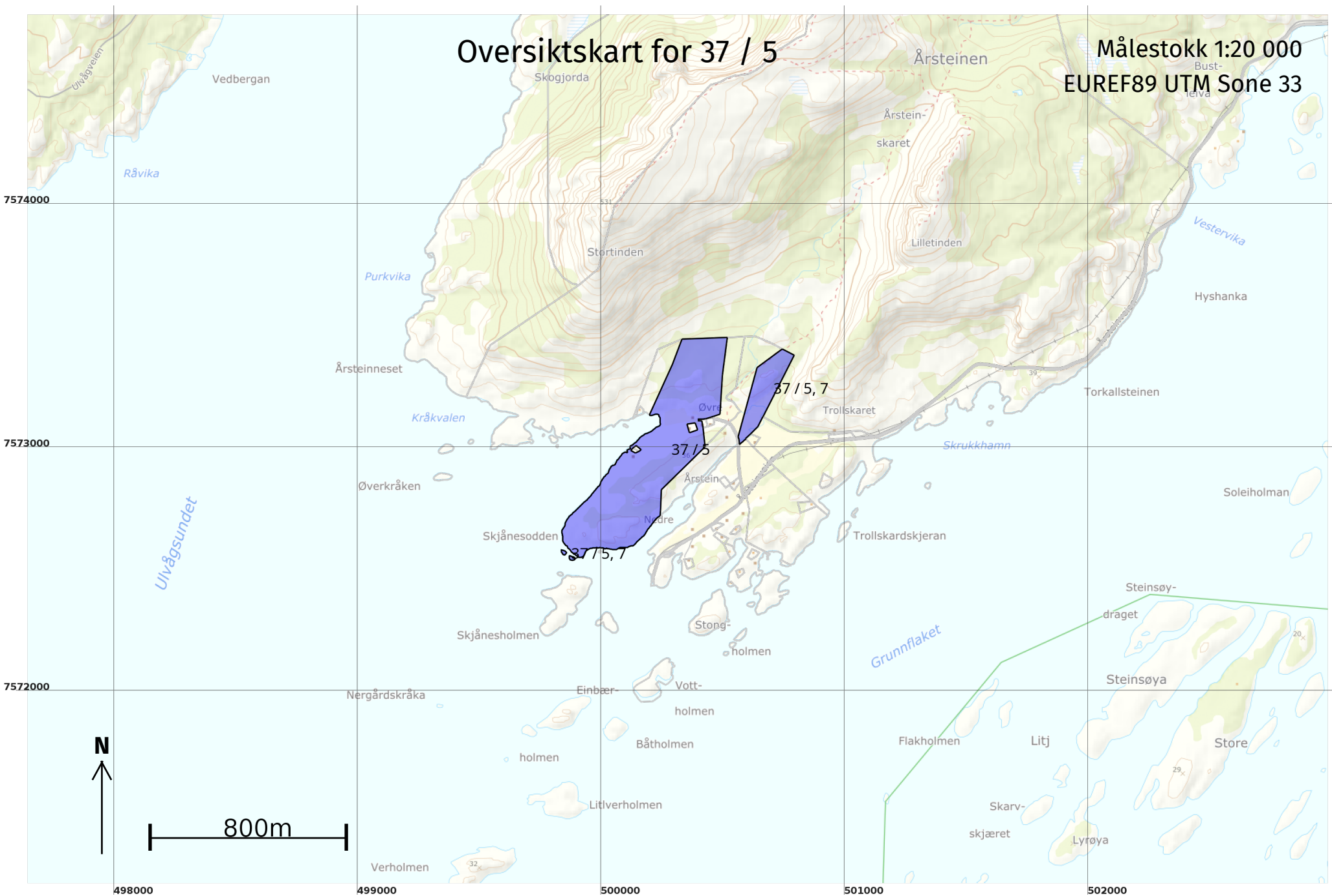
Ferdigattest:

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	20	0	20	0	0	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0	0	0

