



HENNINGSVÆR

Enebolig med sentral beliggenhet

ADRESSE:	Dreyers gate 6, 8312 Henningsvær
AREAL:	Tomt: 113,4 m ² Festet tomt Enebolig: BRA: 235 kvm
PRISANTYDNING:	Kr 3.500.000,- + omkostninger
MEGLER/MEDHJELPER:	Advokat Stig E. Mortensen

ADRESSE

Dreyers gate 6, 8312 Henningsvær

MATRIKKEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 5 Bnr. 1 Fnr. 172 i Vågan kommune.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Lofoten Takst AS v/Anstein Paulsen

Befaringsdato: 24.05.2025

Rapportdato: 09.06.2025

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

HJEMMELSHAVER

Dreyersgate 6 AS.

BESKRIVELSE

Tradisjonell enebolig fra ca. 1940.

Boligen har aldrende bygningsdeler og en del vedlikeholdsetterslep. Det regnes ifølge takstmann som et renoveringsobjekt.

Eiendommen ligger sentralt i et etablert bolig- og næringsområde i Henningsvær sentrum.

Henningsvær (ca. 470 innbyggere) har dagligvare, restauranter, hoteller, museum, maritime servicebedrifter, fiskebruk, grunnskole og barnehage. Gangavstand til busstopp og de fleste fasiliteter.

Svolvær og Kabelvåg (ca. 7000 innbyggere) ligger 25 km unna. Svolvær er kommune- og handelssenter i Vågan med butikker, hoteller, offentlige tilbud, hurtigrute-/hurtigbåt anløp og småflyplass.

Nærmeste storflyplass er Evenes, 2 timer og 40 minutters kjøretur unna. Veistrekningen forbedres og vil forkorte reisen med ca. 35 minutter, planlagt ferdigstilt i 2028.

UTVENDIG

Taktekke på hovedtak av metallplater og skiferstein. Tilbygg av papp.

Hovedtaket har saltak av trekonstruksjon/sperrer/åstak, med dels kaldloft og skjult konstruksjon.

Tilbygget har skråtak og skjult takkonstruksjon av tre.

Takrenner og synlige beslag av metall og plast.

Bærende yttervegger over mur av stående pløyd tre-plank. Fasade av liggende bordkledning.

Yttervegger har trevinduer med isolerglass. Stedvis med glass fra 1998/1982.

Ytterdør/balkongdør (er) av tre dels med isolerglass. Varierende alder.

Takterrasse av trekonstruksjoner med papptekke. Adkomst fra loft.

Terrasse/inngangsparti av betongkonstruksjoner.

Utvendige trapper av betong og trekonstruksjoner.

INNENDIG

Overflater i hovedsak av:

Gulv: Gulvparkett, malte trebord, vinylbelegg, keramiske fliser og laminat.

Vegger: Malte plater/overflater/malt panel.

Tak/himlinger: Malte plater/overflater.

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

Boligen har 2 stk mursteinspiper med vedovn.

Kjeller/underetasje er av betong/mur. Innvendig er mesteparten av overflater/trekonstruksjoner revet i underetasjen. Foruten ved inngangsparti.

Overflater, gulv av betong og keramiske flis.

Vegger: Ubehandlet betong, lettklinker og malte/ubehandlede plater.

Tak/himlinger: Åpne konstruksjoner og malte/umalte plater.

Malt tretrapp mellom etasjer. Innvendige tredører.

VÅTROM

Bad/wc på loft forutsatt fra 1980 tallet. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Overflater: Gulvvinyl med gulvsluk. Vegger: beleggtapet og tak/himling, malte overflater.

Innredning: Dusjkabinett, servant i skap, toalett og badekar.

Ventilasjon: Naturlig/ventil.

Badet er rundt 40 år og har med god margin passert normal levetid for et bad inkl. tettesjikt.

Bad/wc/vaskerom 1 etasje forutsettes å være fra 1980 tallet. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Overflater: Gulvvinyl. Vegger: Malt strie/tapet. Innvendig tak: Malte plater.

Det er montert plast-gulvsluk i dusjsone.

Innredning: Servant i skap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon: Avtrekksvifte.

Oppvarming: El. stråleovn på vegg.

Rom med sluk i kjeller er revet/utett.

KJØKKEN

Innredning med profilerte fronter, laminat-benkeplate og plass til løse hvitevarer.

SPESIALROM

Soverom med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger, kobber og plast på synlige steder.

Hovedstoppekran og vannmåler er montert i kjeller.

Innvendige avløpsrør er av plast på synlige steder. Stakeluke er montert i kjeller. Ukjent om anlegget har ventilerings/lufting.

Gulvsluk (er) av plast.

Forutsatt eldre anlegg.

Ikke opplyst om problemer eller tilbakeslag med anlegget.

Naturlig boligventilasjon - vindus ventiler.

Varmtvannstank på ca. 285 liter. Produsert i 2004, montert på gulv i teknisk rom/med sluk. Avløp fra sikkerhetsventil går til sluk.

Strømtilkobling via koblingsboks-kontakt. Berederen opplyses fungerende.

Elektrisk anlegg med strømskap i, kjeller, gang 1 etasje og loft, med automatsikringer.

Strømledninger er i hovedsak lagt åpent. Synlig elektrisk

oppvarming av boligen med panelovner.

I boligen er det montert brannslukkeapparat og røykvarsler (e).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ukjent.

Dreneringsforhold i grunnen er ukjent. Det er ikke montert synlig fuktsikring mot mur.

Fundamenter: Ukjent (ikke synlig). Grunnmur på synlige steder: Murt lettklinker/betong eller tilsvarende.

Terrengforhold rundt boligen er nokså flat.

Utvendig vannledning fra kjellermur og ut til privat anlegg er av plast, påmontert varmekabel.

Utvendig avløpsledning fra kjellermur og ut til privat anlegg er av ukjent utførelse.

Ikke opplyst om problemer ol.

Lovlighet:

Byggetegninger

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

Kommentar:

Fremlagte byggetegninger var ufullstendige, kun fasade tegninger fremlagt. Det manglet målsatte plan, snitt og situasjonskart.

Iflg. fremlagte fasadetegninger opp mot det som fysisk er bygget er det avvik på vindus løsning, kledning og inngangsparti som ser ut til og ikke være bygge søkt/godkjent hos kommunen.

Boligen av tre ligger også veldig nært naboer (godt under 8 meter) og har ikke påmontert synlig brannhemmende/spredning mellom hus- tiltak. Boliger som ligger i Henningsvær sentrum, kan også være strengt regulert/utseendemessig. Bygget er også forskrifts fredet og som også kan sette føringer for utvendig utseende.

Jeg anbefaler at kommunen kontaktes for en nærmere utredning. I og med tegnings-grunnlaget var ufullstendig kan det dermed være forhold som ikke var mulig og kontrollere. Full kontroll ikke mulig.

Konsekvens:

I utgangspunktet er bemerkede forhold søknadspliktig opp mot kommunen. Og kostnader til tegninger, søknad og gebyrer kan være påregnelig. Ta kontakt med eier av naboeiendom, mulige kostnader for kjøp av tilleggs tomt eller i verste fall riving kan forekomme. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Brannceller

Boligen av tre ligger veldig nært naboer (godt under 8 meter) og har ikke påmontert synlig brannhemmende tiltak. Det kan hende at kommunen vil kunne kreve brannhemmende tiltak. Ta kontakt med kommune.

Nyere håndverkstjenester

Ifl. eier er det gjort noe oppgradering på el. nett 2021 og 2023.

Krav for rom til varig opphold

Brann/rømnings-prosjektering for bygget er ikke fremlagt. Vurdering er gjort opp mot dagens byggeteknisk forskrift:

Ytterdører er for smale til å benyttes som rømningsvei.

Dagens forskriftskrav TEK 17 §11-13:

Dør til rømningsvei:

Må ha fri høyde på minimum 2,0 meter og må ha fri bredde minimum 0,86 meter.

Konsekvens:

Trange dør/rømningsveier kan føre til forsinket/ineffektiv rømingstid hvis brann/røyk-katastrofen skulle inntre.

Utbedring av avvik er påregnelig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

STANDARD

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

AREAL OG INNHOLD

Enebolig:

Bruksareal: 235 m²

Kjeller: BRA-e: 80 m² og består av Bod 1/gang, Bod 2/rom med sluk, Bod 3, Bod 4, Bod 5 og Bod 6.

1.etasje: BRA-i: 79 m² og består av Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Vindfang, Gang, Stue.

Loft: BRA-i: 76 m² og består av Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad/wc, Soverom 4 med vask, Gang/trapp ned til 1 etasje, Soverom 5.

Kommentarer til planløsning:

Arealene som fremkommer i rapporten, ble oppmålt ved befaring med Bosch laser avstandsmåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Grunnet stedvis retningskjeve yttervegger og kjellervegger var ujevn, lot det seg ikke gjøre å måle opp nøyaktig med laser avstandsmåler.

Utvendig terrasse/inngangsparti lot seg ikke måle opp nøyaktig grunnet skjeve vinkler. Tilstandsrapporten er allikevel gjennomført med areal måling til tross for komplekse arealer. Det anbefales at selger eller kjøper gjør nærmere undersøkelser, og får utført en 3D-scanning for mer presis areal-måling i henhold til lovens toleranse krav. Uten 3D-scanning må større eventuelle avvik i areal oppsett i rapporten aksepteres av både selger og kjøper. Les mer på side 26 i tilstandsrapporten. Kjeller var uinnredet, og det er påregnelig at hvis kjelleren innredes/yttervegger kles blir arealene mindre.

ADKOMST

Privat.

Parkering i gate. I grunnboksutskrift kan det ikke ses at det er tinglyst veirett. Dette anbefales gjort. Mulig kostnader til felles brøyting og vedlikehold vil tilkomme.

VANN OG AVLØP

Eiendommen opplyses tilknyttet privat vannforsyning fra Henningsvær vannverk via private stikkledninger. I grunnboksutskrift kan det ikke ses at det er tinglyst rett til å føre vannledningen inkl. vedlikehold over naboeiendommer. Dette anbefales gjort.

Det opplyses fra representant for Henningsvær Vassverk at årlig vannavgift er kr. 3000,-.

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsnett. Ukjent hvordan dette er løst. Eier vet heller ikke selv. Kjøpere må gjøre nærmere undersøkelser. I grunnboksutskrift kan det ikke ses at det er tinglyst avløpsrett inkl. vedlikehold over naboeiendommer. Dette anbefales gjort.

REGULERING

Eiendommen er regulert til hotell. Planid: 249. Ikrafttredelsesdato 10.12.2008. I kommuneplan er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger også i et område satt av til bevaring/skravert område. Henningsvær er også vedtatt fredet. Og dette kan sette føringer ved renovering av utvendige fasader og eventuell søknad om bruksendring av bygget. Iflg. vedlagt matrikkelutskrift er også takserte bygg forskriftsfredet, og det kan også sette føringer for utseende og bruk av bygget. Ta kontakt med kommunen for ytterligere info.

OM TOMTEN

Tomten som boligen står på, virker å være punktfestet (at kun området som boligen står på/bebygget inngår i festeavtale). Se vedlagt festeavtale.

Årlig festeavgift i 2025 er kr 72,-. Men iflg. vedlagt kontrakt punkt 2 kan festeavgiften reguleres ved salg/endring av navn/fester. Anbefaler at potensielle kjøpere tar kontakt med bortfester/Vågan kommune ang. dette.

Kjeller har iflg. utskrift fra Eiendomsverdi risiko for inntrenging av overvann og havnivå/nært flomål.

KONSESJON/BOPLIKT

Eiendommen har boplikt. Les mer i link under.

<https://vagan.kommune.no/naring-skatt-og-havn/landbruk/landbrukseiendom/boplikt/>

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt : kr 7823 pr år.

Renovasjonsgebyr: kr 5.651 pr år.

Brannsyn, feiing: kr 611 pr år.

Festeavgift, kommunal tomt: 72 kr pr år.

AREALSTATUS OG KONSESJON

Konsesjon betyr tillatelse til å erverve fast eiendom. Dersom en eiendom er konsesjonspliktig, må det søkes om konsesjon for å kunne overta eiendommen.

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

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.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

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

Antatt markedsverdi er satt til kr. 3.500.000,-.

Prisantydning:	Kr. 3.500 000,-
----------------	-----------------

Dokumentavgift:	Kr. 87.500,-
-----------------	--------------

Tinglysningsgebyr skjøte:	Kr. 545,-
---------------------------	-----------

Tinglysningsgebyr pantedok.	Kr. 545,-
-----------------------------	-----------

Kjøpesum med omkostninger: Kr. 3.588.590,-

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 byggemeldt eller godkjent.

Brukstillatelse eller ferdigattest er ikke funnet i kommunens bygningsarkiver.

FORMUESVERDI

Gnr. 5 bnr. 1 fnr 172

Formues verdien 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.

Formuesverdi er ikke oppgitt for denne eiendommen.

HEFTELSE

Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommene:

1977/1425-2/77 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Tinglyst 30.03.1977 ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 25

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/708-5/77 NYE VILKÅR- FESTE

FESTETID: 80 ÅR

ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 72

TVANGSSALG

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

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

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

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

MEDHJELPERS GODTGJØRELSE

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

MANGELSBEFØYELSER

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

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at 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.

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

























Tilstandsrapport



Enebolig



Dreyers gate 6, 8312 HENNINGSVÆR



VÅGAN kommune

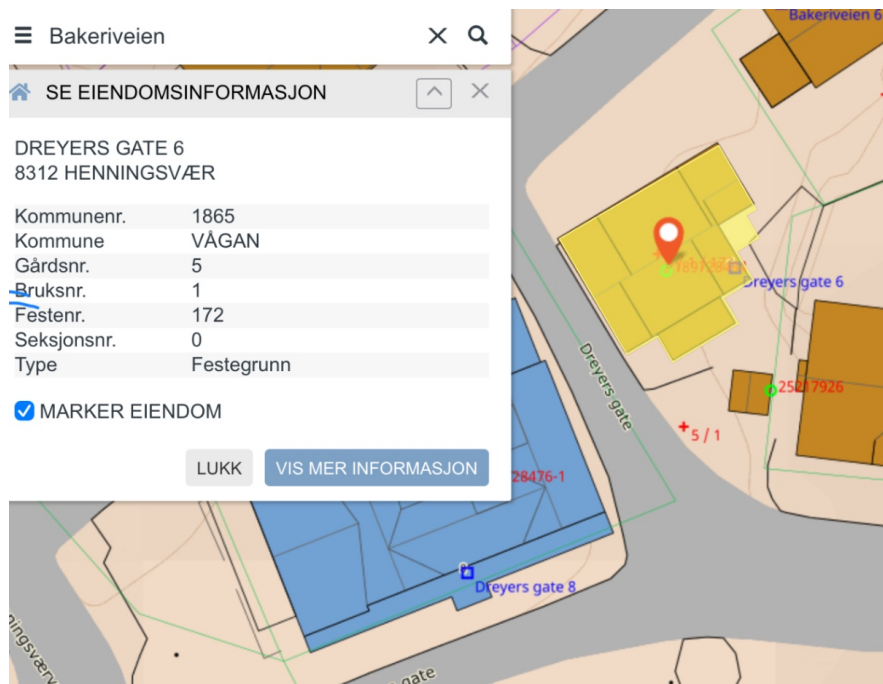


gnr. 5, bnr. 1, fnr. 172

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 24.05.2025

Rapportdato: 09.06.2025

Oppdragsnr.: 19917-1418

Referansenummer: DZ8583

Autorisert foretak: Lofoten Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anstein Rune Paulsen

Vår ref: Anstein Rune Paulsen



LOFOTEN
TAKST

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

Norsk takst

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



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

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

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

Lofoten takst AS - www.lofotentakst.no

Sertifisert innen bolig og næringseiendom.

Rapportansvarlig

Anstein Rune Paulsen
Uavhengig Takstingeniør
ap@lofotentakst.no
922 57 930



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tradisjonell enebolig fra ca.1940.

Boligen har aldrende bygningsdeler, en del vedlikeholdsetterslep og er et renoverings objekt. Derfor har har noen bygningsdeler som fått tilstandsgrad 2 og 3. Derfor MÅ hele rapporten leses da videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Det er ikke satt kostnadsanslag for vurderinger med tilstandsgrad 2. Dette da det ikke er et "MÅ" krav i forskrift til avhendingslova.. Les mer om dette på side 4 i rapporten. Kjøpere bør få alle tilstandsvurderinger med tilstandsgrad 2 kostnads vurdert da dette er forhold som må påregnes utbedret/påkostet umiddelbart eller over tid.

I rapporten er det en del bygningsdeler som ikke er tilstandsvurdert (ikke forskriftskrav) er det anbefalt en del nærmere undersøkelser til kjøpere opp mot avhendingsloven § 3 -10 Derfor er det viktig at kjøpere følger anbefalingene mine og gjør nærmere undersøkelser ang. disse punktene. Les mer i link. under.

Boligen ligger i et værhardt kystområde og er gammel og slitt. Det er dermed godt mulig at skader og feil på bygningsdeler oppstår etter befarings. Det er viktig for kjøpere å være oppmerksom på at en brukt/eldre bolig ikke inneholder de samme kvalitetene som en ny bolig, og oppfyller på en del områder ikke kravene til dagens regelverk for nye boliger.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke på hovedtak av metallplater og skiferstein. Tilbygg av papp. Hovedtaket har saltak av trekonstruksjon/sperrer/åstak, med dels kaldloft og skjult konstruksjon. Tilbygget har skråtak og skjult takkonstruksjon av tre.

Takrenner og synlige beslag av metall og plast.

Bærende yttervegger over mur av stående pløyd tre-plank. Fasade av liggende bordkledning.

Yttervegger har trevinduer med isolerglass. Stedvis med glass fra 1998 1982. Ytterdør/balkongdør (er) av tre dels med isolerglass. Varierende alder.

Takterrasse av trekonstruksjoner med papptekke. Adkomst fra loft. Terrasse/inngangsparti av betongkonstruksjoner.

Utvendige trapper av betong og trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater hovedsak av:
Gulvparkett, malte trebord, vinylbelegg, keramiske fliser og laminat. Vegger, malte plater/overflater/malt panel.
Tak/himlinger, malte plater/overflater.

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

Boligen har 2 stk mursteins piper med vedovn.
Kjeller/underetasje er av betong/mur. Innvendig er mesteparten av overflater/trekonstruksjoner revet. Foruten ved inngangsparti.
Overflater, gulv betong og keramiske flis. vegger, ubehandlet betong lettklinkter og malte/ubehandlede plater.
Tak/himlinger, åpne konstruksjoner og malte/umalte plater.

Innvendig, malt tretrapp mellom etasjer. Innvendige tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc på loft forutsatt fra 1980 tallet. Ingen dokumentasjon fremlagt.
Overflater, gulvvinyl med gulvsluk. Vegger, beleggtapet og tak/himling, malte overflater.
Innredning, dusjkabinett, servant i skap, toalett, badekar.
Ventilasjon, naturlig/ventil.

Badet er rundt 40 år og har med god margin passert normal levetid for et bad inkl. tettesjikt.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsoner.

Bad/wc/vaskerom 1 etasje forutsettes å være fra 1980 tallet. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Overflater, gulvvinyl, vegger, malt strie/tapet. Innvendig tak, malte plater.
Det er montert plast-gulvsluk i dusjsone.

Innredning, servant i skap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon, avtrekksvifte.
Oppvarming, el. stråleovn på vegg.
Våtrom fra byggeår.

Bod 5/kjeller/rom med sluk.
Rom med sluk i kjeller er revet/utett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter, laminat-benkeplate og plass til løse hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Soverom med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger, kobber og plast på synlige steder.
Hovedstoppekran og vannmåler er montert i kjeller.
Innvendige avløpsrør er av plast på synlige steder. Stakeluke er montert i kjeller. Ukjent om anlegget har ventilering/lufting.
Gulvsluk (er) av plast.
Forutsatt eldre anlegg.

Ikke opplyst om problemer eller tilbakeslag med anlegget.

Naturlig bolig ventilasjon - vindus ventiler.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstank på ca. 285 liter. Produsert i 2004, montert på gulv i teknisk rom/med sluk. Avløp fra sikkerhetsventil går til sluk. Strømtilkobling via koblingsboks-kontakt. Berederen opplyses fungerende.

Elektrisk anlegg med strømskap i, kjeller, gang 1 etasje og loft, med automatsikringer.

Strømledninger er i hovedsak lagt åpent. Synlig elektrisk oppvarming av boligen med panelovner.
I boligen er det montert brannslukkeapparat og røykvarsler (e).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent.

Drenerings forhold i grunnen er ukjent. Det er ikke montert synlig fuksikring mot mur.

Fundamenter, ukjent (ikke synlig). Grunnmur på synlige steder, murt lettklinker/betong eller tilsvarende.

Terrengforhold rundt boligen er nokså flat.

Utvendig vannledning fra kjellermur og ut til privat anlegg er av plast, påmontert varmekabel.

Utvendig avløpsledning fra kjellermur og ut til privat anlegg er av ukjent utførelse.

Ikke opplyst om problemer ol.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	235 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	235 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Fremlagte byggetegninger var ufullstendige, kun fasade tegninger fremlagt. Det manglet målsatte plan, snitt og situasjonskart.

Iflg. fremlagte fasadetegninger opp mot det som fysisk er bygget er det avvik på vindus løsning, kledning og inngangsparti som ser ut til og ikke være byggesøkt/godkjent hos kommunen.

Boligen av tre ligger også veldig nært naboer (godt under 8 meter) og har ikke påmontert synlig brannhemmende/spredning mellom hus- tiltak. Boliger som ligger i Henningsvær sentrum kan også være strengt regulert/utseendemessig. Bygget er også forskrifts fredet og som også kan sette føringer for utvendig utseende.

Jeg anbefaler at kommunen kontaktes for en nærmere utredning. I og med tegnings-grunnlaget var ufullstendig kan det dermed være forhold som ikke var mulig og kontrollere. Full kontroll ikke mulig.

Konsekvens:

I utgangspunktet er bemerkede forhold søknads pliktig opp mot kommunen. Og kostnader til tegninger, søknad og gebyrer kan være påregnelig. Ta kontakt med eier av naboeiendom, mulige kostnader for kjøp av tilleggs tomt eller i verste fall rivning kan forekomme. Anbefaler nærmere undersøkelser.

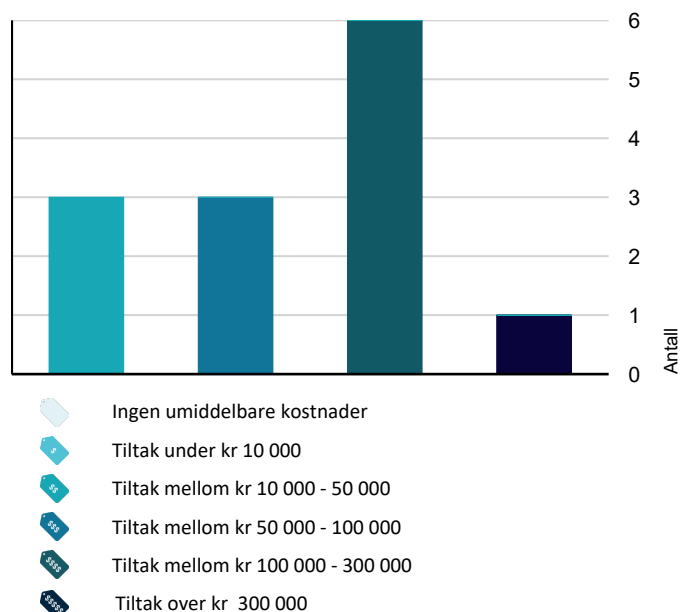
Sammendrag av boligens tilstand

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

MANDAT:

Utarbeide takst og tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600.

OPPDRAGET OMFATTER IKKE:

Lovlighetsvurderinger av gjennomførte tiltak på eiendommen. Beskrivelser og tilstandsvurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse gjøres ikke. Vurderinger av anlegg og installasjoner utenfor boligen som utvendige trapper, rør, støttemurer og eventuelle tanker gjøres ikke, se side 3 i rapporten for en mer utfyllende oversikt. Bygningsdeler som er unntatt i forskrift til avhendingsloven eksempelvis utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner. Se side 3 i rapporten for mer utfyllende informasjon. Kjøpere må gjøre nærmere undersøkelser selv angående disse bygningsdelene.

HABILITET:

Takstingeniøren eller foretaket har ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mot hjemmelshavere. Ei heller ingen økonomiske interesser i andre kjente parter i oppdraget. Og er å anse som uavhengig iht. Norsk Taksts etiske retningslinjer.

REFERANSENVÅ FOR VURDERINGER:

Byggeår om ikke annet er oppgitt. På befaringen er målinger utført med: Protimeter fuktmåler/fuktindikator, Bosch laservater og avstandsmåler.

BESIKTIGELSE OG RAPPORT ER UTFØRT MED NOEN BEGRENSNINGER OG SOM POTENSIELLE KJØPERE ANBEFALES Å GJØRE NÆRMERE UNDERSØKELSER OM:

Innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på under befaringen. Stedvis var boligen en del overfylt med lagret innbo/løsøre. Og skader, feil eller mangler som er skjult av dette må stå for selgers risiko.

Opplysninger om tomteforhold og grenser er hentet fra sentralmatrikkel. Grensemerker er ikke besiktiget.

Taksten er basert på en visuell besiktigelse av objektet, uten fysiske inngrep i konstruksjoner.

I denne rapporten er det normalt ikke satt kostnadsanslag (hvis ikke annet er gjort) for utbedringer på vurderinger som har fått tilstandsgrad 2. Dette da det ikke er et "MÅ" krav i forskrift til avhendingsloven. Det er normalt kun satt kostnadsestimat på vurderinger som har fått tilstandsgrad 3. Les mer om dette på side 4 i rapporten.

Potensielle kjøpere må i utgangspunktet å få alle tilstandsvurderinger med tilstandsgrad 2 kostnadsvurdert da dette normalt er forhold som bør påregnes utbedret/påkostet umiddelbart eller over tid.

Tilstandsrapporten er basert på boligens tilstand på befaringsdagen.

Kaldloft ble begrenset kontrollert fra åpning og ikke grunnet ikke stabilt gangbart gulv og trang adkomst.

Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt eller påvist feil/ufagmessig utførelse krever ytterligere undersøkelser, og OBS, det er en del forhøyet risiko for skjulte feil, skader og mangler knyttet til ufaglært arbeid av alle slag.

Eier har ikke bebodd eiendommen senere tid (Derfor kan det være forhold/feil som ikke er kjent og opplyst om i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

ELLERS VIKTIG INFORMASJON TIL BRUKERE AV RAPPORTEN:

Boligen er av eldre dato, aldrende bygningsdeler og virker og være i dårlig forfatning. Bygningen står også plassert i et værhardt kystområde. Det er dermed mulig at skader og feil på bygningsdeler oppstår etter befarings.

Det er viktig for kjøpere å være oppmerksom på at en brukt/eldre bolig ikke inneholder de samme kvalitetene som en ny bolig, og oppfyller på en del områder ikke kravene til dagens regelverk for nye boliger.

Hjemmelshaver/bestiller plikter å lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding dersom dokumentet inneholder faktafeil.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som innvirker på taksten. Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og megler må forsikre seg om rapportens gyldighet ved å kontrollere QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder fra underskrevet dato. Denne rapporten må ikke brukes om status/QR kode er satt til ugyldig. Kjøpere bør bestandig teste gyldigheten på rapporten via QR koden på rapporten.

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
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad/wc > Generell	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bod 2/rom med sluk > Generell	Gå til side

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking tilbygg vindfang til kjeller	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/tilb. kjeller	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Terrasse/inngangsparti	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Spesialrom > Loft > Soverom 4 med vask > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Kjeller > Bod 2/rom med sluk > Tilliggende [Gå til side](#)
konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1940

Kommentar
Kilde: Iht. tidligere finn prospekt,
forutsettes korrekt. Opplyses
oppgradert noe på 80 tallet.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og
oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2021	Oppgradering	Det er utført arbeider med el-nett i 2021 og 2023 for å tilfredstille krav fra el- tilsynet
------	--------------	---

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke på hovedtak av metallplater og skiferstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Taktekke og undertak er utett slik at vann kommer inn.

Begrenset kontroll gjort fra bakken og takterasse. Forbehold tas om
eventuelle feil og skader som ikke kunne oppdages.

Konsekvens/tiltak

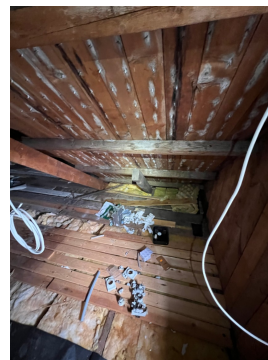
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet
forbedres.
- Tiltak:

Skifte tekke og undertak. Full kontroll ikke mulig, nærmere
undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Stedvis lekkasjer



Mugg og fuktmerker



Målt forhøyet fuktinnhold i treverk



En del rust på metallplater

! TG 2 Takteking tilbygg vindfang til kjeller

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekke på tilbygg av papp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Beslag mellom tekke og vegg var en del skrudd festet ned mot tekke/risiko for utetthet.

Begrenset kontroll gjort fra bakken. Forbehold tas om eventuelle feil og skader som ikke kunne oppdages.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Øke takhelling og skifte tekke for å unngå at vann demmer seg opp og mulige fukt lekkasjer/mugg/råte inne i konstruksjoner.

Full kontroll ikke mulig, nærmere undersøkelser anbefales.



En del innvendige synlige fuktskjolder, men ikke indikert fukt.



Synlig lufting



En del ufagmessig skrudd festet ned mot tekke

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og synlige beslag av metall og plast.

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.

Begrenset kontroll gjort fra bakken og takterasse. Forbehold tas om eventuelle feil og skader som ikke kunne oppdages.

Konsekvens/tiltak

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

Skifte nedløp og beslag når tekke skiftes. Full kontroll ikke mulig, nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvenser:

Alder kan påvirke/svekke tetthet på overflater, overganger og skjøter, samt svekke styrke på innfestinger og materialer. Plutselige lekkasjer/fuktfare og andre defekter kan oppstå.

Takvann som renner ut ved grunnmur kan føre til at fundament/grunnmur blir ekstra fukt påvirket og kan få nedsatt levetid, betong-sprekker og rustskader på armering.

Tilstandsrapport



Takvann ledes ut ved mur



Deformerte renner



Alder og slitasje



Veggkonstruksjon

Bærende yttervegger over mur av stående pløyd tre-plank. Fasade av liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.

Fasade kledning har alder med kort eller ingen gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Musesperre må etableres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadskonsekvens er usikker. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Konsekvens:

Manglende musestopp kan gi skadedyr adgang til konstruksjoner, med luktproblemer og gnageskader på installasjoner.

Utførelse rundt tretrapp, balkong, vinduer samt alder på kledning og fasader kan medføre vanninntrenging og risiko for skjulte fukt-, mugg- og råteskader.

Utett vindsperre kan føre til kald trekk, kondens og fukt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



I kjeller sees det råde i overgang vegg - gulv



På kaldloft målt forhøyede fuktverdier på vegg under vindu

Tilstandsrapport



Under ingangsplass opp mot vegg sees det fukt og råte i treverk.



Ikke montert musesperre og utett vindsperre

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hovedtaket har saltak av trekonstruksjon/sperrer, med dels kaldloft og skjult konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert skader i undertak.

Ikke montert dampsperre/plastfolie mellom kaldloft og varme rom.
Deformert isolasjon - uisolerte områder.

Begrenset kontroll gjort fra midtgang grunnet ikke stabilt gangbart gulv.
Forbehold tas om eventuelle feil og skader som ikke kunne oppdages.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Full kontroll ikke gjort. Kostnads konsekvens er usikker, anbefaler nærmere undersøkelser.

Konsekvens:

Dårlig isolering, utettheter og varmluftslekasjer fra varme rom til kaldt loft, kombinert med manglende eller dårlig lufting, kan over tid føre til fuktskader i trekonstruksjoner og undertak.

Utette gjennomføringer i undertak og svekket dampsperre øker risikoen for fukt i sensitive konstruksjoner.

Muggskader innendørs kan gi dårlig innelima og helseproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ingen synlig ventilering



En del mugg og råte

! TG 2 Takkonstruksjon/tilb. kjeller

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygget har skråtak og skjult takkonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

I rom under sees det fukt skjolder i overflater, og skjult takkonstruksjon uten ytterligere undersøkelses mulighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Mulige større skjulte skader.

Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer

Yttervegger har trevinduer med isolerglass. Stedvis med glass fra 1998 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Alt av vinduer er i dårlig forfatning og står for skifte. Og det sees ikke bort fra at det kan finnes seg skulte fuktskader inni vegger/vindusgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Skifte alt av vinduer for å forhindre risiko for skjulte fuktskader inni vegg-konstruksjoner, eller nedsatt levetid. Samt nedsatt varmeisoleringssevne og trekk.

Full funksjonstesting/kontroll av alle vinduer er ikke gjort. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Dører

Ytterdør/balkongdør (er) av tre dels med isolerglass.

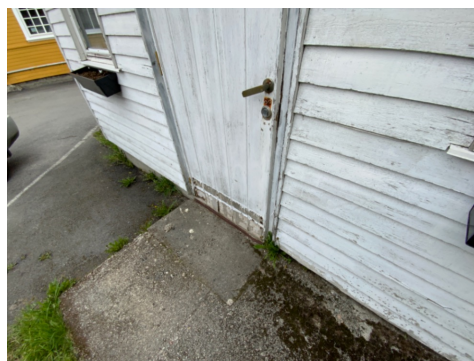
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kjeller-/verandadør skiftes. Ytterdør anbefales satt inn på nytt fagmessig. Dette for å forebygge lekkasjer med skjulte fuktskader inni vegg-konstruksjoner, nedsatt varmeisoleringssevne og trekk.



Sterk slitasje på ytterdør kjeller.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utett pakning.



Fuktmerker på verandadør



Ytterdør mangler vannbrettbeslag.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse av trekonstruksjoner med papptekke. Tilkomst fra loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering må etableres.

Kostnads konsekvens er usikker, anbefaler nærmere undersøkelser.



I rom under sees det fuktskjolder i panel.



Ingen ventilering av konstruksjonen



Ikke takhelning og mykt område, tyder på fuktskade.



Alder og råde på rekkverk.

! TG 2 Terrasse/inngangsparti

Tilstandsrapport

Terrasse/inngangsparti av betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Sprekker i betong - bærende konstruksjoner.
Deler av terrasse/inngangsparti er bygget på nabotomter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Ny tekking må legges.

Utbedre avvik. Anbefaler nærmere undersøkelser. På sikt skifte hele konstruksjoner, men nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.



Div sprekker i støttemur/fundament



Deler av terrasse er bygget på nabotomter

! TG IU Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong og trekonstruksjoner. OBS ikke tilstandsvurdert. Se side 3 i rapporten. Men har vedlikeholds/påkostbehov.

INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Overflater i hovedsak av:
Gulvparkett, malte trebord, vinylbelegg, keramiske fliser og laminat.
Vegger, malte plater/overflater/malt panel.
Tak/himlinger, malte plater/overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Stedvis sterk slitasje i gulv overflater, gulv knirk og sprekker. Overflater i kjeller er revet. Stedvis en del skjeve gulv. Stedvis råte i gulvbjelker.

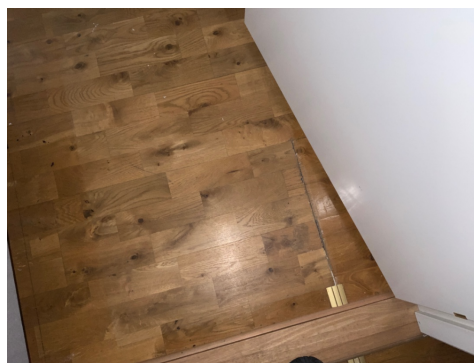
Begrenset kontroll gjort grunnet en del del tungt løsøre/innbo som ikke lot seg enkelt flytte. Forbehold tas om eventuelle feil og skader som ikke kunne oppdages.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat er usikker. Full kontroll ikke mulig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker



Stedvis fuktskjolder



I kjeller er en del overflater revet

Tilstandsrapport



Stedvis synlig råte i etasjeskiller

! TG 1U Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong. Bygningsdelene er ikke en del av krav i forskrift til avhendingsloven og dermed ikke tilstandsvurdert. Se side 3 i rapporten



Stedvis større skjevheter.

! TG 2 Radon

Ingen radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utbedring/påkost er påregnelig enten til måling eller fysiske tiltak.

Konsekvens:

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluften øker risikoen for lungekreft. Du bør måle for å finne ut om det er radon i boligen din. Har du målt radonnivåer over 100Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³. Strålevernforskriften stiller krav med grenser for radon i utleieboliger, skoler og barnehager.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk mursteins piper med vedovn på en av pipene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Ikke dokumentert tilsyn gjennomgang av piper og ovn fra feiervesen.

Den ene pipen er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Begge pipene må gjennomgås og avvik utbedres. Tak kontakt med feiervesen. Kostnads konsekvens er usikker. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dels kledd pipeløp.



Rust og utett feieluke

Tilstandsrapport



Skrekker rundt røykrørsinnføring

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller/underetasje er av betong/mur. Innvendig er mesteparten av overflater/trekonstruksjoner revet. Foruten ved ingangsparti.

Overflater, gulv betong og keramiske flis. vegger, ubehandlet betong, lettklinker og malte/ubehandlede plater.

Tak/himlinger, åpne konstruksjoner og malte/umalte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Begrenset kontroll grunnet en del lagret materiell. Forbeholds tas derfor om eventuelle skjulte feil i og skader som ikke lot seg oppdage og beskrive.

Kjelleren er bygget på tidspunkt der det ikke var vanlig med isolasjon og fuktsikring/plast mot grunn. Selv med utvendige fuktsikringstiltak/vorteplast på yttervegger kan gamle fundamenter og gulv fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Før kjelleren kan innredes/bruksendres må utvendig drenering inkl fuktsikring, ledebort takvann og etablere godt terrengfall bort fra bygget. Dette er viktig da kjellergulv er bygget under bakkenivå.



Fukt i overgang gulv og vegg.



Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Lav takhøyde mellom trapp og tak

Tilstandsrapport



Lavt rekkverk



Defekt dørrvrider



Stedvis slitasje

Innvendige dører

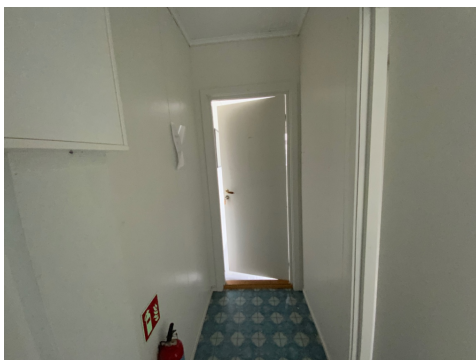
Innvendige tredører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tar i karm

VÅTROM

LOFT > BAD/WC

Generell

Bad forutsatt fra 1980 tallet.

Overflater, gulvvinyl med gulvsluk. Vegger, beleggtapet og tak/himling, malte overflater.

Innredning, dusjkabinett, servant i skap, toalett, badekar.

Ventilasjon, naturlig/ventil.

Badet er rundt 40 år og har med god margin passert normal levetid for et bad inkl. tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har utette våte soner ut fra dagen krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



LOFT > BAD/WC

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet det allerede er påvist andre avvik (utette våte soner) i våtsoner.

Vurdering av avvik:

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

Eldre-/utett tettesjikt/konstruksjon gjør at det kan forekomme fuktskader inne i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/påkost er påregnelig ved renovering.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad forutsettes å være fra 1980 tallet. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Overflater, gulvvinyl, vegger, malt strie/tapet. Innvendig tak, malte plater.

Det er montert plast-gulvsluk i dusjsone.

Innredning, servant i skap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon, avtrekksvifte.

Oppvarming, el. stråleovn på vegg.

Våtrom fra byggeår.

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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/stikkprøvekontroll er foretatt under sluket, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,4 %.

Vektprosent fukt i treverk skal ikke overgå ca. 17 %.

Men generelt på grunn av alderen, tilstand og tetthet på membraner kan det forekomme uoppdaget fukt inni skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre og utett tettesjikt/konstruksjon og løsninger gjør at det godt kan forekomme fuktskader inne i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/påkost er påregnelig ved renovering.



Tilstandsrapport



KJELLER > BOD 2/ROM MED SLUK

! TG 3 Generell

Rom med sluk i kjeller er revet/uttett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BOD 2/ROM MED SLUK

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner - yttervegger og skillevegger av mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre-/uttett tettesjikt/konstruksjon gjør at det kan forekomme fuktskader inne i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/påkost er påregnelig ved renovering.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter, laminat-benkeplate og plass til løse hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Treg avløps-avrenning på vask. Alder begrenset rest levetid på avløps-slange til oppvaskmaskin.

Begrenset kontroll gjort av skapbunn under vask grunnet lagret løsøre. Forbehold tas om eventuelle uoppdagede feil og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Alder/oppbrukt restlevetid og slitasje.

Benk under vask ble begrenset kontrollert grunnet lagret løsøre. Full kontroll ikke mulig. Uoppdagede skader, feil eller mangler kan forekomme.



Treg avrenning

Tilstandsrapport



Fuktskjolder



Svellemarker



Innredning med skrog har alder

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder kort/ingen gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiftes på sikt for å forhindre plutselige defekter som kan føre til at matos trekkes rundt i rom og fører til dårlig innelima.

SPESIALROM

LOFT > SOVEROM 4 MED VASK

TG 2 Overflater og konstruksjon

Soverom med servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder med kort/ingen gjenværende brukstid. Blandebatteri mangler sil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere sil. På sikt skiftes i sin helhet, men nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.