Bruksenheter													
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
6057 Årsteinveien 486			H0101		Bolig		0	0		0	0	37/5	

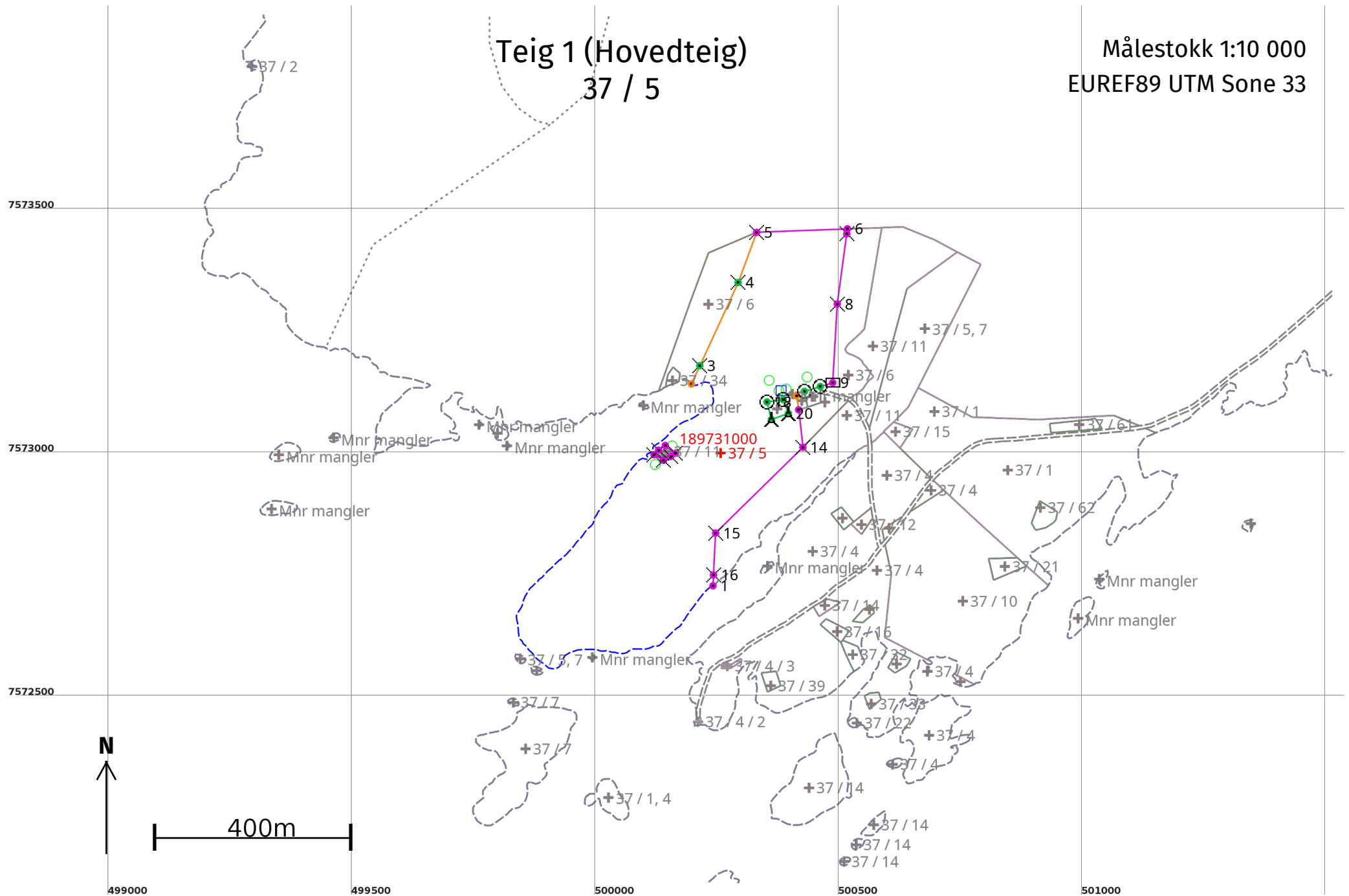
30.09.2024 12:46

Side 7 av 17



37 / 5

EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 231 983,8

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7573006

Øst: 500257

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7572733,43	500241,62	1255,18	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
2	7573147,65	500197,34	41,18	Geometrisk hjelpepunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god posisjonskvalitet	800	
3	7573185,06	500214,56	187,97	Fjell Kors	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	800
4	7573355,81	500293,15	109,58	Fjell Kors	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	800
5	7573458,58	500331,19	186,50	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	7573466,00	500517,54	10,23	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	7573455,84	500516,35	145,55	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	7573311,61	500496,79	161,68	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
9	7573150,20	500487,45	26,72	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	7573142,38	500461,90	33,89	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
11	7573132,47	500429,49	51,87	Jord Offentlig godkjent grensemerke Hjelpelinje vegkant	10 Terrengmålt	13	500
12	7573123,38	500412,91	29,10	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
13	7573094,65	500417,56	77,33	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7573017,81	500426,23	251,07	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	7572841,73	500247,26	85,99	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
16	7572755,86	500242,78	22,46	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Grensepunkt / Grenselinje

Indre avgrensing 1

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
17	7573074,76	500361,64	37,03	Fjell Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
18	7573110,65	500352,53	33,40	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
19	7573115,50	500385,58	30,45	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
20	7573087,08	500396,52	36,99	Fjell Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