Alder og blandebatteri mangler sil

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger, kobber og plast på synlige steder. Hovedstoppekran og vannmåler er montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

I kjeller er det en eldre hoved stoppekran som ikke lot seg stenge. Vannrør er stedvis lite festet.

I kjeller er det delvis montert plast vannledninger som er beregnet for å monteres i grunnen og ikke åpent innvendig i boligen. Ikke montert hoved stoppekran i bodelen (1 etasje og loft).

Rapportansvarlig er ikke fagutdannet rørlegger/VVS. Det kan dermed forekomme feil og skader som ikke er opplyst i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekransen hadde vært lett tilgjengelig.
- Vannrør må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

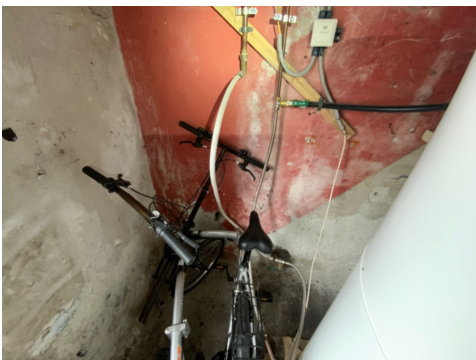
Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Montere ny hoved stoppekran i kjeller og montere hoved stoppekran i 1 etasje.

På sikt skifte alt av anlegg for å forebygge plutselige utettheter/frostskader/lekkasjer - vannskader i sensitive konstruksjoner. Full kontroll ikke gjort, nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dårlig festet vannrør



Eldre stoppekran

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast på synlige steder. Stakeluke er montert i kjeller. Ukjent om anlegget har ventilering/lufting. Gulvsluk (er) av plast.

Forutsatt eldre anlegg.

Ikke opplyst om problemer eller tilbakeslag med anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Rapportansvarlig er ikke fagutdannet rørlegger/VVS. Det kan dermed forekomme feil og skader som ikke er opplyst i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Utbedre av avvik for å forebygge lekkasjer og at vann kan fuktskade fukt sensitive konstruksjoner. Full kontroll ikke gjort. Anbefaler nærmere undersøkelser.



Ikke festet

Tilstandsrapport



Dårlig festet



Stakeluke kjeller

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig boligventilasjon - vindusventiler.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 285 liter. Produsert i 2004, montert på gulv i teknisk rom/med sluk. Avløp fra sikkerhetsventil går til sluk. Strømtilkobling via stikk-kontakt. Berederen opplyses fungerende.

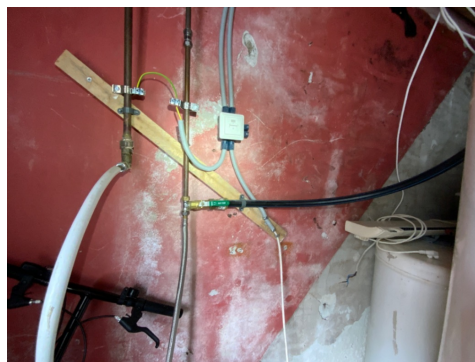
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Nokså gammel bereder som står for skifte. Miljøet som berederen står i oppleves litt fuktig.

Konsekvens/tiltak

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



Strømtilkobling

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med strømskap i, kjeller, gang 1 etasje og loft, med automatsikringer.

Strømledninger er i hovedsak lagt åpent. Synlig elektrisk oppvarming av boligen med panelovner.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremvist samsvarserklæring er fra el. arbeider gjort i 2021 og ikke fra el. arbeider som opplyses av eier gjort i 2023. se vedlagt

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Ja Eldre og nyere anlegg. Utett gjennomføring i skap. Uklare/ufagmessige skrevet kursoversikter i skapene. Noe av anlegget har alder/kort/ingen forventet brukstid.

Mulig sot/svimerker på ledningsnett, se bilde.

Utvendig strøm-inntak skap er ikke besiktiget grunnet at det var avstengt ved befaring.

Generell kommentar

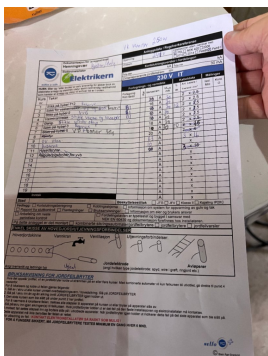
Utbedring/påkost påregnelig. Kostnads konsekvens er usikker.

Rapportansvarlig har ikke elektro faglig kompetanse/utdannelse. Og det kan dermed være feil og skader på el. anlegget som ikke er nevnt i rapporten. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stedvis eldre anlegg/ledningsnett.



Ufagmessig ført oversikter



Mulig sot/svimerker på ledningsnett se bilde

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

I boligen er det montert brannslukkeapparat, brannslange (er) og røykvarsler (e).

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenerings forhold i grunnen er ukjent. Det er ikke montert synlig fuktsikring mot mur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter, ukjent (ikke synlig). Grunnmur på synlige steder, murt lettklinker/betong eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert fritt eksponert og rustet betongarmering. Mur/betong har ikke påmontert vorteplast for å hindre at betong suger fukt fra terreng.

Deler av grunnmur mot terreng var tildekket med planter/gress og lot seg ikke kontrollere. Forbehold tas derfor om eventuelle skjulte feil og skader.

Levetider/ vedlikehold:

Normal tid for reparasjon av betong og puss 15-40 år.

Eiendommen ligger i et værhardt kystområde med nedbør og vind slik at nedre tid for skifte/vedlikehold er påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Full kontroll ikke mulig, anbefaler nærmere undersøkelser.

Konsekvens:

Fuktig betong kan over tid få rustskader/svekkelser på armering og avskalling på betong



Synlig rust på armering.

! TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er nokså flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Levetider/ vedlikehold

Terreng anbefales å ha tilstrekkelig fall 3 meter ut fra bygningskroppen for å minske fuktbelastningen på grunnmuren. Taknedløp som mangler utkast og er avsluttet over terreng anbefales forlenget slik at takvann blir ledet bort fra grunnmuren for å unngå unødvendig høy fuktbelastning på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utbedre/påkoste overnevnte avvik for å unngå at vann fukt-belaster kryp-kjeller, betong/mur og husvegg.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannledning fra kjellermur og ut til privat anlegg er av plast, påmontert varmekabel.

Utvendig avløpsledning fra kjellermur og ut til privat anlegg er av ukjent utførelse.

Ikke opplyst om problemer ol.

Bygningsdelene (utvendige installasjoner) er ikke en del av krav i forskrift til avhendingsloven og dermed ikke tilstandsvurdert. Se side 3 i rapporten

! TG 2 Oljetank

Det opplyses om at det ikke befinner seg nedgravd oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Under inngangsparti merkes det oljelukt, mulig fra tidligere montert oljetank ol.
Ingen dokumentasjon fra eventuell fjerning/forurensing/dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

235 m²/155 m²

Enebolig: 6 Soverom, 3 Gang, 2 Bad, Toalettrom, Kjøkken, Vindfang, Stue, 5 Bod, Bod 2/rom med sluk

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard og festet tomt gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Se vedlagt oversikt.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Satt tomteverdi er:
Uoparbeidet tomt.
Regulering/planstatus ved rapportdato.
Inkl. adkomstvei, vann, avløp, internett, strøm m.m.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

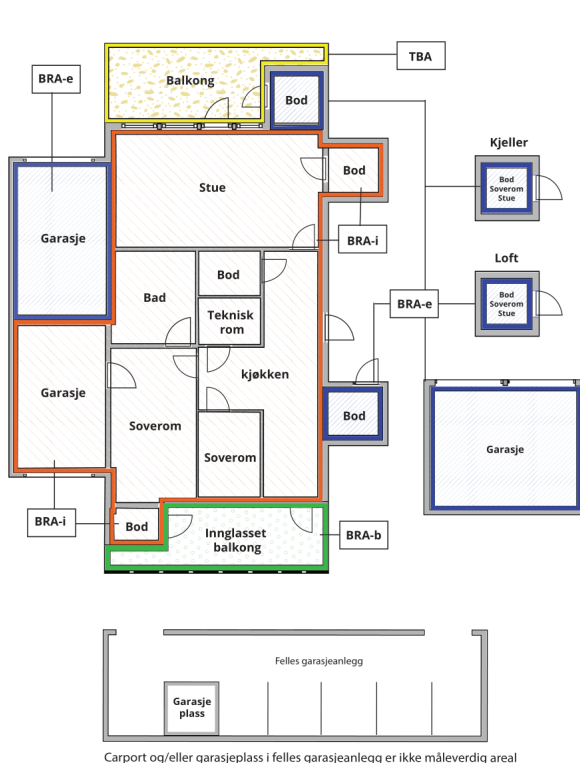
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	76			76	5
Etasje	79			79	13
Kjeller		80		80	
SUM	155	80			18
SUM BRA	235				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad/wc, Soverom 4 med vask, Gang/trapp ned til 1 etasje, Soverom 5		
Etasje	Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Vindfang, Gang, Stue		
Kjeller		Bod 1/gang, Bod 2/rom med sluk, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6	

Kommentar

Arealene som fremkommer i rapporten ble oppmålt ved befaring med Bosch laser avstandsmåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Grunnet stedvis retnings skjeve skjeve yttervegger og kjeller-vegger var ujevn lot det seg ikke gjøre å måle opp nøyaktig med laser avstandsmåler. Utvendig terrasse/inngangsparti lot seg ikke måle opp nøyaktig grunnet skjeve vinkler. Tilstandsrapporten er allikevel gjennomført med areal måling til tross for komplekse arealer. Det anbefales at selger eller kjøper gjør nærmere undersøkelser, og får utført en 3D-scanning for mer presis areal-måling i henhold til lovens toleranse krav. Uten 3D-scanning må større eventuelle avvik i areal oppsett i rapporten aksepteres av både selger og kjøper. Les mer på side 26 i rapporten. Kjeller var uinnredet og det er påregnelig at hvis kjelleren innredes/yttervegger kles blir arealene mindre.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte byggetegninger var ufullstendige, kun fasade tegninger fremlagt. Det manglet målsatte plan, snitt og situasjonskart. Iflg. fremlagte fasadetegninger opp mot det som fysisk er bygget er det avvik på vindus løsning, kledning og inngangsparti som ser ut til og ikke være byggesøkt/godkjent hos kommunen. Boligen av tre ligger også veldig nært naboer (godt under 8 meter) og har ikke påmontert synlig brannhemmende/spredning mellom hus- tiltak. Boliger som ligger i Henningsvær sentrum kan også være strengt regulert/utseendemessig. Bygget er også forskrifts fredet og som også kan sette føringer for utvendig utseende.

Jeg anbefaler at kommunen kontaktes for en nærmere utredning. I og med tegnings-grunnlaget var ufullstendig kan det dermed være forhold som ikke var mulig og kontrollere. Full kontroll ikke mulig.

Konsekvens:

I utgangspunktet er bemerkede forhold søknads pliktig opp mot kommunen. Og kostnader til tegninger, søknad og gebyrer kan være påregnelig. Ta kontakt med eier av naboeiendom, mulige kostnader for kjøp av tilleggs tomt eller i verste fall riving kan forekomme. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen av tre ligger veldig nært naboer (godt under 8 meter) og har ikke påmontert synlig brannhemmende tiltak. Det kan hende at kommunen vil kunne kreve brannhemmende tiltak. Ta kontakt med kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ifl. eier er det gjort noe oppgradering på el. nett 2021 og 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Brann/rømnings-prosjektering for bygget er ikke fremlagt. Vurdering er gjort opp mot dagens byggeteknisk forskrift:

Ytterdører er for smale til å benyttes som rømningsvei.

Dagens forskriftskrav TEK 17 §11-13:

Dør til rømningsvei:

Må ha fri høyde på minimum 2,0 meter og må ha fri bredde minimum 0,86 meter.

Konsekvens:

Trange dør/rømningsveier kan føre til forsinket/ineffektiv rømingstid hvis brann/røyk-katastrofen skulle inntre.

Utbedring av avvik er påregnelig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

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	155	80

Kommentar

Enebolig Noe upraktisk areal løsninger hvis boligen skal brukes til en liten familiebolig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2025	Anstein Rune Paulsen - alene. Opplysninger gitt via tlf. og epost fra eier.	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	5	1	172	0	113.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Dreyers gate 6							
Hjemmelshaver							
Dreyersgate 6 AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i et etablert bolig- og næringsområde i Henningsvær sentrum.

Henningsvær (ca. 470 innbyggere) har dagligvare, restauranter, hoteller, museum, maritime servicebedrifter, fiskebruk, grunnskole og barnehage. Gangavstand til busstopp og de fleste fasiliteter.

Svolvær og Kabelvåg (ca. 7000 innbyggere) ligger 25 km unna. Svolvær er kommune- og handelssenter i Vågan med butikker, hoteller, offentlige tilbud, hurtigrute-/hurtigbåt anløp og småflyplass.

Nærmeste storflyplass er Evenes, 2 timer og 40 minutters kjøretur unna. Veistrekningen forbedres og vil forkorte reisen med ca. 35 minutter, planlagt ferdigstilt i 2028.

Adkomstvei

Privat. Parkering i gate. I grunnboks utskrift kan jeg ikke se at det er tinglyst veirett. Dette anbefales gjort. Mulig kostnader til felles brøyting vedlikehold vil tilkomme.

Tilknytning vann

Eiendommen opplyses tilknyttet privat vannforsyning fra Henningsvær vannverk via private stikkledninger. I grunnboks utskrift kan jeg ikke se at det er tinglyst rett til å føre vannledningen inkl. vedlikehold over naboeiendommer. Dette anbefales gjort.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsnett. Ukjent hvordan dette er løst. Eier vet heller ikke selv. Kjøpere må gjøre nærmere undersøkelser. I grunnboks utskrift kan jeg ikke se at det er tinglyst avløpsrett inkl. vedlikehold over naboeiendommer. Dette anbefales gjort.

Regulering

Eiendommen er regulert til hotell. Planid: 249. Ikraftredelsesdato 10.12.2008. I kommuneplan er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger også i et område satt av til bevaring/skravert område. Henningsvær er også vedtatt fredet. Og dette kan sette føringer ved renovering av utvendige fasader og eventuell søknad om bruksendring av bygget. Iflg. vedlagt matrikkelutskrift er også takserte bygg forskriftsfredet, og det kan også sette føringer for utseende og bruk av bygget. Ta kontakt med kommunen for ytterligere info.

Om tomten

Tomten som boligen står på virker å være punktfestet (at kun området som boligen står på/bebygget inngår i festeavtale). Se vedlagt festeavtale.

Årlig festeavgift i 2025 er kr 72,-. Men iflg. vedlagt kontrakt punkt 2 kan festeavgiften reguleres ved salg/ending av navn/fester. Anbefaler at potensielle kjøpere tar kontakt med bortfester/Vågan kommune ang. dette.

Kjeller har iflg. utskrift fra Eiendomsverdi risiko for inntrenging av overvann og havnivå/nært flomål.

Tinglyste/andre forhold

Iflg. gjennomgått ubekreftet grunnbok-utskrift er det ingen forhold som har påvirket takstverdiene. Det er heller ikke opplyst om noen heftelser eller servitutter som har påvirket satte takstverdier.

Konsesjon/boplikt

Ja, eiendommen har boplikt. Les mer i link under.

<https://vagan.kommune.no/naring-skatt-og-havn/landbruk/landbrukseiendom/boplikt/>

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
900 000	2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring NUF	SP3580728	Fullverdi		
Kommentar				
Standard forsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2025		Gjennomgått	10	Ja
Ubekreftet grunnboksutskrift lastet ned fra Eiendomsverdi	03.06.2025		Gjennomgått	3	Ja
Eiendomskart fra kommunepakke			Gjennomgått	1	Ja
Informasjon lastet ned fra Eiendomsverdi	24.05.2025		Gjennomgått	10	Ja
Kommunepakke fremvist av oppdragsgiver	02.06.2025	Ikke vedlagt.	Gjennomgått		Nei
Tinglyst festekontrakt	25.04.1977		Gjennomgått	4	Ja
Oversikt over sammenlignbare salg fra 2015-2025	03.06.2025	Vedlagt	Gjennomgått	2	Ja
Samsvarserklæring og ellers el. dok fra elektriker	13.09.2021	Vedlagt som eget vedlegg	Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2025	
2	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DZ8583>

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

 **Dreyers gate 6, 8312 HENNINGSVÆR**

Selveier enebolig: 1865-5/1/172/0 Grunnkrets: Henningsvær Kommune: Vågan

Nøkkelfinfo

Festet tomt	113 m ²
Byggeår	1940
BRA-i	-
BRA-e	-
BRA-b	-
BRA	225 m ²
Terrasse/åpent areal (TBA)	-
Soverom	12

Energibruk^E
Oransje

UTGÅTT

 **Fysisk risiko**

6

Havnivå, Overvann

Spesielle forhold

Tvangssalg besluttet, fredningsvedtak, nye vilkår - feste, hjemmel til feste, festekontrakt - vilkår

Områdescore

Fra 0 - 20

5

Kommunescore

Fra 0 - 20

12

Egenskaper

Utsikt

Sentralt

Turterreng

:kylt27.05.2013



Hjemr



Dreyersgate 6 As

Verdihistorikk

4



VISER

Velg fra listen



SORTER PÅ

Dato nyeste - eldste



DATO

PRISANT

PRIS

F GJELD

PRIS INK FG

M² PRIS

Lagt ut

15.12.2013

750 000

-

-

-

3 425

Antatt trukket

**Usikker markedsverdi**

Eiendommer har ligget i markedet i mer enn 180 dager uten registrert salgspris og prisantydning bør derfor usikker

	DATO	PRISANT	PRIS	F GJELD	PRIS INK FG	M² PRIS	
	DATO	PRIS	F GJELD	PRIS INK FG	AVVIK	AVVIK FRA FØRSTE PRISANT	MEGLER
Verditakst	15.12.2013	750 000	-	750 000			
Prisantydning	15.12.2013	750 000	-	750 000			Advokatf
Trukket	05.11.2013	1 050 000	-	-	-	4 795	Liggetid 162 d

Usikker markedsverdi

Eiendommer har ligget i markedet i mer enn 180 dager uten registrert salgspris og prisantydning bør derfor usikker

	DATO	PRIS	F GJELD	PRIS INK FG	AVVIK	AVVIK FRA FØRSTE PRISANT	MEGLER
Verditakst	27.05.2013	1 050 000	-	1 050 000			
Prisantydning	27.05.2013	1 050 000	-	1 050 000			Advokatf
Trukket	05.11.2013	-	-	-			

Tinglyst	20.06.2012	-	900 000	-	900 000	4 110	Fritt salg
Tinglyst	07.04.1987	-	455 000	-	455 000	2 078	Uoppgitt

Ikke fritt salg

Tinglysningen er ikke registrert som fritt salg

Energibruk

Energimerke

E Oransje

UTGÅTT

Beregnet normert energibruk pr m²/år

321 kWh

Total energibruk pr år

69 989 kWh

Annonsert

15.12.2013

Kilde

Annonseportal

Grunnlag

Nøkkelinfo

Festet tomt	113 m ²
Byggeår	1940
Soverom	12
Etasjer	3

Arealer

BRA-i: Internt bruksareal <i>i</i>	-
BRA-e: Eksternt bruksareal <i>i</i>	-
BRA-b: Innglasset balkong <i>i</i>	-
BRA	225 m ²
ALH: Areal med lav himlingshøyde <i>i</i>	-
GUA: Gulvareal <i>i</i>	-
TBA: Åpent areal <i>i</i>	-
P-ROM	219 m ²
BTA	-

Nabolagsprofil

Offentlig transport	60 m
Dagligvare	200 m
Barnehager1.0 km	1
Barnefamilier i grunnkrets	22 %

Egenskaper

Meter over havet	4 m
Avstand til vei	7 m
Sol ned	kl 22:48
Utsikt	
Sentralt	
Turterreng	



Bruksnavn		Areal		113 m ²
Bruk av grunn		Kilde		Beregnet areal
Eiendomstype	Festegrunn	Oppdatert		-
Etablert dato	25.08.1947	Sist omsatt		20.06.2012
Antall teiger	1	Kjøpesum		900 000
Antall bygninger	1	Omsetningstype		Fritt salg
Antall adresser	1	Tinglyst		Ja
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom		1

Adresser

1

Kilde: Kartverket per 23.05.2025



Dreyers gate 6, 8312 HENNINGSVÆR



Bygninger

1

Kilde: Kartverket per 23.05.2025



 **BYGNING**
Enebolig



Bygningstype	Enebolig	Godkjent dato	-
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	-
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	-
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	298 m ²
Antall etasjer	3	Primært bruksareal	298 m ²
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	298 m ²
Vannforsyning		Bruksareal annet	-
Oppvarming		Bygningsnummer	189728484
Antall bad			
Antall WC			

Bruksenheter

1



BRUKSENHETSNR	BRUKSENHETID	BRUKSENHETSTYPE
H0101	57601000	Bolig



Dreyersgate 6 As

[Se eiendommer](#)[Se kunngjøringer](#)Postboks 5234 Majorstuen
0303 Oslo

Fester

1/1



Aksjonærer

1



TYPE	AKSJONÆR	IDENTIFIKASJON	ANDEL
	SVEIN ERIK NYMO	f.1959	100,0 %



Vågan Kommune

[Se eiendommer](#)[Se kunngjøringer](#)Postboks 802
8305 Svolvær

Hjemmelshaver

1/1



Aksjonærer

0



Fant ingen aksjonærer

Historikk

12



NAVN	BELØP	PERIODE
DREYERSGATE 6 AS	900 000	20.06.2012 > -
JØRGENSEN IVAR KONRAD	12 000	27.10.1999 > -
LARSEN LILLY EMELIE	0	18.03.1998 > -
PEDERSEN HOLGER RUNE	455 000	07.04.1987 > 20.06.2012
KJELLBERG CHARLOTTE	0	30.03.1977 > 07.04.1987
DAHL ARNE TORE	0	21.07.1965 > -
BERGLY BJØRG	0	21.07.1965 > -
VÅGAN KOMMUNE	0	09.09.1963 > -
KVARVIK JOHAN	0	01.07.1931 > -
LORENTSEN OLE	0	01.06.1931 > -
SANDVÆR JENS P	0	15.07.1886 > -

Pengeheftelser

8



Heftelser i feste

1425	30.03.1977	Festekontrakt - vilkår	
Festetid: 80 år Gjelder feste Gjelder denne registerenheten med flere ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 25 Pant for forfalt festeavgift 708: 05.02.1988: Nye vilkår - feste: Festetid: 80 år Årlig festeavgift: 72			
4777	17.11.2005	Pantedokument	
Gjelder feste BELØP: NOK 900.000 Panthaver: Nymo Harry Fnr: 100235***** 673015: 20.08.2012: Prioritetsbestemmelse: PANTEDOKUMENT 2012/490185-1/200 1419107: 17.10.2018 21:00: Transport: Fra: Jørgensen Hugo Advokat Lnr: 7119880 Til: Nymo Harry Fnr: 100235*****			
1545415	13.11.2018 21:00	Pantedokument	
Gjelder feste BELØP: NOK 995.000 Panthaver: Jørgensen Hugo Fnr: 210754*****			
794643	30.06.2021 10:05	Pantedokument	
Gjelder feste Elektronisk innsendt BELØP: NOK 500.000 Panthaver: UTBYGGERPARTNER AS Org.nr: 995311631 1964914: 17.09.2024 21:00: Transport: Fra: BEST PROSJEKT10 AS Org.nr: 963041195 Til: TEKNO INFORM AS Org.nr: 981091140			

2357940: 11.12.2024 21:00: Transport: Fra: TEKNO INFORM AS Org.nr: 981091140 Til: UTBYGGERPARTNER AS Org.nr: 995311631			
936180	01.08.2021 20:43	Pantedokument	⊖
Gjelder feste Elektronisk innsendt BELØP: NOK 500.000 Panthaver: TEKNO INFORM AS Org.nr: 981091140 1964914: 17.09.2024 21:00: Transport: Fra: BEST PROSJEKT10 AS Org.nr: 963041195 Til: TEKNO INFORM AS Org.nr: 981091140			
946218	03.08.2021 13:18	Pantedokument	⊖
Gjelder feste Elektronisk innsendt BELØP: NOK 400.000 Panthaver: Fjeldsbø Rune Fnr: 300669*****			
819880	02.08.2023 08:13	Pantedokument	⊖
Gjelder feste Elektronisk innsendt BELØP: NOK 500.000 Panthaver: Myrvoll Jon-Roger Fnr: 061064*****			
819884	02.08.2023 08:14	Pantedokument	⊖
Gjelder feste Elektronisk innsendt BELØP: NOK 495.000 Panthaver: Myrvoll Jon-Roger Fnr: 061064*****			

Fysisk risiko

4

Kilde: Kartverket, NVE og NGI

⊖

☒ Vis kun eksponerte

Risikoscore total

6

TYPE	SCENARIO	SANNSYNLIGHET	BERØRT	RISIKOSCORE 
Havnivå	Nå	1000-års stormflo	Hovedbygning	5

TYPE	SCENARIO	SANNSYNLIGHET	BERØRT	RISIKOSCORE i
Havnivå	2050	200-års stormflo	Hovedbygning	6
Havnivå	2090	20-års stormflo	Hovedbygning	6
Overvann	Nå		Hovedbygning	4

i Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Spezielle forhold
5

Tvangssalg besluttet
1

Antatt påvirkningsgrad
123456

Fredningsvedtak1

Antatt påvirkningsgrad
123456

Nye vilkår - feste
1

Antatt påvirkningsgrad
123456

Hjemmel til feste
1

Antatt påvirkningsgrad
123456

Festekontrakt - vilkår
1

Antatt påvirkningsgrad
123456

Vi har identifisert forhold ved eiendommen som kan påvirke eiendommens markedsverdi negativt.
Se [Grunnboksutskrift](#) for en oversikt over alle servitutter.

Salg i nærområdet
11

	DATO	ADRESSE	PRIS
	10.05.2025	Hellandsgata 26, 8312 HENNINGSVÆR	3 290 000*
	17.04.2025	Henningsvæerveien 40, 8312 HENNINGSVÆR	9 000 000*
	16.04.2025	Banhammaren 15, 8312 HENNINGSVÆR	4 550 000
	17.03.2025	Hjellveien 12, 8312 HENNINGSVÆR	12 000 000
	25.02.2025	Dreyers gate 96, 8312 HENNINGSVÆR	3 200 000

	17.02.2025	Gammelveien 12 A, 8312 HENNINGSVÆR	6 000 000*
	13.02.2025	Kirkeveien 17, 8312 HENNINGSVÆR	1 600 000
	14.01.2025	Ringveien 29, 8310 KABELVÅG	2 990 000
	23.10.2024	Nordtjønneveien 5, 8312 HENNINGSVÆR	1 850 000

[Vis mer](#)

* Prisantydning

Tomtesalg

30



	DATO	ADRESSE	PRIS
	18.12.2024	Banhammaren 39, 8312 HENNINGSVÆR	1 000 000
	13.11.2024	1865-5/467/0/0, 8312 HENNINGSVÆR	5 715
	14.10.2024	1865-5/434/0/0, 8312 HENNINGSVÆR	6 350
	08.10.2024	1865-5/481/0/0, 8312 HENNINGSVÆR	18 690
	29.04.2024	1865-5/404/0/0, 8312 HENNINGSVÆR	735 000
	01.03.2024	1865-9/85/0/0, 8310 KABELVÅG	100 000
	23.11.2023	1865-5/448/0/0, 8312 HENNINGSVÆR	719 820
	30.08.2023	1865-9/107/0/0, 8310 KABELVÅG	450 000
	29.08.2023	1860-139/28/0/0, 8357 VALBERG	100 000
	27.07.2023	1865-5/428/0/0, 8312 HENNINGSVÆR	1 100 000

[Vis mer](#)
 Eiendomsverdi®

©2000-2025 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

Copyright © Eiendomsverdi ® 03.06.2014 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.

Avskrift av dagbok nr. 1/25-119-77

Lofoten sorenskriverembete 3073

FESTEKONTRAKT

VÅGAN KOMMUNE/TOMTESLSKAP bortfester/fremfester til
Charlotte Kjellberg, Henningsvær født 07.07.45
av sin eiendom/festede grunn, feste nr. "Henningsvær" 5 bnr. 1
i Vågan, en tomt beliggende i/ved Henningsvær
Tomten er på 120 m² i henhold til målebrev av festebevis av 20.8.1947.
Tomten er tillagt navnet "K J E L L B E R G"
og har fått betegnelsen feste nr. under feste nr.
gnr. 5 bnr. i Vågan.

Bortfeste skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er år regnet fra på festerens og evt. ektefelles levetid.
2. Den årlige festeavgift settes til kr. 25,- som svarer til % av en
tomtverdi på kr. pr. da.

Avgiften betales på forskott pr. 1. juli og 1. januar hvert år. Etter forfall betales en rente som ligger 1 % over Norges Banks diskonto til enhver tid.

Festeavgiften kan av begge parter kreves regulert etter utløpet av hver 10-års periode regnet fra det tidspunkt festetiden løper, jfr. post 1. Slik regulering kan også kreves når festeretten går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 8.

Ved regulering fastsettes avgiften av prisnemnda eller det organ som lovgivningen til enhver tid måtte bestemme. Dersom det for det sted tomten ligger, ikke gjelder forskrifter for regulering av eldre festeavgifter, skal avgiften av bortfesteren reguleres i samsvar med de forskrifter for regulering av eldre festeavgifter som måtte gjelde andre steder. Finnes ikke slike forskrifter på reguleringstidspunktet, skal avgiften fastsettes med endelig virkning ved skjønn av to utenbygdsboende menn oppnevnt slik som nevnt i post 14. Avgiften skal fastsettes til et beløp som svarer til det alminnelige prisnivå for liknende grunnarealer i distriktet. Endringer i tomtens verdi som skyldes festerens foranstaltninger skal ikke tas ibetraktning.

Utgiftene ved avgiftsreguleringen bæres av festeren i samsvar med post 13.

3. Festeren er videre innforstått med – etter kommunens/tomteselskapets valg – å betale en gang for alle enten
 - a) refusjon for offentlige anlegg i tilknytning til tomten i henhold til bygningslovens bestemmelser, jfr. også § 49, pkt. 2, eller
 - b) innfestingsavgift for samme, som for nærværende tomt settes til kr. som fofaller til betaling straks, jfr. formannskapetets vedtak av 22.11.76. Sak nr. 890/76.Kommunen/tomteselskapet er berettiget til å kreve bankgaranti for refusjonsbeløpet/innfestingsavgiften i forbindelse med tinglysing av denne kontrakt.

Tomten er identisk med reg.nr. 172 grunnr. 247 under gnr. 5 bnr. 1 i Vågan kommune.

4. Til sikkerhet for festeavgiftens og refusjons-/innfestingsavgiftens riktige betaling har kommunen/tomteselskapet 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på tomten og i tilfelle brann i assurancesummen. For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnsparninger forbeholdes kun prioritet for forfalt festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Hvis forannevnte avgifter ikke er betalt til forfallstid kan pantet selges ved tvangsauksjon uten søksmål i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 109. Festeren kan fjernes uten søksmål overensstemmende med tvangsfullbyrdelseslovens § 3, pkt. 9 når festetiden er ute eller når avgiftene ikke er betalt til forfallstid. Etter søknad kan kommunen/tomteselskapet også i andre tilfeller samtykke i prioritetsviking med panteretten for festeavgiften.

5. Festeren svarer alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile tomten. Han må selv svare alle utgifter som kommunen/tomteselskapet etter lovgivningen kan legge på grunneierne. Ved forsinket betaling svarer festeren renter som for grunneier.

6. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i denne kontrakt.

7. Tomtens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for kommunen/tomteselskapet.

Tomten må være bebygget innen år fra denne kontrakts godkjenning. Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om regulering og bebyggelse m. v.

8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger. Rettighetene/forpliktelsene kan med kommunens/tomteselskapets samtykke også overføres til andre, jfr. pkt. 2. Overføring av festeretten til tomten eller noen del av denne eller fremleie er ugyldig uten slikt samtykke.

9. Når festet opphører, påhviler det ikke kommunen/tomteselskapet noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc. eller noen erstatning for utførte forbedringer. Kommunen/tomteselskapet kan kreve tomten ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en nærmere fastsatt frist.

10. Skulle festet opphøre mens det påhviler hus eller anlegg på tomten, lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnsparninger med tilhørende panterett eller hvor 1. prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. pkt. 4, skal kommunen/tomteselskapet ha rett til å sette festeren ut av tomtens og husets/husenes besittelse.

Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for vedkommende långiver til å overføre festeretten til ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

11. Tomten eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o. l. med kommunens/tomteselskapets samtykke.

Ved slik avståing tilkommer festeren ikke erstatning for den grunn som avstås, men festeren har krav på at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å

bestemme ved skjønn overensstemmende med pkt. 14. Festeren kan tilståes ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfelle der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

12. Dersom kommunen/tomteselskapet står som fremfester og kontrakten med grunneieren skulle opphøre før festetiden etter denne kontrakt er ute, trer grunneieren inn i kommunens/tomteselskapets rettigheter i henhold til denne kontrakt.
13. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen, derunder måling og kartlegging av tomten, og mulige senere endringer i kontraktforholdet, så som stempelavgift, tinglysingsgebyr, pristakst m. v.
14. Unnlattelse av å betale den $\frac{1}{2}$ -årlige festeavgift og refusjons- eller innfestingsavgiften i pkt. 3 innen 3 – tre – måneder etter forfall, eller av å bebygge parsellen innen den i pkt. 7 nevnte frist, likesom vesentlig mislighold av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for kommunen/tomteselskapet til å erklære festet for brutt og kreve denne festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger mislighold av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling samt oversittelse av byggefristen bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn av to menn oppnevnt av Sorenskriveren i Lofoten, Svolvær. Utgiftene ved skjønnet utredes av den som skjønnet går imot. Festet kan for øvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av kommunen/tomteselskapet.
15. Som festerens ektefelle samtykker jeg i den under pkt. 4 nevnte pantsettelse.
16. Festekontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene mottar ett hver.

Svolvær, den 29. mars 1977
Vågan formannskap
Thor L. Jensen
Ordfører/styreformann

Charlotte Kjellberg
Festeren

.....
Festerens ektefelle

Vi bekrefter at

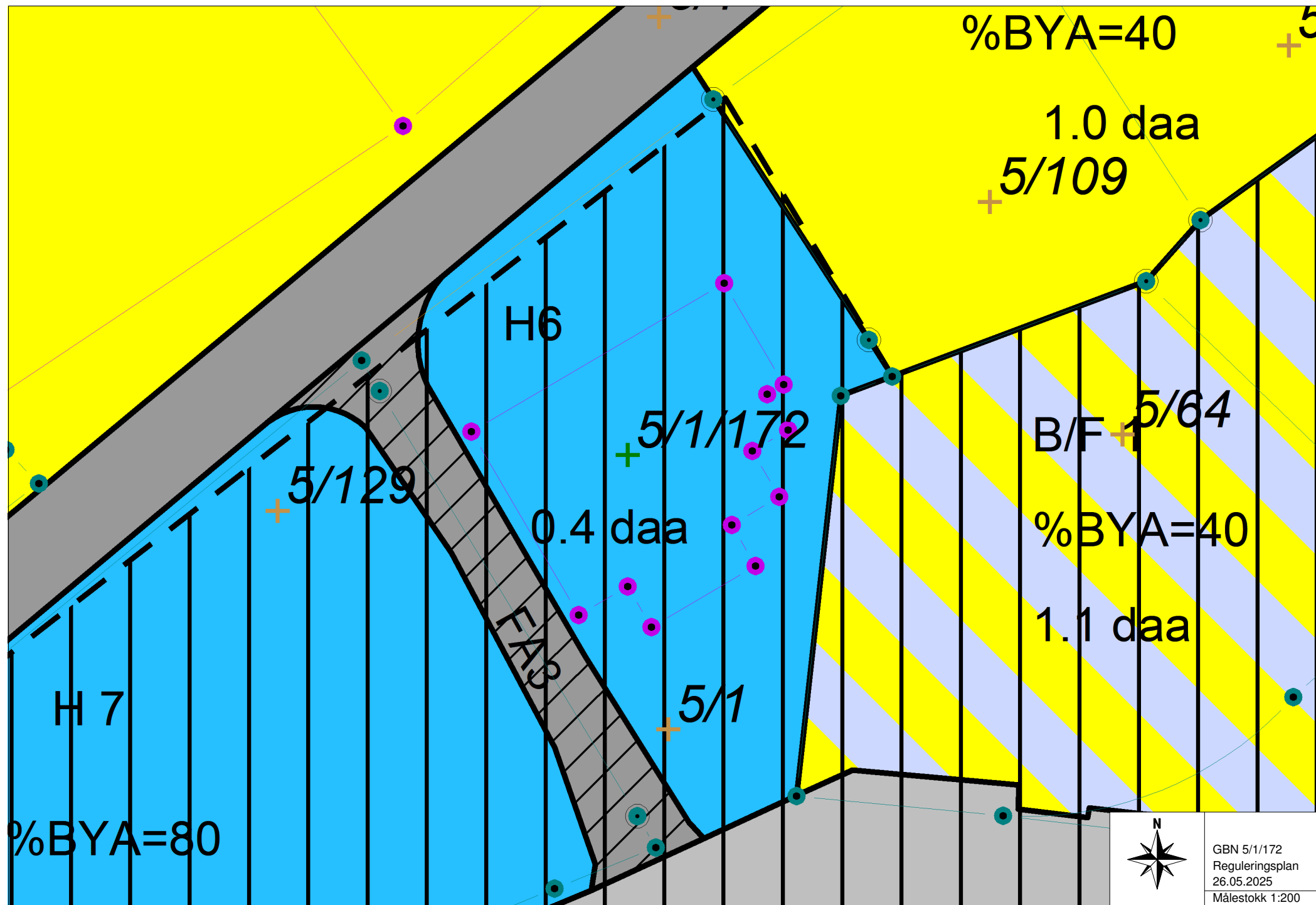
Charlotte Kjellberg og
(fester) (festerens ektefelle)

er over 20 år, og har undertegnet denne kontrakt i vårt nærvær.

1. *Thor Jensen, 25 år, Kabelvåg*
(underskriftvitnets underskrift, alder og adr.)
2. *Ragnvald Jensen, 21 år, Kabelvåg*
(underskriftvitnets underskrift, alder og adr.)

På tomte er ført opp våningshus i 2 etasjer + kjeller, trebygg, størrelse 9 x 9 meter, kart nr. 145. Hele tomte er på 120 m². Grensene vil bli nærmere bestemt og avmålt når reguleringsplanen foreligger.