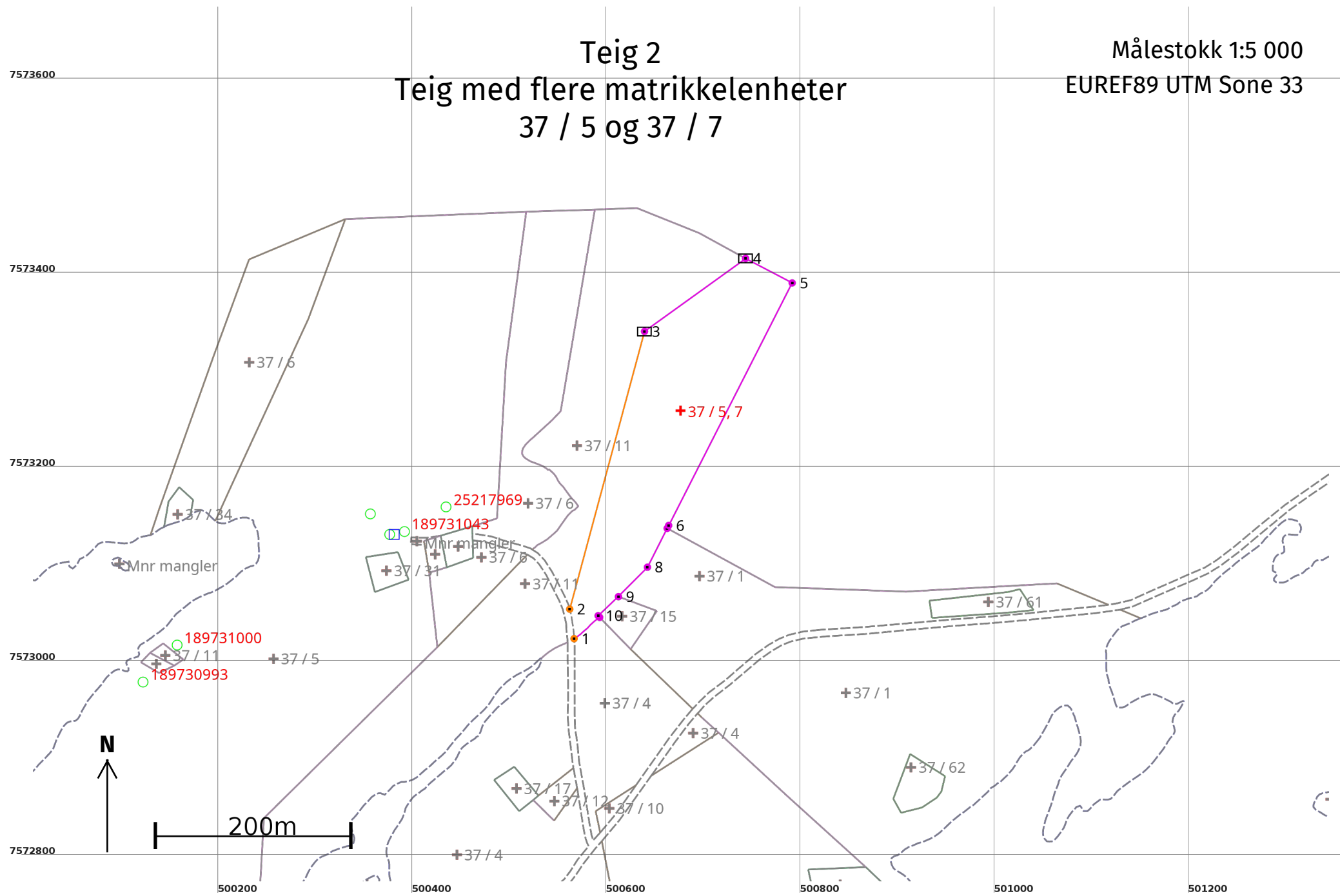
Grensepunkt / Grenselinje

Indre avgrensing 2

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
21	7572991,23	500139,57	21,91	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
22	7573002,37	500120,70	13,39	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
23	7573011,79	500130,22	16,65	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
24	7573021,50	500143,75	26,29	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
25	7573005,21	500164,38	11,14	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
26	7572998,98	500155,15	17,40	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Teig 2
Teig med flere matrikkelenheter
37 / 5 og 37 / 7

Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 32 804

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

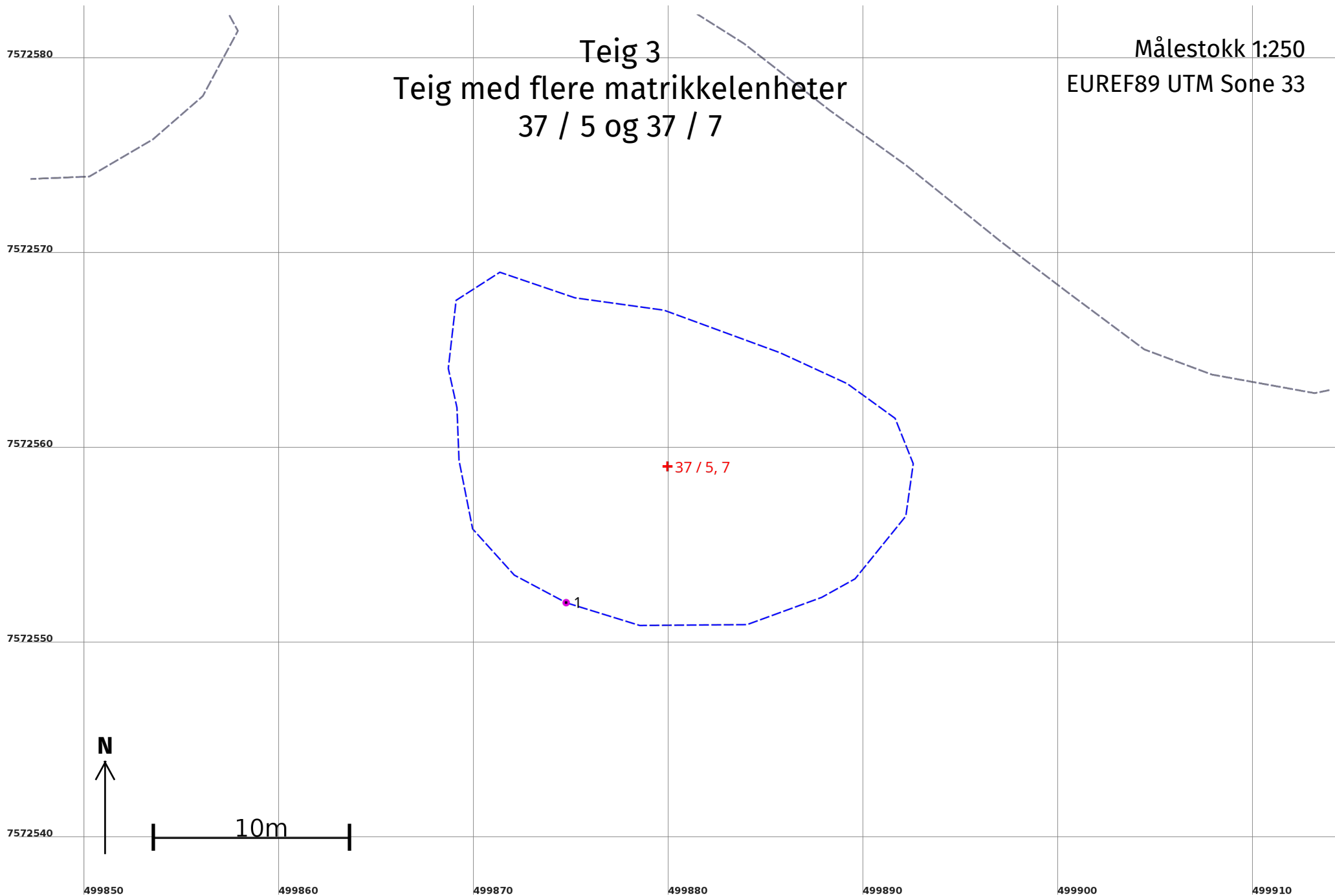
Nord: 7573261

Øst: 500676

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7573026,52	500566,85		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			30,78	Hjelpelinje vegkant		500	
2	7573056,91	500562,37		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			296,18				
3	7573342,90	500639,39		Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			128,38				
4	7573418,09	500743,45		Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			54,22				
5	7573392,81	500791,42		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			280,25				
6	7573143,09	500664,23		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			3,35				
7	7573140,11	500662,71		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			44,86				
8	7573100,12	500642,39		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			42,58				
9	7573069,78	500612,52		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			28,69				
10	7573050,14	500591,60		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			2,28				
11	7573048,50	500593,19		Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			34,44	Følger midten av elv eller bekk		200	



Areal og koordinater

Areal: 314,2 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7572559 **Øst:** 499880

Øst: 499880

Øst: 499880

Grensepunkt / Grenselinje	Ytre avgrensing
---------------------------	-----------------

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7572552,24	499874,73		Geometrisk hjelpепunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			67,43	Hjelpelinje vannkant		200	

Teig 4
Teig med flere matrikkelenheter
37 / 5 og 37 / 7

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33

7572600

7572590

7572580

7572570



499820

499830

499840

499850

499860

499870

10m

1

+37 / 5,7

Areal og koordinater

Areal: 273

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7572584

Øst: 499846

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7572587,71	499835,75		Geometrisk hjelpепunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			63,08	Hjelpelinje vannkant		200	

Brukstillatelser eller ferdigattest er ikke funnet i kommunens bygningsarkiver.

Eiendomskart med grenser inngår i matrikkelrapport.

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

Advokat Arve Haakstad

Pb. 703, 8301 Svolvær

Telefon: 76074400

E-post: hambre@advokatlofoten.no

Budskjema

Budet er gyldig frem til

Dato	Klokkeslett
------	-------------

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse				Postnummer	Poststed
Årsteinveien 486				8324	Digermulen
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Festenummer	Kommune	
37	5 og 7			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 undertegnades 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 gjennomgå:

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 tvangsfullbyrdsloven § 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 tvangsfullbyrdslovens § 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 tvangsfullbyrdsloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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