EL
B/k



Kommune: 1865 VÅGAN

Data uthentet: 03.06.2025 kl. 19:57

Festegrunn: Gnr: 5 Bnr: 1 Fnr: 172

Oppdatert per: 03.06.2025 kl. 19:56

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

Grunnboksinformasjon

For informasjon om andre heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1963/2922-1/77

09.09.1963

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

OMSETNINGSTYPE: Uoppgitt

VÅGAN KOMMUNE

ORG.NR: 938644500

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2012/489853-1/200

20.06.2012

HJEMMEL TIL FESTERETT

VEDERLAG: NOK 900.000

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

DREYERSGATE 6 AS

ORG.NR: 998310768

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/217449-1/200

25.02.2025 21:00

** TVANGSSALG BESLUTTET

GJELDER: HJEMMEL TIL FESTERETT 2012/489853-1/200

GJELDER: DREYERSGATE 6 AS

ORG.NR: 998310768

TINGRETT: Salten og Lofoten

SAKSNUMMER: 24-200391TVA-TSOL/YBOD

HEFTELSE

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

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

Pengeheftelser

Pengeheftelser i festerett

1977/1425-2/77

30.03.1977

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

FESTETID: 80 år

ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 25

Pant for forfalt festeavgift

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/708-5/77

05.02.1988

** NYE VILKÅR - FESTE

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: 72

Kommune: 1865 VÅGAN

Data uthentet: 03.06.2025 kl. 19:57

Festegrunn: Gnr: 5 Bnr: 1 Fnr: 172

Oppdatert per: 03.06.2025 kl. 19:56

2005/4777-1/77

17.11.2005

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

BELØP: NOK 900.000

PANTHAVER: Nymo Harry

F.NR: 100235*****

2012/673015-2/200

20.08.2012

** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2012/490185-1/200

2018/1419107-1/200

17.10.2018 21:00

** TRANSPORT

FRA: Jørgensen Hugo Advokat

LØPENR: 7119880

TIL: Nymo Harry

F.NR: 100235*****

2018/1545415-1/200

13.11.2018 21:00

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

BELØP: NOK 995.000

PANTHAVER: Jørgensen Hugo

F.NR: 210754*****

2021/794643-1/200

30.06.2021 10:05

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

BELØP: NOK 500.000

PANTHAVER: UTBYGGERPARTNER AS

ORG.NR: 995311631

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1964914-1/200

17.09.2024 21:00

** TRANSPORT

FRA: BEST PROSJEKT10 AS

ORG.NR: 963041195

TIL: TEKNO INFORM AS

ORG.NR: 981091140

2024/2357940-1/200

11.12.2024 21:00

** TRANSPORT

FRA: TEKNO INFORM AS

ORG.NR: 981091140

TIL: UTBYGGERPARTNER AS

ORG.NR: 995311631

2021/936180-1/200

01.08.2021 20:43

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

BELØP: NOK 500.000

PANTHAVER: TEKNO INFORM AS

ORG.NR: 981091140

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1964914-2/200

17.09.2024 21:00

** TRANSPORT

FRA: BEST PROSJEKT10 AS

ORG.NR: 963041195

TIL: TEKNO INFORM AS

ORG.NR: 981091140

2021/946218-1/200

03.08.2021 13:18

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

BELØP: NOK 400.000

PANTHAVER: Fjeldsbø Rune

F.NR: 300669*****

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/819880-1/200

02.08.2023 08:13

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

BELØP: NOK 500.000

PANTHAVER: Myrvoll Jon-Roger

F.NR: 061064*****

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/819884-1/200**PANTEDOKUMENT**

Kommune: 1865 VÅGAN

Data uthentet: 03.06.2025 kl. 19:57

Festegrunn: Gnr: 5 Bnr: 1 Fnr: 172

Oppdatert per: 03.06.2025 kl. 19:56

02.08.2023 08:14

GJELDER FESTE
BELØP: NOK 495.000
PANTHAVER: Myrvoll Jon-Roger
F.NR: 061064*****
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter

Servitutter i festerett

2022/1217166-1/200

FREDNINGSVEDTAK

27.10.2022 21:00

GJELDER FESTE
Forskrift om fredning av Henningsvær kulturmiljø
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

Ingen grunndata registrert.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Solgt i perioden
01.01.2015 ← ● → -

Utvalg

Poststed 8312 Henningsvær
Grunnkrets Henningsvær +1
Kommunedel Svolvær

Type salg

- Viser tinglysninger
- Viser meglersalg
- Viser spesielle omsetninger
- Viser trukkede eiendommer

Boligtyper

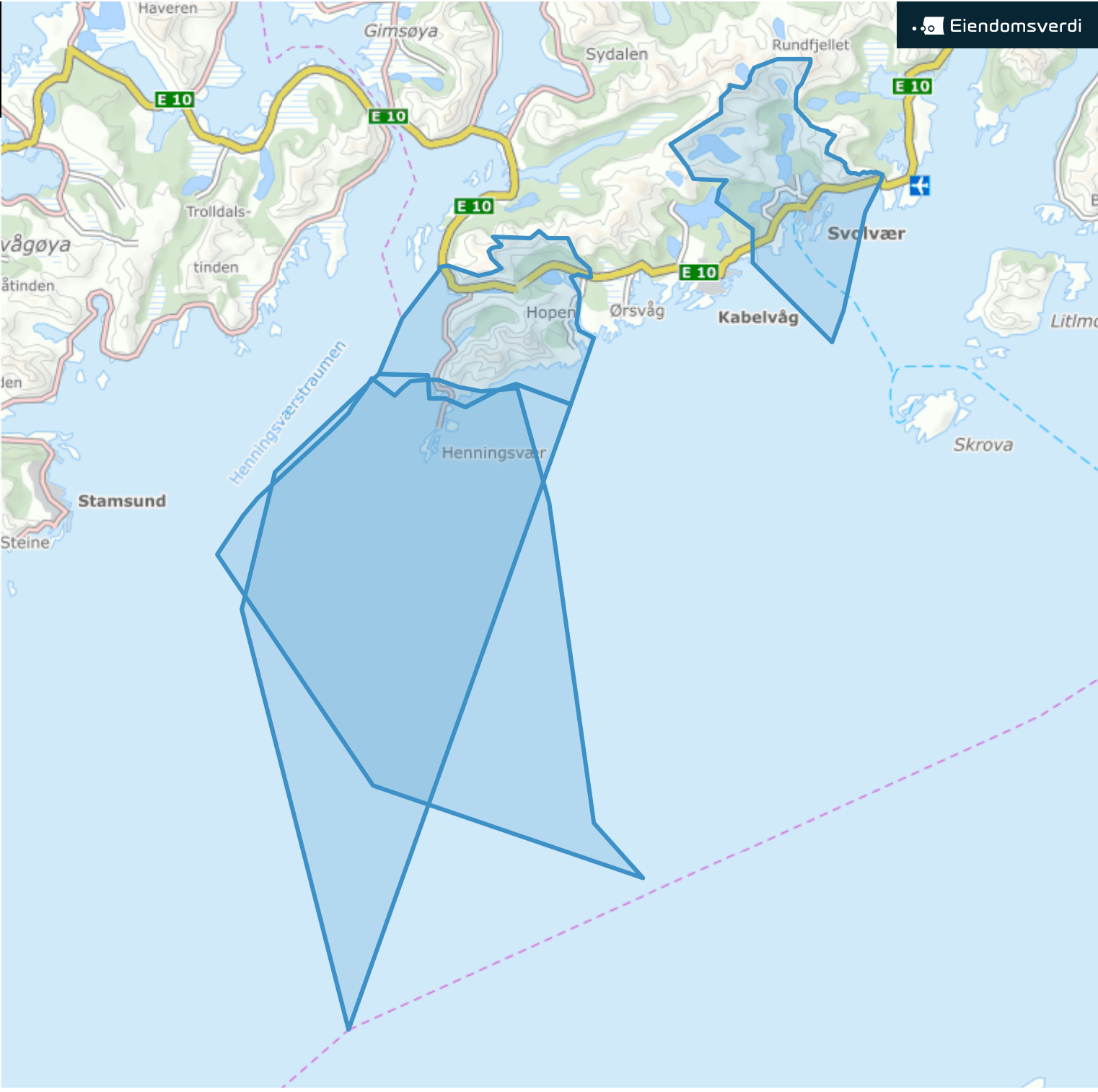
- Enebolig
- Andre

Filter

Byggeår 1900 - 1970

Valgte eieformer

Bolig: selveier
Tomt: festet





Prisstatistikk

For hele utvalget



11

Registrert		11
Registrert før perioden		0
Solgt		11
Solgt etter perioden		0
Snitt oms hastighet		34 dager
Avvik pris/prisant solgt		-2,7 %
Avvik pris/oppr prisant solgt		-2,7 %
Salgspris snitt	ink fellesgjeld	2 239 286
	m²-pris BRA-i/P-rom	19 958
	m²-pris BRA	18 490
Prisantydning snitt	ink fellesgjeld	2 350 000
	m²-pris BRA-i/P-rom	20 301
	m²-pris BRA	16 369
Antall endret prisantydning		0
Pris vs prisantydning	UNDER	OVER
	60%	0%

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
5	1				172
Adresse Dreyers gate 6			Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	8312 Henningsvær		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja	☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

If Skadeforsikring NUF

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale SP3580728

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	DREYERSGATE 6 AS	Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	
	Sted		

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	
	Sted		

**BAD/VASKEROM:**

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- ☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- 3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Vann fra Henningsvær Vassverk**

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

- 4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **En takstein løsnet for 2 år siden. Takstmann har avdekket lekkasje på tak, noe jeg ikke selv har merket**

- 4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: **Kaminen i stuen har ikke vært brukt på mange år, og ikke feiet. Status usikker.**

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

- 7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Elektrikeren Bodø AS, 2021 og 2023.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når? 2021

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Elmea AS v/ Atle Hope, 24.11.2022.

Saksnummer 33160 (1. og 2.etg) godkjent.

Saksnummer 33934 (kjeller) hadde avvik, som er ordnet opp i og er godkjent, jfr brev fra Elmea AS, 25.04.2023.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Frossent vannrør for 9-10 år siden. Kjeller er tørket ut nå, ved at lett-trevegger tatt ned og kan bygge**

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ikke som jeg kjenner til.

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: **Men kjeller er uinnredet og kan vurderes.**

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Var frostskaide i kjeller for ca 10 år siden, men er håndtert.**

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Boplikt i Vågan kommune**

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: **Oppvaskmaskin, stekeovn, varmvannsbereider er av gammelt merke og må forventes utskiftes/repares**

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesskjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Eier har vært i huset svært sjelden, og kjenner ikke inngående til tilstanden.

Etter inspeksjon i 2022, påla branntilsynet påla flere stiger i 2.etg på utsiden for rømming, slik at de tilfredstilte krav til rømningsveier for personer som ikke var for godt kjent. Stiger ble montert.

I kjeller er veggene tatt ned, og huset selges med uinnredet kjeller. Det er uttak for strøm, vann og avløp, og er avsatt plass for toalett der (det som evt. står der nå, virker neppe). En liten del av kjelleren er mot berg, resten er åpen med vinduer.

I dag er huset innredet med

- 1.etg har 2 soverom med dobbeltsenger (4 soveplasser).
- 2.etg har 5 soverom, derav 4 med dobbeltsenger (8 soveplasser) og 1 med 2 dobbeltsenger (4 soveplasser). I alt 16 senger. Det har til tider bodd 16 personer i huset.

Badet i 1.etg har vaskemaskin, dusj og toa. Badet i 2.etg har badekar, dusj og toa. Kjøkken har ovn og oppvaskmaskin. Kjeller har vartvannbereder. Alt av elektrisk utstyr er av gammel dato og må påregnes reparert/utskiftet om kort tid, selv om det nå er i bruk uten problemer.

Sted / dato

Oslo 3.6.2025

Sign. selger 1



Sign. selger 2



Reguleringsplan for Henningsvær Retningslinjer for saksbehandling

justert 24.juni 2008

Rambøll as,
avd. Lillehammer

RAMBOLL

Revidert 15.oktober 2014 av Vågan kommune

Innhold

- 1.0 Retningslinje for byggeområder med spesialområde bevaring
- 2.0 Retningslinje for boligområder
- 3.0 Retningslinje for utearealene
- 4.0 Retningslinje for kaiene
- 5.0 Retningslinje for flytebrygger
- 6.0 Retningslinje for belysning i Heimsundet
- 7.0 Retningslinje for fyllinger og kanter
- 8.0 Retningslinje for fargebruk

Retningslinjene til Reguleringsplan for Henningsvær beskriver hensikten med planen. Retningslinjene er instruksjoner om hva administrasjonen i Vågan kommune skal legge vekt på i sitt eget arbeid og i arbeidet med å behandle saker i planområdet.



1.0 Byggeområder med spesial område bevaring

Spesialområde bevaring og autentisitetsbegrepet.

Et av hovedmålsettingene med Stedsutviklingsprosjektet i Henningsvær har vært å ivareta viktige landskaps- og bygningsmiljø som bidrar til å styrke identiteten og opprettholder attraktiviteten til Henningsvær som bosted, sted for næringsetablering og for den besøkende. (Vågan kommunes søknad "den verdifulle kystkulturen" NFK). Dette er i reguleringsplanen felt

ned ved å regulere den eksisterende bryggebebyggelsen til spesialområde bevaring (jfr. § 11 i reguleringsbestemmelsene).

Spesialområde bevaring langs Heimsundet er kombinert med ” Andre kombinerte formål (brygger) forkortet AKF. Utnyttelsesgraden og byggehøyden er spesifisert i bestemmelsene for de ulike delområdene i byggeformålet (AKF1-32) i §12. Regulering til spesialområde bevaring medfører at det for bygninger er snakk om et vern av bygningens utside. Innendørs står man fritt til å gjøre tiltak.



Over: Opprinnelig bebyggelse ved torget. Den hvite bygningen består ved torget. De andre er borte.
Til høyre: typiske husformer fra rorvær-tida (brygge og rorbu).

Autentisitet har vært det viktigste kriteriet for å avsette bryggebebyggelsen i Heimsundet til spesialområde bevaring. Begrepet autentisitet kan være greit å definere nærmere. Dette er hva Riksantikvaren skriver om begrepet i “Alle tiders kulturminner”:

...”Begrepet “autentisk” har opprinnelse i et gresk ord, og det finnes ikke ett enkelt ord på norsk som har eksakt samme betydning. Noen benytter begrepene “ekthet”, “sannhet” eller “opprinnelighet” om det samme. I vår sammenheng kan vi si at autentisitet betyr at noe virkelig er det som det gir seg ut for å være.

For å gi mening, må autentisiteten alltid relateres til noe, for eksempel dimensjonene tid, rom og funksjon. Materialers levetid er vesentlig når autentisitet vurderes.

Spørsmålet om autentisitet er vesentlig hvis vi for eksempel skal finne ut om vi ser et empirehus fra tidlig 1800-tall, eller om vi står overfor en nyere kopi. Vi vil gjerne vite om vi verner et anlegg preget av 200 års bruk, med spor av slitasje, nødvendige endringer og tilføyelser. Eller om vi står overfor et forsøk på å idealisere et bilde av et bestemt stilpreg slik ettertiden har tolket det.

Konstruksjoner uansett materialtype er forgjengelige. Derfor må ofte deler av eller hele konstruksjonen erstattes med nye materialer av samme type. Likevel kan autentisiteten opprettholdes som form og/eller som teknikk.

Som hovedregel vil det imidlertid være et minstekrav til mengde originalmateriale i kulturminnet for at det skal kunne sies å ha høy verneverdi. En bygning eller et annet kulturminne kan være så dårlig vedlikeholdt at bevaring medfører så stor utskifting at autentisiteten vil bli svekket.

Kriteriet handler om kulturminnenes kunnskaps- og opplevelsesverdi, og vi bruker det når vi skal vurdere kulturminner og kulturmiljøer opp mot hverandre. Kulturminneforvaltningen vil alltid

Det er graden av autentisitet som har blitt vurdert for å kategorisere bevaringsområdene i søke å ta vare på det kulturminnet eller kulturmiljøet som har høyest kunnskapsverdi. ”...

Generelt om materialbruk og detaljering i de tre kategoriene

Ved reparasjon og vedlikehold bør de opprinnelige materialer og konstruksjoner i størst mulig grad beholdes. Gamle bygningsdeler skal normalt repareres og ikke byttes ut.

Reparasjon og vedlikehold av yngre bygningsdeler skal skje på en slik måte at det ferdige utseende blir mer likt det opprinnelige, altså en tilbakeføring. Dersom det opprinnelige ikke kan dokumenteres eller sannsynliggjøres, skal utseende fra et senere, historisk stadium i bygningens historie legges til grunn.

Detaljeringsnivået i fasaden skal holdes konstant, dvs at det ikke benyttes dekorative profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere.

Vinduer dører og porter skal restaureres i tråd med opprinnelig utførelse og type. Se Gode råd-serien fra Fortidsminneforeningen (www.fortidsminneforeningen.no) eller søk råd om detaljutforming hos regional kulturminnemyndighet.



Heimgårdsbrygga. Eksempel på autentisk fasade.

Det kan settes av plass til skilt på fasaden. Skilting av bryggene er en viktig del av særpreget. Navn skal ha begrenset størrelse og gjerne bestå av bokstaver som males på veggen, slik tradisjonen er i Henningsvær.



Eksempel på navning og skilting av brygger

Vanlig vedlikehold

Innen bevaringsområdene kan vanlig vedlikehold tillates utført uten søknad eller melding. For øvrig er alle bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningsloven søknadspliktige, og skal oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse. Med vanlig vedlikehold menes tiltak som ikke innebærer større utskiftning av bygningsdeler. For eksempel defineres utbedring av mindre råteskader som vedlikehold, mens utskiftning av kledning på en hel vegg er fasadeendring/vesentlig reparasjon, og dermed søknadspliktig etter Plan- og bygningslovens

§93b. For dører og vinduer kan det gjelde som vedlikehold, at det benyttes en kopi som har samme konstruksjon og byggemåte som det gamle. Dette kan gjøres dersom døren/vinduet ikke kan repareres.

Bevaring i kategori 1

- Det er ikke tillatt å rive, endre og bygge nytt innen området.
- Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut.
- Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.
- Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet
- Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker innenfor bevaringsområdet.

Siden ingen bygninger i Henningsvær er fredet, vil det også gjelde for bebyggelsen i kategori 1 (bevaring) at den innvendig kan ombygges og moderniseres for å oppnå hensiktsmessige lokaler.

Endringer som gjelder vinduer, kledninger, takteking osv. skal ha øye for en tilbakeføring til opprinnelig utseende. Dette gjelder normalt også for overflatebehandling og farger.

Bygningsendringer utvendig skal gjøres som en restaurering av husets fasade, og bygge på dokumentert kunnskap. Husets historie må gjennomgås og man finner fram til en restaurering ut fra det som er mest hensiktsmessig i forhold til utviklingstrinn og nåværende funksjon. Bebyggelsen i denne kategorien har ofte møneretning med gavl ut mot sundet. Fasaden mot sundet skal beholde sin karakter.



Området ved den tidligere væreier-hagen og torget innenfor amtskaia er to viktige historiske områder i Henningsvær som skal bevares i kategori 1

Bevaring i kategori 2

- Det er ikke tillatt å rive bygninger i området.
- Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut.
- Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.
- Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.

- Det kan tillates ombygginger og endringer i bygningsmassen for istandsetting til nye funksjoner.
- Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk skal bevares.
- Nye balkonger/verandaer er ikke tillatt på gavlfasader mot sjøen.
- Retningslinjer gir føringer for fasadeutforming.
- Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker innenfor bevaringsområdet.

Bygningens form og volum

Bygningene i Heimsundet begrenser seg til 3-4 etasjes høye bygninger. Denne målestokken gir en egen rytme som særpreger stedet. Sjøfronten er med dette sammensatt av bygninger på 1 – 4 etasjer i en variert sjøfront. Bebyggelsen er ofte sammenhengende, i klynger. Det er sjelden sprang på mer enn 1-2 etasjer mellom nabobygninger, når de høyeste bygningene er begrenset til 4 etasjer. Denne rytmen og variasjonen må søkes beholdt dersom bygningers høyde endres.

Ombygging er aktuelt for tidligere fiskebruk. Disse bygningene er bygd på en rask, enkel og økonomisk måte, og ikke alltid med tanke på å holde lenge. Nødvendig ombygging og kraftigere restauring må tillates for at de skal ny bruk. Det er viktig at en i ombyggingen bevarer byggets karakter. Eventuelle nye funksjoner kan få en utforming i fasaden som støtter opp om den eksisterende brygge – sjøhustypologien.

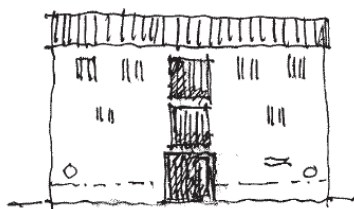
Særpregede elementer ved bebyggelsen langs Kaiveien er sløyekur i en etasje med slak takvinkel ut mot kaia.



Sløyekur ved Storbuhaugen. De ulike etappene synes i veggene og forteller en historie.

Fasadeutforming og detaljering

Detaljeringsnivået av bygningens fasader skal holdes konstant. Nye vinduer i en lukket veggflate krever nøye detaljering og godt samspill mellom eksisterende vinduer og porter. Ved endringer i fasadene må særpreg, rytme og vertikale og horisontale bånd videreføres. Volum og takform må beholdes. Boligfunksjon skal ikke prege uttrykket på fasaden mot sundet.



Typisk enkel bryggefasade



Eksempel på uønsket endring

Eksisterende fasade har en horisontal form i volumet, mens det er et vertikalt fasadeuttrykk med symmetri om portene. I skissen til høyre er takform endret, og fasadeuttrykket er blitt mer horisontalt.) I tillegg blir det mindre vegg igjen for å harmonisere uttrykket. Slike endringer skal unngås!

Takopplett i hele takflaten er ikke uvanlig langs sundet. Det blir gjort for å få utvidet arealet i bygningene. Dette kan være svært uheldig, fordi det sammen med andre endringer, kan endre hele karakteren på brygga.



Eksempel, Altona: Takopplettet og de påhengte verandaene t.v. endrer hele karakteren på denne brygga. Dette eksemplet viser at den valgte løsningen ikke er egnet for å ta vare på denne særegne bryggas karakter. I tillegg etableres det en helt ny sosial situasjon, ved at kaia privatiseres med utenpåliggende verandaer. Dette er i konflikt med Kaiveiens rolle som offentlig arena. Foto til høyre viser opprinnelig utseende.



T.v. Eksempel på fasadeutbedringer for boligfunksjon på plan 2 der balansen er beholdt. Vindu er satt inn der lasteporten stod. Vindusbladene slår innover. T.h. Eksempel på tilpasset balkong på 3.nivå (Klatrekafeen).

Å gjenta et balkongelement flere ganger på en brygge er uheldig. Eksisterende løsninger med balkonger i 3.etasje/loft der det har vært heisutbygg fungerer bedre i forhold til åpenhet på Kaiveien enn balkonger i 2.etasje. Det tillates ikke utenpåbygde balkonger mot Kaiveien. Rekkverk skal fargemessig gli i ett med veggene. Nye takoppløft og arker frarådes.

I kategori 2 kan det tillates ombygging av detaljer som lasteporter og lastespill til mer moderne funksjoner, men disse skal ikke framheves på fasaden. Balansen i fasaden skal bevares. Det skal

ikke benyttes dekorative profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere.

Bevaring i kategori 3

- Det kan i større grad tillates ombygginger og endringer i bygningsmassen for en tilbakeføring eller istandsetting for nye funksjoner.
- Ved reparasjon og istandsetting bør så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut.
- Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.
- Under spesielle vilkår kan søknad om riving av bygninger i kategori 3 godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Søknad om riving av bygninger i denne kategorien skal først behandles av regional kulturminnemyndighet før den behandles av det faste utvalg for plansaker i kommunen (pbl. §93). Ved vurdering av søknad om rivetillatelse, skal det foreligge teknisk tilstandsrapport om mulighetene for istandsetting. For å utstede rapporten skal det vises til kompetanse og erfaring med restaurering av bygninger. Rammetillatelse for ny bygning skal behandles parallelt med rivingstillatelsen.
- Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker innenfor bevaringssonen.

Søknad om riving av bygninger i kategori 3 kan altstå godkjennes av det faste utvalg for plansaker på følgende vilkår:

Rammetillatelse for ny bygning må være gitt. I særlige tilfeller kan planutvalget godkjenne andre løsninger enn nybygg som erstatning for det miljømessige/estetiske tapet som oppstår om bygningen rives, for eksempel ved gjerder, beplantning og lignende. Ved påstand om dårlig teknisk stand som bakgrunn for rivesøknad, må søker legge fram fagmessig holdbar dokumentasjon.

Ved endringer i byggehøyden, skal den nye høyden forholde seg til rytmen i sundet. Skisse under viser hvordan rytmen brytes dersom forholdet til de omkringliggende bygningene bygges med for stor forskjell i byggehøyde.



Tak skal med hensyn til fallretning, helling og hovedformer ta utgangspunkt i nabobebyggelsen når denne er av eldre dato.

Dersom det bygges eller restaureres overbygg over kaia, skal stolpene føres ut på kaikanten slik at kaia holdes åpen. Avdeling til private arealer på kainivå skal unngås.



Ikke slik som t.v.: det inntrekte forholdet seg dårlig til den tradisjonelle typologien i fiskerihavna. Innenfor stolpene blir det lett en halvprivat sone. Til høyre: Overbygd kai der stolpene er ført ut på kaikanten og det er mulig å ferdes innenfor.

Deling av eiendommer kan normalt ikke godkjennes, da eiendomsstrukturen er en del av strøkets egenart. Det samme gjelder sammenføring av eiendommer.

Skatteordninger

For boliger og fritidsboliger regulert til spesialområde bevaring etter pbl. §25 nr. 6 kan det kreves direktelikning (Skatteloven av 26.03.99), §7-10, 7.ledd). Ved likningen kan det blant annet gis fradrag for vedlikeholdsutgifter, forsikring, festeavgift, eiendomsskatt mv. Det er ingen bindingstid. Skattemyndighetene gir nærmere veiledning.

2.0 Boligområder

Bygningene skal plasseres skånsomt i terrenget. Tilpasningen til terrenget skal være i tråd med den eldre boligbebyggelsen i Henningsvær sin terrengetilpasning.

Bygningene skal ha volum og form og fargebruk som tar utgangspunkt i tradisjonell bygningsutforming i eksisterende boligbebyggelse. Boligene i været er varierte, men som fellestrekk kan man si at de har en kubisk form med liten grunnflate, et robust uttrykk og en til dels kraftig fargebruk. Nye bolighus skal være fra vår tid og ikke historiske kopier. Takform skal være skråtak, fortrinnsvis enkle saltak. Takvinkel skal ikke være for slak (se bildene under), og skal reflektere takvinklene i aktuelle byggeområder. Med tomtestørrelsen legges det opp til en liten grunnflate, med mulighet for mindre uthus (med garasjer) for å skape lè mellom bygningene på tomte.

I nye boligområder er det krav om bebyggelsesplan (detaljplan). Her anbefales det at garasje eller carport bygges sammen med hovedhuset for en god tomteutnyttelse og for å få mest mulig bra uteoppholdsareal av tomte. Garasje/carport og skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til form, farge og materialbruk.



Bygningene er ofte lagt "lett" i terrenget og hageareal er avgrenset mot offentlig grunn med murer.



Eksempel på stedstypiske boligvolumer, takformer og forhold til tomt og gate

3.0 Utearealene

Viktige opparbeidede offentlige utearealer i Henningsværs historie er Amtsbrygga med torget, Dampskipskaia og Storhagan.

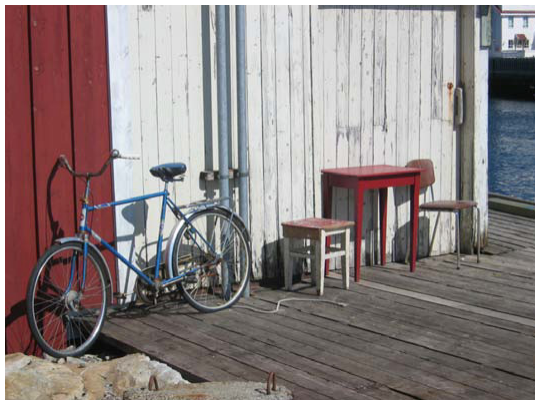
Storhagan kan gjennom en restaurering bli et enda mer opplevelsesrikt historisk innslag på Heimøya. Hagen er ikke stor, men har inneholdt både fontene, blomsterplantinger, murer, trær og busker. En rekonstruksjon av gjerdet vil i første omgang markere hagen og beskytte den. Trebestanden i hagen er dominert av ei stor Lønnn. Videre arbeid med en skjøtelsesplan vil bestå i å undersøke hvilke arter som har vært dyrket i hagen. Disse plantene må plantes inn fra lokale hager i Henningsvær eller nærområdet i Lofoten. Oppfølging av restaureringsplan: Henningsvær innbyggerforening



Storhagan sett fra vegen opp mot kirka (foto t.v.: Cecilie Haaland).

Hele uterommet mellom Fiskerisentralen og telegrafan bør være prega av Storhagen, mens vegen underordner seg dette rommet. Plass til snølagring må ikke forhindre rekonstruksjon av gjerdet langs vegen. Det er også kjent et hageareal ved festiviteten som kan opparbeides og bli en liten møteplass.

I været er det mange uformelle møtesteder (se stedsanalysen, stedets liv). Det er viktig å bevare og utvikle disse. Møbleringen bør være enkel med løse benker og avfallskurver som kan tas inn om vinteren.



Uformelle møtesteder.



Trær i Henningsvær (Hestekastanje)

Planting av trær kan også være med å skape et sted. På lune steder kan det vokse både Lønn og Hestekastanje.



Næringsrike enger med jonsokblom og hundekjeks på hjellberga mot fyret og ved Misværholla parkering.

Langs Hellandsøygata og rundt Misværholla er det frodige villblomsterenger som gir et blomsterinnslag. Også engene rundt Hjellene er rike på blomster. Slike grønne "restarealer" er viktig å bevare for trivsel, turopplevelser og nærhet til naturen.

4.0 K a i e n e

Restaurering av trekaier i Heimsundet og på fiskebruk utenfor havna

I områder i bevaringskategori 1 skal trebrygger med pelekonstruksjoner restaureres med bruk av opprinnelig byggemåte på en pelekonstruksjon, men det kan brukes moderne og mer bestandige materialer når eksisterende peling må skiftes på grunn av elde, slitasje eller skade. Utseende på kanten av kai skal tilpasses og høre sammen med innenforliggende kai. Gamle murte kaianlegg skal framheves og ikke tildekkes så sant dette ikke forhindrer funksjonell bruk.



Trekaier i sundet



Tradisjonell fiskerikai i betong i kategori 2 til venstre, til høyre vises hvordan pelekaier trekker vannet inn mellom bebyggelsen.

I kategori 2 og 3 kan kai moderniseres, men det bør fortsatt bygges på en pelekonstruksjon.



I bildet over er det en ukritisk sammensetning av nytt og gammelt som gjør inntrykket kaotisk. Nye tilfeldige løsninger og autovern (fra fergekai-tida) bør erstattes av elementer med en mer estetisk utforming.

Fendere

Bruk av skjørt som fendere tillates for enkeltbrygger, men må ikke utformes ensartet for hele sundet eller lange kaistrekk. Som nevnt over skal gamle murte kaianlegg framheves og ikke tildekkes så sant dette ikke forhindrer funksjonell bruk. I områder der det skal ligge flytebrygger bør fendere (skjørt) unngås.



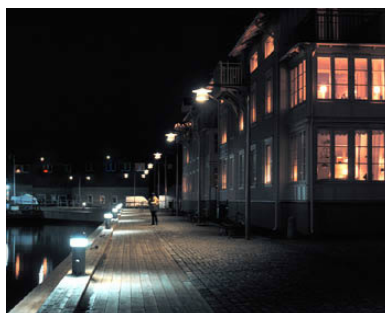
Eksempler på bruk av skjørt som fendere. Bildet t.h. viser skjørt på ny kai gnr 5 bnr 306 (rød brygge) etablert i 2014 (foto: Dagfinn Claudius)

5.0 Flytebrygger

Langsgående flytebrygger kan omsøkes hos kystverket i havneområdene h2-7. Her kan det søkes om langsgående trebrygger på 2,5 meters bredde med plass for båter å ligge på langs.

6.0 Belysning i Heimsundet

Belysning langs Kaiveien skal samordnes slik at armaturene som man kan velge blant kan festes på vegg eller monteres som lyspullerter. Felles for belysningen langs kaia skal være at lyset på Kaiveien skal være et hvitt lys med naturlig fargegjengivelse. Belysningen skal være solcellestyrt. Det skal lages en belysningsplan med forslag til armaturer som del av helhetsplanen. Planen skal vise enkeltobjekter (bygninger, kaier, konstruksjoner og terreng) som kan effektbelyses. Belysningen skal vektlegge opprettholdelsen av frodigheten i området, slik at resultatet ikke blir for monotont.



Øverst: Armaturene må underordne seg variert kaifront. I sommersituasjonen bør armaturene være nærmest usynlige.
Over: Objektet som bør belyses er den helhetlige Kaiveien (Eksempelfoto fra annet prosjekt)
Til venstre: Idè til helhetlig belysning (Helhetsplan skisseprosjekt 07)

7.0 Fyllinger og kanter

§2 fellesbestemmelser: Utfylling i sjø skal settes i stand som natursteinsplastring/mur, eller ha en front med pelet brygge/kai.

I Heimsundet er det pela kaier, og murte kanter.

Utenfor Heimsundet bør det benyttes tilsvarende murte kanter, og pela brygge i kombinasjon med terreng/svaberg som langs vestsida i Misværholla.



*Til venstre: Tradisjonell kant mot Misværholla med blanding av steinbrygger, pelebrygger og naturlig terreng.
Til høyre: Skrå plastringer i forgrunnen er avvisende krever også mye plass.*

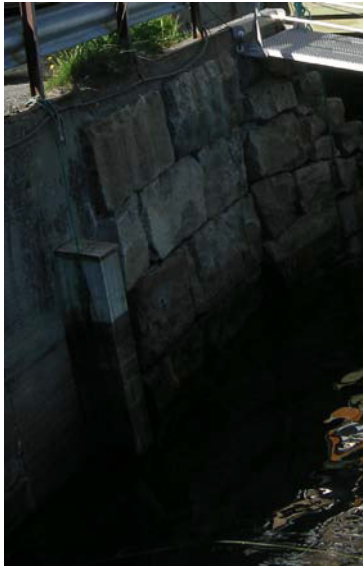
Skrå plastringer bør unngås. Disse tar mye plass og virker avvisende i kontakten mellom land og sjø. Karakter som vegfyllinger med autovern eller stabbesteiner tillates ikke i planområdet.



*Til venstre: Plastringen fra Bryggehotellet er for skrå og bør mures opp. Kanten mot parkering/vei bør tilpasses situasjonen beder (kaiform).
Til høyre: ny kant ved Finnholmen som skaper ny skrå plastring. Utformingen bør bearbeides som kaifront, og enten være slak som en slipp, murt kant eller at det settes på trebrygge.*



Gamle murte trapper finnes på begge sider av torget.



Til venstre: Murt kai ved torget. Midten: Gammel murt båttrampe i stein som bevarer (Misværholla). Til høyre: Nyere murt kaikant ved Moloen

8.0 Fargebruk

Farger brukt på bygninger i været var tidligere avhengig av økonomi. Bruksbygninger som rorbuer og brygger ble malt røde hvis de ble malt. Hvit maling var dyr og ble beholdt de fineste husene, hovedfasader. Blant annet ble væreiergårdens vegg mot Storhagan malt hvit. Oker var en farge som var billigere enn rød.

I dag ser vi en god blanding av hvitt, oker og rødt i været. Forholdet til tidligere farge på bygning kan være en god rettesnor, samtidig som det er viktig å beholde en variasjon i forhold til omgivelsene. Henningsvær bør ikke bli et ensfarget sted, så det tilrådes en fortsatt mangfoldig bruk av farger. Men brunt og svart er farger som det ikke er tradisjon for her, og som bør unngås. Hvitt er en farge som framhever og forstørker i forhold til rødt som demper og er tynge. Hvite karmen og detaljer er typisk på eldre røde bygninger. Det er også et typisk trekk at de nyere sløysekurene som er bygd til eldre brygger er hvitmalt.



Fargebruk i sundet i dag. Sundet domineres av hvite bygg, med en god andel røde og noen få grønne og oker bygninger.

9.0 Barnetråkk

Barnetråkk og stier som finnes i dag og skal opprettholdes slik de er vist på plankartet med eget streksymbol. Det skal holdes åpent for gangferdsel langs disse linjene. Barnetråkk bør ivaretas gjennom privatretslige avtaler.



Bestemmelser til reguleringsplan for Henningsvær - plan.id.185

Vedtatt av kommunestyret 10.12.2008

*Mindre endring vedtatt av Hovedutvalg for næring, plan og utvikling 10.11.14
(gjelder § 2.1 om kaifront)*

Bestemmelsene gjelder for området markert med reguleringsgrense på plankartene datert 27.02.08 Del 1 og Del 2 sist revidert 12.12.08., og Del 3 datert 27.02.08. sist revidert 07.08.08. Plankartet er altså utarbeidet i tre deler som alle er juridisk bindende. Det er også utarbeidet retningslinjer for saksbehandling som følger planen, og Illustrasjonsplan med beskrivelse (ikke juridisk bindende).

Det regulerte planområdet viser områder med disse reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER

Pbl. § 25 1.ledd nr. 1

- Boliger med tilhørende bygninger
- Offentlig bebyggelse, skole, barnehage
- Område for allmennnyttig formål
- Område for hotell/herberge og bevertning
- Område for herberge: rorbuer
- Industriområde (nye områder for næring/fiskebruk)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Pbl. § 25 1.ledd nr. 3

- Kjøreveg
- Parkering
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Torg, plass
- Gatetun
- Annet vegareal
- Havneområde (landdelen)
 - Kai (Fiskerihavnkai, allmenningskai, gjestekai og småbåthavn)
 - Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
 - Trafikkområde i sjø
 - Havneområde i sjø (Fiskerihavn, gjestehavn, allmenningshavn, havn for andre næringer.)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

Pbl. § 25 1.ledd nr. 4

- Offentlig friområde, park, Storhagan
- Idrettsanlegg (fotballbanen)
- Friområde

FAREOMRÅDER

Pbl. § 25.1 nr.5

- Høyspenningsanlegg (Hovedtrafo)

SPESIALOMRÅDER

Pbl. § 25 1.ledd nr. 6

- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Kulturlandskap (Hjellberg)
- Friluftsområde i sjø (Leira)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Frisiktsone
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaringsområde for krigsminner
Kaivei
Område for særskilt anlegg (Fyret)

FELLESOMRÅDER

Pbl. § 25, 1.ledd nr. 7

Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass
Felles lekeplass

KOMBINERTE FORMÅL

Pbl. § 25, 2.ledd

Bolig/forretning

Annet kombinert formål = Brygger (Fiskebruk/industri/kontor/lager/forretning/bolig/fritidsbolig)

§ 1 PLANENS INTENSJONER

Henningsvær har verdi på nasjonalt nivå som fiskevær knyttet til historien til Lofoten og Lofotfisket. Samtidig er Henningsvær et livskraftig samfunn som skal og må videreutvikles som bosted og sted for næringsvirksomhet. En viktig intensjon med planen er at stedet skal bevares og videreutvikles på grunnlag av de etablerte historiske og miljømessige verdier.

Helhetlige kulturmiljøer fra områder og samfunnsfunksjoner i Henningsvær skal bevares. Det skal legges vekt på at kulturmiljøet gjenspeiler et nyere tids fiskevær. Det varierte bygningsmiljøet med blanding av store og små bygg bevares, slik at mangfoldet ivaretas. Det er knyttet retningslinjer til miljøet på kaifronten og kaiene.

Bygningsmiljøet i bevaringsområdet er delt i tre kategorier i planens del 2, som omhandler formålet spesialområde bevaring.

Kategori 1 omfatter den mest autentiske bebyggelsen fra ulike historiske epoker. Det er i liten grad anledning til å gjøre endringer i utvendig bygningsmiljø. Dette er enkeltbygninger eller anlegg som har stor betydning (symbolikk, egenverdi, miljø, viktig samfunnshistorisk betydning).

Kategori 2 omfatter karakteristisk bebyggelse og miljø i været med behov for restaureringer, tilbakeføring og ombygging til nye funksjoner. Her skal målestokk, form, detaljering og fargebruk beholdes. Det gis utfyllende retningslinjer om fasadeutforming.

Kategori 3 omfatter bebyggelse innenfor det bevaringsverdige området som er svært ombygd, eller på andre måter har større behov for mer omfattende ombygging. I området kan det være behov for å rive deler av bygninger, og eventuelt gjenreise bygninger i dårlig stand. Dette er områder som kan utvikles i tråd med bestemmelsene for det aktuelle byggeformålet. Ombygging eller nybygging skal danne et bidrag til en variert og helhetlig kaifront. Arkitekturen skal ta utgangspunkt i den stedlige byggeskikken og tolke og videreføre denne.

§2 FELLESBESTEMMELSER

§2.1 Kaifronten

Kaifronten i Henningsvær består av ulike typer pela konstruksjoner og er en viktig del av det helhetlige uttrykket, spesielt i Heimsundet. Peling og "skjørt" i fronten skal ha et funksjonelt uttrykk og en variert utforming slik at spesielt vakre steinsettinger fremdeles kan være synlige. Samtidig åpnes det for bruk av nye, bestandige materialer og skjørt slik at kaiene blir sikre og funksjonelle i forhold til de båttypene som i dag bruker dem. Retningslinjer for utforming av kai skal legges til grunn for søknad om endring og restaurering av kaiene.

§2.2 Inngrep

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at endringene i terrenget blir så små som mulig. Bebyggelsen og nødvendige uteoppholdsareal skal tilpasses det eksisterende terrenget på best mulig måte. Utfylling i sjø skal settes i stand som natursteinsplastring/mur, eller ha en front med pelet brygge/kai.

§2.3 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes de regionale kulturminnemyndighetene og Sametinget slik at de kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

§2.4 Rekkefølge, vann og avløp

Innen nye boligfunksjoner skal kunne innredes på eiendommene langs Heimsundet, må avløpsløsningene føres via slamskiller til midt i sundet.

§2.5 Illustrasjonsplan

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan til reguleringsplanen. Denne planen er veiledende.

§2.6 Skiltplan

Det skal utarbeides en skilt- og visningsplan for trafikken i Været. Skiltplanen skal inneholde en plan for fartsreducerende tiltak, parkeringstiltak, visnings- og informasjonsskilting, med regler for kjøring og parkering i Henningsvær.

§2.7 Havstigning

Ny bebyggelse som legges på oppfylte arealer må ta hensyn til havstigning og høyeste vannstand (minimum 3,5 m.o.h.) hvis ikke annet framgår av regionale retningslinjer eller pålegg.

§2.8 Tilgjengelighet for alle

Tilgjengelighet for alle skal ivaretas i alle bygg regulert til allmennyttig og offentlig formål, samt for formål Hotell med tilhørende anlegg/bevertning.

§2.9 Særskilte brannområder

Hvert av de 12 brannområdene som er vist i planens del 3, skal vurderes som særskilte brannobjekter/områder i medhold av brann- og eksplosjonslovens §13. For ethvert tiltak som berører brann sikkerhet – også de tiltak som er unntatt melde- og søknadsplikt etter Pbl, skal det stilles krav om ansvarshavende (prosjekterende, utførende, kontrollerende) for fagområdet brann.

§ 2.10 Støy

Støyforskriftens krav skal overholdes ved utbygging.

§3 PLANKRAV

§3.1 Området ved Larsen-brygga og området ved Fredriksen-bruket

Før byggesøknad for G.nr./br.nr. 5/256, 5/198, 5/56, 5/260 og 5/204 (Larsenbruket med mere) og G.nr./br.nr. 5/283 (Fredriksenbruket) kan godkjennes, skal det utarbeides detaljplan for områdene, med detaljerte bestemmelser om byggehøyder og plassering av bygg som er i tråd med retningslinjene. Planavgrensning for detaljplan er vist i plankart Del 2.

§3.2 Boligområde B 36 ved Saltværingsholmen

Før byggetillatelse gis skal det utarbeides detaljplan for området. Planavgrensning for detaljplan er vist i plankart Del 2.

§ 3.3 Boligområde B 41, 42 og 43 ved Leira

Før byggetillatelse gis skal det utarbeides detaljplan for området. Evt. behov for marinarkeologiske undersøkelser avklares i forkant av at detaljplan utarbeides. Planavgrensning for detaljplan er vist i plankart Del 2.

§3.4 Krav til dokumentasjon i byggesaker innenfor bevaringsområder

Ved søknad om byggetillatelse i bevaringsområder, skal det utarbeides følgende dokumentasjon:

Situasjonsplan

Situasjonsplan min. 1:500, som viser, adkomst- og parkeringsforhold, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser.

Fasader og snitt gjennom bygg og terreng

Fasadeoppriss og snitt som viser farge og materialbruk for bygget og utearealer samt de nærmeste naboeiendommene.

Perspektiv, visualisering og fotodokumentasjon

Konstruert perspektiv eller modellfoto fra modell i målestokk skal vise tiltaket i forhold til det helhetlige fysiske miljøet. Skråperspektivet skal vise tiltaket i forhold til omgivelsene i Heimsundet. I tillegg skal det legges fram fotodokumentasjon av de aktuelle fasader som viser dagens tilstand.

§4 BYGGEOMRÅDE BOLIGER B1- B43

I områdene kan det oppføres eneboliger. Maksimum tillatt bebygd areal (BYA) er vist på planen for hvert enkelt område med unntak av nye byggeområder der det settes krav om detaljplan. Det er knyttet retningslinjer til utforming av nye boliger i Henningsvær.

For øvrig kan det innredes boliger i de kombinerte formålene langs sundet og gatene.

Byggehøyde

Tillatt gesims og mønehøyde målt fra gjennomsnittelig planert terreng skal være: Gesims 6 m, møne 8 m.

Møneretning

Møneretning skal tilpasses nærliggende bebyggelse og vegsystem, og ligge langs med terrengkurvene. Møneretning skal være parallell med husets lengderetning.

Takform

Takform skal være skråtak eller saltak. Saltak skal ha takvinkel mellom 28 og 40 grader, skråtak (pulttak) kan ha slakere takvinkel. Gjelder også garasjer.

Byggegrenser

Byggegrenser er lik tomtegrense dersom ikke annet går fram av plankartet.

Terrengtilpassning

Bygningen skal tilpasses terrenget med minst mulig terrenginngrep. Eksisterende overflate og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Garasjer/uthus

Garasjer skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til form, farge og materialbruk. Som alternativ til garasje, kan det for eksisterende boliger være oppstillingsplass for en bil på felles eller offentlig parkeringsområde.

Garasjer/uthus kan tillates plassert inntil 1m fra vegbanekant hvis de ligger langs med vegen og 5 meter hvis de ligger på tvers. Garasjer kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense eller i nabogrensa slik at to og to bygninger kan bygges sammen.

Taktekking

Tak tekkes med mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys.

Fargebruk

Det tillates ikke tunge, mørke farger i brun/svart skala på bygninger.

Gjerder

Allmenninger og arealer benyttet til allmenn ferdsel skal ikke avgrenses eller stenges med gjerde.

Sjenerende virksomhet

Det faste utvalg for plansaker (byggningsrådet) kan forby virksomhet som etter rådets skjønn vil være til ulempe for tilgrensende områder, bebyggelse og offentlig ferdsel på grunn av lukt, røyk, støy, støv, trafikkbelastning med mer.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden for områdene er som hovedregel 40% på Heimøya og 35 % på Hellandsøya med unntak som følger av dagens struktur. Punktfesta tomter der grensen følger husveggen, vil ha BYA lik 100%. Slike tomter er angitt med Gnr/brnr under det aktuelle delområde.

Boligområde=%BYA

B1, B2 og B3= 30

B4 og B5=50

B6, B7, B8, B9 og B10=40

B11=45

B12=65

B13=35

B14=65

B15, B16, B17 og B18=35

B19=50

B20, 21, 22,23,24 og 25=35

B26=40

B27 og 28 (unntak for G/br.nr.5/1/357)=35

B29=45

B30=35

B31=30 med unntak for 5/145=20

B32=20

B33=30 (unntak for G/br.nr 5/162 =32)

B34=35

B35=30

B36, B37, B38, B41, B42 og B43 (nye områder) =35

§5 OFFENTLIG BEBYGGELSE O1-O2

§5.1 Henningsvær skole O1

Bebyggelsen i O1 kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningenes gesimshøyde over ferdig planert terreng må ikke overstige 10 m, mønehøyde 12 m. % BYA = 35. MUA=2500m²

§5.2 Henningsvær kirke O2

Område skal benyttes til kirkebygning og kirkebakke.

§6 BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL

§6.1 Festiviteten A1

Området skal nyttes til forsamlingslokale.

§6.2 Barnehage A2

Området skal nyttes til barnehage. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningenes gesimshøyde over ferdig planert terreng må ikke overstige 5,5 m, mønehøyde 8 m. %BYA= 50 %. MUA=250m².

§7 OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER H1-H12

§7.1 Område for hotell og bevertning

Hanekammen H1
Rorbu ved Misværholla 1 H2
Rorbu ved Misværholla 2 H3
Bryggehotelet H4
Klatrekaféen H5
Henningsvær hotell H6, H7, H8 (Bakeriteateret)
Fiskekrogen H9
Finnholmen brygge H10
Henningsvær rorbuer H11, H12

Alle områdene for herberger og bevertning, unntatt Hanekammen H1 og delvis Henningsvær rorbuer H12, ligger innenfor områder som er regulert til spesialområde med formål bevaring. Alle tiltak skal følge bestemmelser og retningslinjer som gjelder innenfor de respektive bevaringsområdene.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad for hvert enkelt område fremgår av plankartet.

Tiltak innen bevaringsområdene

Tiltak innen bevaringsområdene skal følge bestemmelser i § 11.6 og retningslinjer for disse områdene.

Funksjoner

I områdene H6 og H8 kan det til sammen etableres inntil 9 boenheter for salg/utleie/tilbakeleie.

Byggehøyde

Maks gesimshøyde 10,60m – maks mønehøyde 12,60m (maks 4 etasjer).

Fasade

Balkong/veranda kan anlegges inntrukket på fasader som ikke vender mot sjøen. Nye balkonger/verandaer er ikke tillatt på gavlfasader mot sjøen. Bygningenes hovedfasade skal ligge i byggegrense mot sjøen.

Tak

Takflater og mønelinjer på eksisterende bebyggelse skal holdes uendret mot sundet og mellomrommene. På nye hus mot sundet kan det bygges takvinduer som ligger i liv med takflaten. Takmotiv som arker og opplett er ikke tillatt.

Utearealet

Terrengformasjoner med fjell i dagen skal bestå og utnyttes til uteoppholdsareal. Eventuell avflating av tomt skal skje ved natursteinsmur og oppfylling.

Avstander

Branngater er angitt med byggegrense i planen.
Definerte branngater bør ikke være mindre enn 8m mellom bygninger.

§ 8 OMRÅDE FOR INDUSTRI (Molokråa)

I området kan det oppføres nye bygninger for havnerelatert næring, verksted eller industri.
%BRA=85%

Byggehøyde

Maks 9 m mønehøyde (maks 3 etasjer).

Fasade

Bygningenes hovedfasader skal ligge mot sundet. Bygningen skal legges inn mot fjellskjæringen i det tidligere steinbruddet slik at høyden på bygget ikke overstiger topplinjen på skjæringen.

Takform

Takform tillates som skrått tak med ensidig fall mot plassen, på bygning inn mot fjellet. Det benyttes fortrinnsvis saltak på bygninger mot sundet.

§9 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§9.1 Adkomstveg

RV816 går fram til parkeringsplassen ved Misværholla. Reguleringsbredde skal være 6 m (feltbredde 2,5m+0,5m skulder)x2).

Vegsystemet for øvrig utgjøres av det kommunale vegnettet med med Gammelvegen, Dreyersgate og Hellandsgata. Sekundære adkomstveger er Bakerivegen, Misværvegen, Kirkeveien, Løktveien, Saltværingsveien og Banhammaren. Vegene skal beholde eksisterende tverrprofil og standard. Minimums vegbredde skal være 4 meter. Unntak for vegen til Saltværingsholmen som breddes ut til minimum 3,5m.

I området mellom frisktlinja og vegformål, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum.

§9.2 Parkering

Offentlige parkeringsområder er lagt til plassen ved Misværholla, ved Hovdeslippen, ved Kirken, barneskolen, Festiviteten, ved rutebusstopp og ved den tidligere dampskipsekspedisjonen på Finnholmen. I disse områdene skal minimum 5% av plassene settes av til HC-parkering, og disse skal ha en prioritert plassering. Kantparkering langs vegnettet skal innarbeides i skilt- og visningsplan jfr. § 2.4 Ved Misværholla skal det være parkering for personbiler og buss, all parkering skal være korttids- eller dagsparkering. Det er regulert inn plass for 5 busser langs Henningsværveien mot Vesterøyene. Øvrige parkeringsplasser i planen er for personbiler. Det tillates ikke organisert bobil/caravan-overnatting i planområdet.

§ 9.3 Gatetun - Torg

Det skal anlegges gatetun med torgutforming ved Amtskaia og Hovdeslippen. Ved opprustning og utvikling av områdene skal utforming for universell tilgjengelighet legges til grunn.

§ 9.4 Annet vegareal

Vegkanter med grøntareal og naturlig terreng med fjell i dagen skal bevares hvis siktforhold tillater det. Naturlig terreng med gamle tråkk og veger i tverrforbindelser mellom bryggene skal holdes åpne og tilgjengelig for allmennheten.

Fortau kan etableres innenfor annet vegareal.

§9.5 Havneområde (landdelen)

Slipp ved Storbuhaugen

§9.6 Trafikkområde i sjø og vassdrag

Sjøområdene i planen er trafikkområde i sjø og vassdrag om ikke annet er vist.

Havneområdene **1-6 ligger innenfor den statlige Fiskerihavna i Henningsvær**. Alle søknader om tiltak i fiskerihavna må oversendes Kystverket for behandling etter havne- og farvannsloven. Midlertidighet på 5 år gjelder alle tiltak.

I havneområde **2-6** kan det søkes kystverket om tillatelse til å anlegge flytekaier langs med kaia. Plassering og utforming er vist i plankartet og i retningslinjer for kaifronten. I havneområde **7** kan slike søknader rettes til havnevesenet.

I Havneområde **2** viser plankartet kai som er gjestehavn ved hotellet og kai for turistrettet næringsvirksomhet.

I Havneområde **3** viser plankartet gjestehavn og havn for næringsrettet virksomhet.

I Havneområde **4** viser plankartet havn ved allmenningskai, Amtskaia.

I Havneområde 5 viser plankartet gjestehavn mellom Heimgårdsbrygga og slippen.

I Havneområde 6 viser plankartet fiskerihavn / gjestehavn. Fiskefartøy har fortrinnsrett. Området tillates brukt som gjestehavn for fritidsbåter utenom fiskerisesongen. Det kan ikke anlegges private flytebrygger i dette området.

I Havneområde 7 viser plankartet gjestehavn for fritidsbåter ved den gamle dampskipskaia.

§10 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§10.1 Offentlig friområde, park. (Storhagan) F1

Væreierhagen, gammel hage. Skjøtsels og restaureringsplan for parken skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

§10.2 Idrettsanlegg (fotballbanen) F2

Det skal ikke foretas terrenginngrep i naturmark i omgivelsene til fotballbanen. Farge- og materialbruk og dimensjoner på innretninger, tribuner og møblering, skal underordne seg i naturlandskapet i omgivelsene.

§10.3 Friområde i sjø, småbåthavn F3

Det kan anlegges småbåthavn (for fritidsbåter og båter som nyttes i turisttrafikk) med bølgedemping mellom Hanekammen og Jervellskjæret med Simonbua.

§10.4 Friområde F4

F4 (i Leira) skal legges til rette som lekeområde. Område skal beholdes som naturområde.

§ 11 SPESIALOMRÅDER

§11.1 Privat veg

Gjelder veg bak Heimgårdsbrygga mot gatetunet.

§11.2 Friluftsområde (på land)

Friluftsområder som ikke er nyttet til Hjellberg. Det skal ikke foretas inngrep i naturområdene. All tilrettelegging av ferdsel skal være begrenset til nødvendig skilting av tursti. Vika på Bryggemannsholmen er en naturlig badeplass.

§11.3 Friluftsliv - Kulturlandskap

Naturpregede kulturlandskapsområder brukt som Hjellemråder. Installasjoner for tørking av fisk og de adkomstveger som er nødvendig for kjøring til disse er tillatt. I områdene er det tillatt bruk av arealene til turbruk og nærfriluftsliv, med nødvendig vegetasjonsskjøtsel for å bevare et åpent landskapsbilde.

§11.4 Friluftsområde i sjø

Sjøområder og langgrunne bukter rundt øyene som ikke er havn eller trafikkområde. Ved Robertholmen skal tidligere gjenfylt sjøområde åpnes.

§11.5 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Gjelder den gjenfylte slippen nord for Heimgårdsbrygga. Åpen renne/kanal og stikkrenne bygges for å avvanne og drenere plassen når det er flom.

§ 11.6 Bevaring av bygninger og anlegg

Avgrensning mellom ulike bevaringskategorier vises i plankart del 2.

Innen bevaringsområdene kan vanlig vedlikehold tillates utført uten søknad eller melding. Retningslinjene definerer vanlig vedlikehold nærmere. For øvrig er alle bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningsloven søknadspliktige, og skal oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

Kategori 1

- Det er ikke tillatt å rive, endre og bygge nytt innen området.
- Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut.
- Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.
- Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet
- Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker innenfor bevaringsområdet.

Kategori 2

- Det er ikke tillatt å rive bygninger i området.
- Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut.
- Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates, der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.
- Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.
- Det kan tillates ombygginger og endringer i bygningsmassen for istandsetting til nye funksjoner.
- Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk skal bevares.
- Nye balkonger/verandaer er ikke tillatt på gavlfasader mot sjøen.
- Retningslinjer gir føringer for fasadeutforming.
- Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker innenfor bevaringsområdet.

Kategori 3

- Det kan i større grad tillates ombygginger og endringer i bygningsmassen for en tilbakeføring eller istandsetting for nye funksjoner.
- Ved reparasjon og istandsetting bør så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut.
- Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.
- Under spesielle vilkår kan søknad om riving av bygninger i kategori 3 godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Søknad om riving av bygninger i denne kategorien skal først behandles av regional kulturminnemyndighet før den behandles av det faste utvalg for plansaker i kommunen (pbl. §93). Ved vurdering av søknad om rivetillatelse, skal det foreligge teknisk tilstandsrapport om mulighetene for istandsetting. For å utstede rapporten skal det vises til kompetanse og erfaring med restaurering av bygninger. Rammetillatelse for ny bygning skal behandles parallelt med rivningstillatelsen.
- Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker innenfor bevaringssonen.

Nybygg

Ny bebyggelse skal være godt tilpasset og en god erstatning for det miljømessige/estetiske tapet som oppstår om bygningen rives. Eventuelle nye bygninger skal ta utgangspunkt i målestokk og hvordan fasader er henvendt i uterom og sund på stedet. Høyde og takform skal innpasses kaifrontens rytme. Det skal tas hensyn til strøkets egenart, slik at en oppnår en heldig helhetsvirkning med det nye bygget, som kan være i nåtidens formspråk. Direkte stilkopiering bør som regel unngås.

Mønehøyden bør ikke avvike mer enn 5m i forhold til nabobygninger. Det skal tas hensyn til byggehøyder, utsikt og lys for bakenforliggende bebyggelse. Det skal tas hensyn til fasadens utforming på kaiplan slik at den blir et positivt bidrag til det tilgjengelige uterommet på kaiene.

§11.7 Kaivei

PBL § 25, 1.ledd nr. 6

Heimsundets funksjon som fiskerihavn har gjort at det tradisjonelt har vært åpent for allmenn ferdsel langs Kaiveien. Dette er en gjeldende, ikke-skriftlig sedvanerett for innbyggerne.

Kaiene langs Heimsundet er privat grunn, men ferdselsretten kan bli formalisert gjennom avtaler med den enkelte grunneier.

Det vises til retningslinjer for kaier i ulike vernekategorier. Det kreves ingen særskilte tilretteleggingstiltak mht turisme.

Kaiveien kan ikke opparbeides med konstruksjoner (for eksempel søyler og gjerder) eller annen møblering som hindrer ferdsel.

Kailinje

Dagens Kailinje skal ikke fravikes.

§11.8 Særskilte anlegg

PBL § 25, 1.ledd nr. 6

Henningsvær fyr – gnr 5 bnr 3

Tiltak innenfor bevaringsområdet skal følge de bestemmelser og retningslinjer som gjelder for bevaringsområder kategori 2 (bortsett fra bestemmelser/retningslinjer som er irrelevante ut fra lokalisering). Det tillates heller ikke irreversible terrengendringer som endrer områdets karakter.

§11.9 Krigsminner på Solvarden

Tysk kystfort. Det er ikke tillatt med inngrep i krigsminneområdet, bortsett fra tradisjonell hjellbruk.

§12 KOMBINERTE FORMÅL

Pbl. §25, 2.ledd

§12.1 Bolig/forretning B/F 1-19

Forretninger skal ha publikumsrettede funksjoner ut mot offentlig gate.

For B/F11 som ligger både mot sundet og mot Hellandsøygata, skal nye bygninger støtte opp under sjøhustypologien mot Heimsundet.

Byggehøyde

Maksimal byggehøyde er gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter fra gateplan.

Tiltak innenfor bevaringsområdene

Tiltak innfor bevaringsområdene skal følge bestemmelser i §11.6 og retningslinjer for disse områdene.

§12.2 Annet kombinert formål

Brygger (Fiskebruk/industri/kontor/lager/forretning/bolig/fritidsbolig) AKF1-AFK33

Alle områdene for brygger, unntatt AKF1, AKF30 og AKF32, ligger innenfor områder som er regulert til spesialområde med formål bevaring. Alle tiltak skal følge bestemmelser og retningslinjer som gjelder innenfor de respektive bevaringsområdene.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad for hvert enkelt område framgår av plankartet. I bevaringsområdene er utnyttelsesgraden tilnærmet lik dagens utnyttelse.

AKF1	Lille Hanekammen	%BYA=35
AKF2	Malnesbrygga	%BYA=70
AKF3	Lars Larsen brygga	%BYA=75
AKF4	Misværholla	%BYA=50
AKF5		%BYA=80
AKF6		%BYA=60
AKF7	Kaikanten BRL	%BYA=95
AKF8	Kaviarfabrikken	%BYA=35
AKF9	Engelskmanns brygga	%BYA=70
AKF10		%BYA=70
AKF11	Branntomta/Sjysjåholmen	%BYA=80

AKF12	Trevarefabrikken	%BYA=35
AKF13	Storhagan-Heimgårdsbr.m.v.	%BYA=36
AKF14	Alf R. Johansen	%BYA=75
AKF15	Hovde/S.Solberg	%BYA=80
AKF16	Gjævers brygger .mfl	%BYA=60
AKF17	---"---	%BYA=35
AKF18	Jan Larsen brygga	%BYA=100
AKF19		%BYA=80
AKF20	Altona	%BYA=70
AKF21	Rambergbrygga m.v.	%BYA=80
AKF22		%BYA=55
AKF23	Martin Larsen br. mfl	%BYA=90
AKF24		%BYA=90
AKF25	Johan Gjæver	%BYA=97
AKF26	Finnholmen	%BYA=75
AKF27	Den gamle dampskipseksk.	%BYA=100
AKF28	Bøteriet	%BYA=60
AKF29	Rorbuer v/Bøteriet	%BYA=55
AKF30	Gjæver/br.tomt	%BRA=50*
AKF31	Banhammaren	%BYA=30
AKF32	Banhammaren	%BYA=30
AKF33	Fredriksenbruket	%BYA=50

Unntak er AKF-23 Martin Larsenbrygga- G.nr./br.nr 5/1/189 og 128, der BYA=100%

* BRA gjelder

Tiltak innenfor bevaringsområdene

Tiltak innfor bevaringsområdene skal følge bestemmelser i § 11.6 og retningslinjer for disse områdene.

Funksjoner

Det er ønskelig med fleksibilitet vedr formål når brygger skal tas i bruk til ny virksomhet. Også reiselivs- og kulturbaserte næringer kan etableres i områder som er regulert til kombinerte formål.

Det skal ikke etableres ny tungindustri eller brann- og eksplosjonsfarlig industri. Det tillates heller ikke etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboere i omkringliggende bebyggelse ved støy, forurensninger eller trafikk.

Det tillates ikke å etablere nye beboelsesrom (bolig) på grunnplanet i første etasje i bebyggelse mot kaia.

Avstander

Branngater er angitt med byggegrense i planen og følger dagens åpninger mellom bygningene. Nye branngater bør ikke være mindre enn 8 meter mellom bygninger.

Byggehøyde

Eksisterende høyder skal være utgangspunkt ved endringer, men kan fravikes dersom det er riktig i forhold til bebyggelsens rytme langs sundet. I dag er det en variasjon på 1-4 etasjes bygninger i kaifronten i Henningsvær. Det tillates maksimalt fire etasjer.

Som 1-etasjes regnes bygning som er 3,60 meter til gesims fra kaiplan, og 5,60 meter til møne. Som 2 etasjes bygning regnes 6,60 meter til hovedgesims fra kaiplan, og 8,60 meter til møne. Som 3 etasjes bygning tillates gesimshøyde 7,60 meter fra kaiplan, og mønehøyde 9,60 meter.

Maksimal bygningshøyde for nye bygg på 4 etasjer, er maks gesimshøyde 10,60 meter over kaiplan og maks mønehøyde 12,60 meter.

Sløyeskur

På areal med sløyeskur i (1 etasje), skal eksisterende byggehøyde ikke fravikes. I spesielle tilfelle kan det gis tillatelse til heving av takhøyde for tilpasning til ny virksomhet.

Fasade

Nye utenpåliggende balkonger/verandaer er ikke tillatt på gavlfasader mot sjøen. Bygningenes hovedfasade skal ligge i byggegrense mot Kaiveien.

Fasaden mot Kaiveien skal opprettholdes med minst en publikumsinngang. Parkerings og varemottaksområde bør vende mot gater og plasser som vender fra sundet.

Utearealet

Utnyttelsen på tomten skal være slik at det er avsatt en parkeringsplass pr. bolig. Alternativ til biloppstilling på tomte kan være felles parkering eller offentlig parkering i nærheten.

Terrengformasjoner med fjell i dagen skal bestå og utnyttes til uteoppholdsareal og lekeareal for beboere og brukere. Eventuell avflating av tomt skal skje ved natursteinsmur og oppfylling.

Ved tomtegrenser skal det være branngater/åpninger ned mot sundet med almen tilgjengelighet ned mot Kaiveien. Dette er av hensyn til verneobjekter innenfor formålet.

§ 13 FELLESOMRÅDER

§ 13.1 Felles avkjørsel

Nedenfor er opplistet hvilke eiendommer felles avkjørsler skal betjene:

gårdsnummer/bruksnummer/festenummer

FA1	5/304-5/294-5/1-5/296-5/297-5/347-5/330-5/328
FA 2	5/123-5/211-5/345
FA 3	5/129-5/1/172-5/1
FA4	5/97-5/242-5/114-5/252-5/144-5/41-5/323-5/43-5/199-5/83-5/201-5/285-5/92
FA 5	5/313-5/111-5/1/387-5/1
FA 6	5/319-5/288-5/1/245-5/45-5/327-5/1-5/46-5/48-5/270
FA 7	5/142-5/136-5/213-5/152-5/24
FA 8	5/31-5/1/325-5/141-5/1/412-5/1/299-5/1/325
FA 9	5/1-5/1/344-5/3-5/1/411
FA 10	Nye boligtomter i B 36 utgått fra 5/1 på Saltværingsholmen
FA 11	Nye boligtomter i B 41, B 42 og B 43
FA 12	5/295-5/278
FA 13	5/253-5/1/212-5/1-5/172-5/243
FA 14	5/1-5/245
FA 15	5/245

§ 13.2 Felles parkeringsplass

FP 1	5/245 og framtidige parseller som utgår fra denne
FP2	5/245 og framtidige parseller som utgår fra denne

§13.2 Felles lekeplass

FL1	5/245 og framtidige parseller som utgår fra denne
FL2	Eiendommer i B 41, B 42 og B 43 på Leira
FL3	Eiendommer i B 36 på Saltværingsholmen

§ 14 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 14.1. Før utbygging igangsettes på Saltværingsholmen må Saltværingssveien opparbeides til minimum 3,5m bredde på kjørebane

Lillehammer 5.08.08

Revidert etter kommunestyrets vedtak: Svolvær 12.12.08.

Sist revidert 15.10.14 GG (gjelder mindre endring av § 2.1).

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 friluftsformål 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 frilufts- 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 friluftsinteresser 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 tilsesetter intensjonen i vedtatt reguleringsplan.
- d) Ny bebyggelse bør ikke hindre allmenhetens tilgang på sjøområder slik denne benyttes i dag.

Jfr Pbl § 11-7 pkt 1

Retningslinje til § 2.2 - boligbebyggelse

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

2.3 Ute- og lekearealer

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

Jfr. Pbl. § 11-9 pkt 4

2.4 Tomteutnytting

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

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

2.5. Fritidsbebyggelse

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

2.6 Offentlig og privat tjenesteyting

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

2.7 Brygger og tilhørende installasjoner på land.

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

Retningslinjer til § 2.7 – Brygger og tilhørende installasjoner på land

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

2.8 Turisme og reiseliv - BFT

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

Jfr Pbl § 11-11 nr 3

Retningslinje til § 2.8

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

2.9 Bygg og anlegg - BA

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

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

Jfr Pbl § 11-11 nr 3

Retningslinje til § 2.9

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

2.10 Naust

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

Jfr. Pbl. § 11-7 til 11-11

Retningslinjer til § 2.10 Naust

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

2.11 Råstoffutvinning

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

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

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

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

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

Retningslinje for § 2.11 Råstoffutvinning

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

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

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

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

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

2.12 Næringsvirksomhet

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

Retningslinje til § 2.12 Næringsvirksomhet

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

2.13 Andre typer anlegg

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

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

3.1 – Havner

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

3.2 – Flyplass

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

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

Jf § 11-7 pkt 2

Retningslinjer til § 3.2 Flyplass

- a) Gjeldende restriksjonsplan med høydebegrensninger samt byggegrenserestriksjoner 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, ferdsl \(farled\), friluftsliv- og naturformål være tillatt. Dette for å gi forutsigbare rammer for planlegging av kystsonen, jf pbl §11-7 og 11-11 nr 3.](#)
- c) Bruk av ankringsplasser for risikofartøy skal klareres med Vågan Fiskarlag i perioden mai – november. Ikke mer enn to risikofartøy skal være ankret i viktige fiskeområder og farleder på samme tid av hensyn til sikkerheten.

5.2 Småbåthavner (Pbl § 11-11, nr 4)

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

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

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

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

- a) Tiltak i flerbruksområder som grenser til nabokommuner skal forelegges disse kommunene for uttalelse.
- b) Kommunen skal ved høring av søknader også inkludere innspill fra aktuelle naboer og andre brukergrupper der lokalt fiskarlag (Vågan Fiskarlag) og 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 forsvarets skyte- og øvingsfelt. Det kan ikke tillates faste anlegg i sjø som akvakulturanlegg i disse områder.

Utfyllende informasjon/retningslinje til hensynssonene.

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

6.6 Særlige hensyn ved Helle Flyplass – restriksjonsarealer

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

jfr § 11-8 pkt d

§ 7 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 - fiskeværet	Arealplan + KU
Annet bygg		
BAB2.1	Daljorda på Kleppstad	Eksisterende trafo, arealplan uten KU
BAB4.1	Mølnosen - Kabelvåg	Eksisterende trafo, arealplan uten KU
BAB7.1	Kvitfossen ved Vestpolltjønna	Eksisterende trafo, arealplan uten KU
Forretning		
BF1.1	Vinje	Eksisterende butikk, arealplan uten KU
BF8.1	Laukvik	Eksisterende butikk, arealplan uten KU
BF11.1	Digermulen	Eksisterende butikk, arealplan uten KU
Fritidsbebyggelse		
BFR2.1	Brenna sørøst	Reguleringsplan + KU
BFR2.2	Rystad vest	Reguleringsplan + KU
BFR2.3	Lyngvær nord	Reguleringsplan + KU
BFR3.1	Engøya	Reguleringsplan + KU
BFR3.2	Sauøya	Reguleringsplan + KU
BFR4.1	Hopen	Reguleringsplan + KU

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

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

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

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

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

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

H530_5.1	Kabelvåg - Svolværmarka	Eksisterende
H530_7.1	Austpollen innerst	Eksisterende
H530_7.2	Vatterfjorden nord	Eksisterende
H530_7.3	Følstad i Austnesfjorden øst	Eksisterende
H530_7.4	Oddvær med øyer	Eksisterende
H530_7.5	Børvågaksla	Eksisterende
H530_8.1	Grønnhaugen v/ Laukvik	Eksisterende
H530_8.2	Klavhaugen - Langhaugen v/Laukvik	Eksisterende
H530_8.3	Trolldalen- Innervatnet v/Grunnførfjorden	Eksisterende
H530_8.4	Rangeldalen - gruve og Matmora	Eksisterende
H530_9.1	Skrova - Hattvika med øyer	Eksisterende
H530_10.1	Rangelvika - Draget - Haversand	Eksisterende
H530_10.2	Gullvika - Vestpollen	Eksisterende
H530_10.3	Vetten v/Brettesnes	Eksisterende
H530_11.1	Kanalen - Valvågen	Eksisterende
H530_11.2	Årstein nord	Eksisterende
Landskap		
H550_4.1	Området fram mot Silsandbukta	Eksisterende
H550_7.1	Vatterfjorden nord - v/Eidhusodden	Eksisterende
H550_8.1	Sandsletta	Eksisterende
H550_10.1	Del av Haversand - halvøy vest	Eksisterende
H550_11.1	Kjerringvegen og nord	Eksisterende
H550_11.2	Lauvika nord	Eksisterende
H550_11.3	Rømbunken - Åsen	Eksisterende
Naturmiljø		
H560_1.1	Hovsund - vannet øst for vegen	Eksisterende
H560_2.1	Sydalspollen	Eksisterende
H560_2.2	Storøya v/Kleppstad - bevaring	Eksisterende
H560_2.3	Sandøya - bevaring naturmiljø	Eksisterende
H560_4.1	Hopspollen	Eksisterende
H560_4.2	Hopen - indre del av fjorden	Eksisterende
H560_4.3	Kalle -	Eksisterende
H560_4.4	Sædingsdraget - øyer sør for Ørsnesvika	Eksisterende
H560_7.1	Vestpolltjønna	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
Reindrif	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)



Advokat Stig E. Mortensen AS

Deres ref:
Stig E. Mortensen

Saksbehandler:
Geir Hermansen

Dato:
27.05.2025

Megleropplysninger

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

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

Kommune:	G.nr	B.nr	F.nr	S.nr
1865 Vågan Kommune	5	1	172	

Adresse:	Dreyers Gate 6, 8312 Henningsvær
----------	---

Type skorstein: Tegl

Siste feiing utført: 28.06.2001

Type Ildsted: Vedfyr

Siste tilsyn utført: 17.06.2005

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

Andre opplysninger: Det er ikke mottatt tilbakemelding om utbedring av avvik 2 i rapporten.

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.



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM S6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 5 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 172**Adresse:** Dreyers gate 6, 8312 HENNINGSVÆR**Referanse:** Tvangssalg Dreyers gate 6 AS

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

Kommentar

Må via eiendom 5/1 for adkomst.

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.:** 5 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 172**Adresse:** Dreyers gate 6, 8312 HENNINGSVÆR**Referanse:** Tvangssalg Dreyers gate 6 AS

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	Lofoten Avfallsselskap IKS
Brannsyn, feiing	Årlig feieavgift kr 611 pr. pipe inkl. mva	526
Eigedomsskatt		7823
Festeavgift, kommunal tomt		72

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus

Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 5 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 172**Adresse:** Dreyers gate 6, 8312 HENNINGSVÆR**Referanse:** Tvangssalg Dreyers gate 6 AS

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja
	Bebyggelse og anlegg

Kommunedelplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Ja
Eigedomen ligg i regulert område	Ja
Namn på plan	Henningsvær
Reguleringsføremål	Hotell

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
5 vedlegg

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Restansar og legalpant

Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 5 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 172

Adresse: Dreyers gate 6, 8312 HENNINGSVÆR

Referanse: Tvangssalg Dreyers gate 6 AS

Ubetalte gebyr og eigedomsskatt

Det finst ingen ubetalte gebyr eller skyldig eigedomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finst ikkje inkassokrav/legalpant på eigedommen.

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.



For matrikkelenhet:

Kommune: 1865 - VÅGAN
Gårdsnummer: 5
Bruksnummer: 1
Festenummer: 172

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.05.2025 kl. 08:17

Produsert av: Bjarte Henriksen - 1865 Vågan

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn
Bruksnavn:
Etableringsdato: 25.08.1947
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
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
242599	Fiskevær-sjøbruksanlegg	Forskriftsfredet	Bebyggelse-Infrastruktur

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 5 / 1 / 172	113,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		938644500	VÅGAN KOMMUNE		Postboks 802 8305 SVOLVÆR	1 / 1
Fester		998310768	DREYERSGATE 6 AS		Postboks 5234 Majorstuen 303 OSLO	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7560349	466923		113,4 m2	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Dreyers gate	1307	6			Grunnkrets: 0207 Henningsvær Stemmekrets: 4 HENNINGSVÆR Kirkesokn: 10070203 Henningsvær Postnr.område: 8312 HENNINGSVÆR Tettsted: 7813 Henningsvær	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	189 728 484	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
Løpenr:		Bruksareal bolig:	298	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7560348 Øst: 466924	Bruksareal totalt:	298	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		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
H02	0	96	0	96	0	0	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0	0	0
U01	0	114	0	114	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1307 Dreyers gate 6	H0101	Bolig	0	0		0	0	5/1/172

Kulturminner - Fredet bygning

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.

Enkeltminnenr	Enkeltminne art	Vernetype	Kategori
242599-0	Annen bygningsart	Forskriftsfredet	Bygning

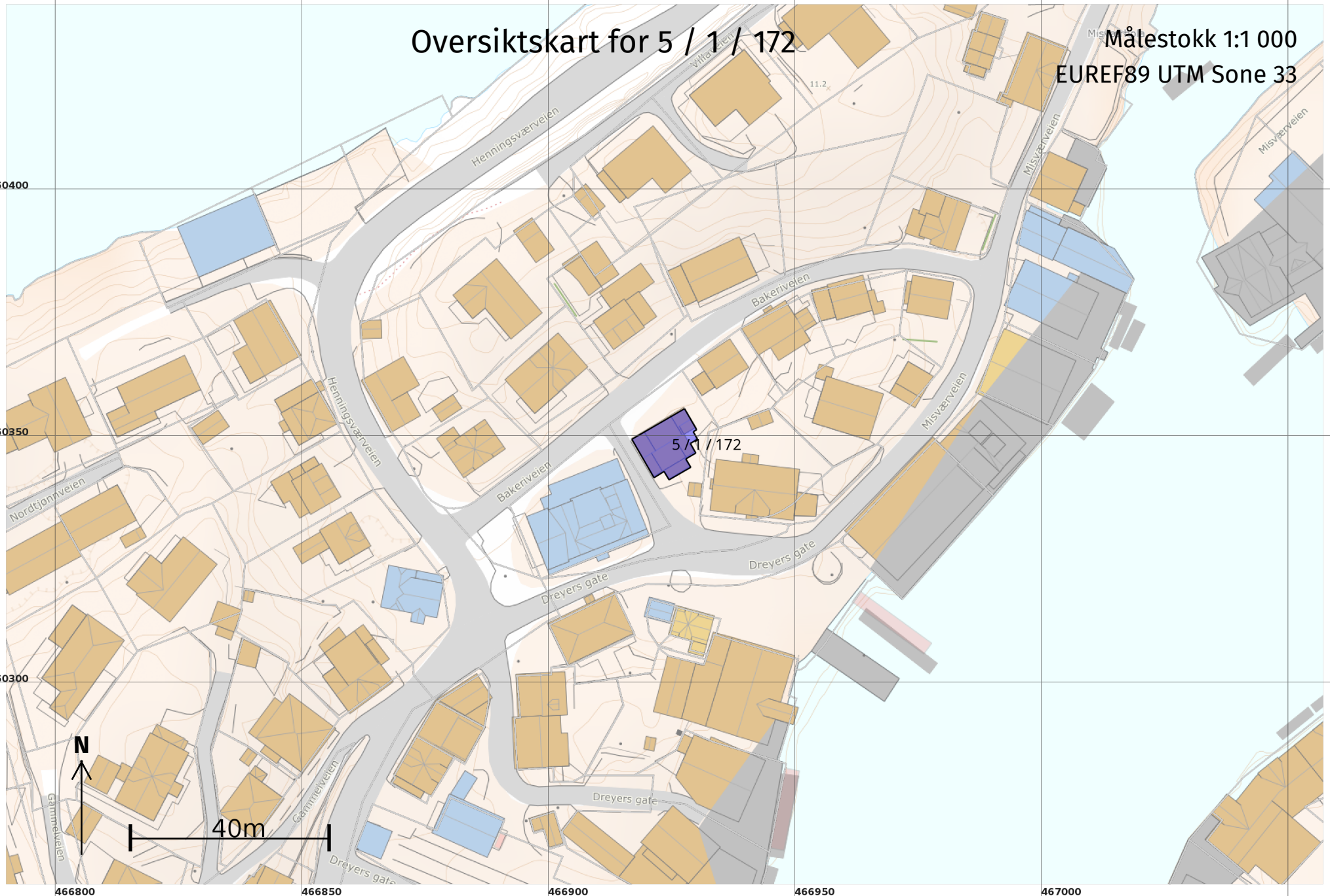
Oversiktskart for 5 / 1 / 172

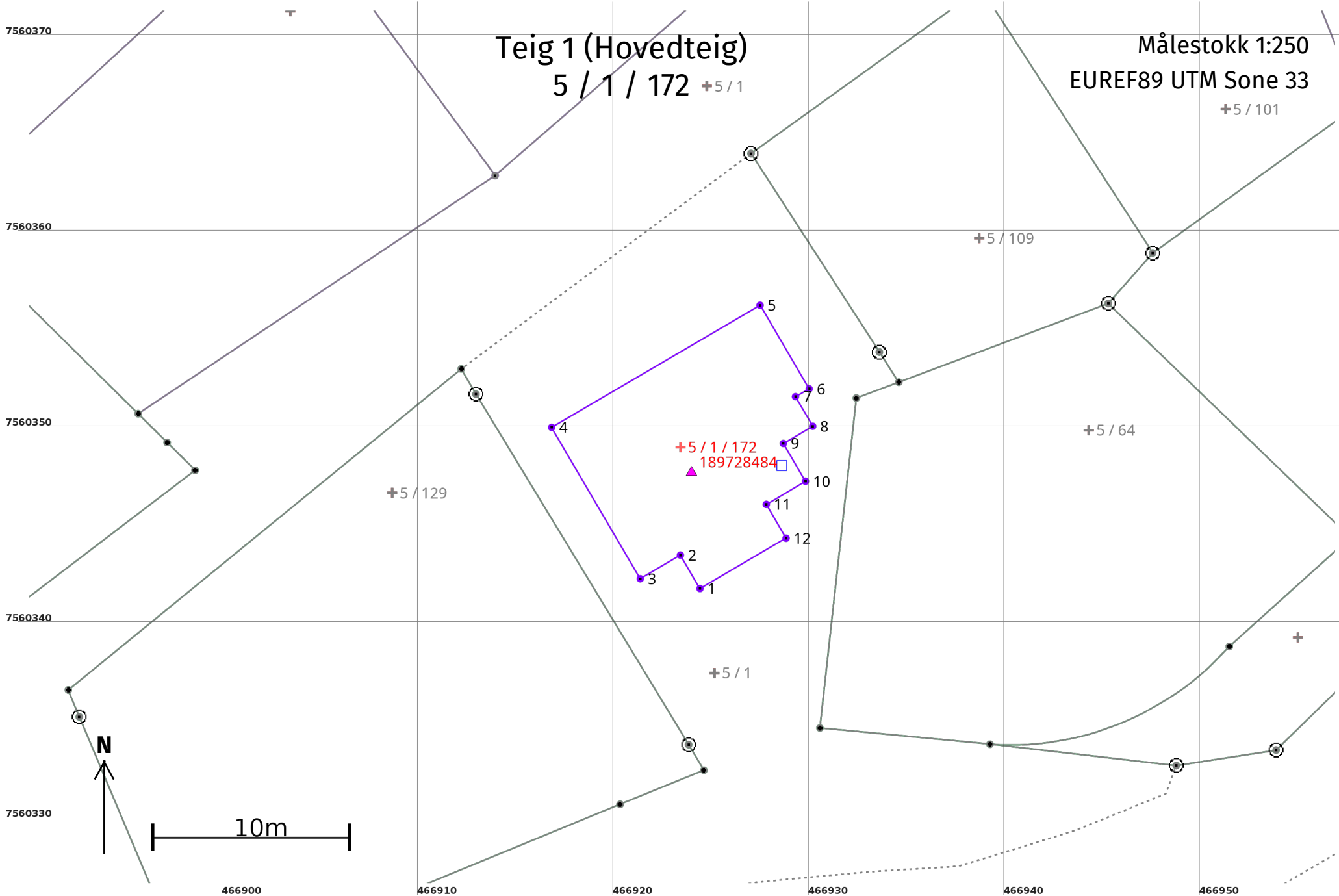
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7560400

7560350

7560300





Areal og koordinater

Areal: 113,4

Arealmerknad:

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

Nord: 7560349

Øst: 466923

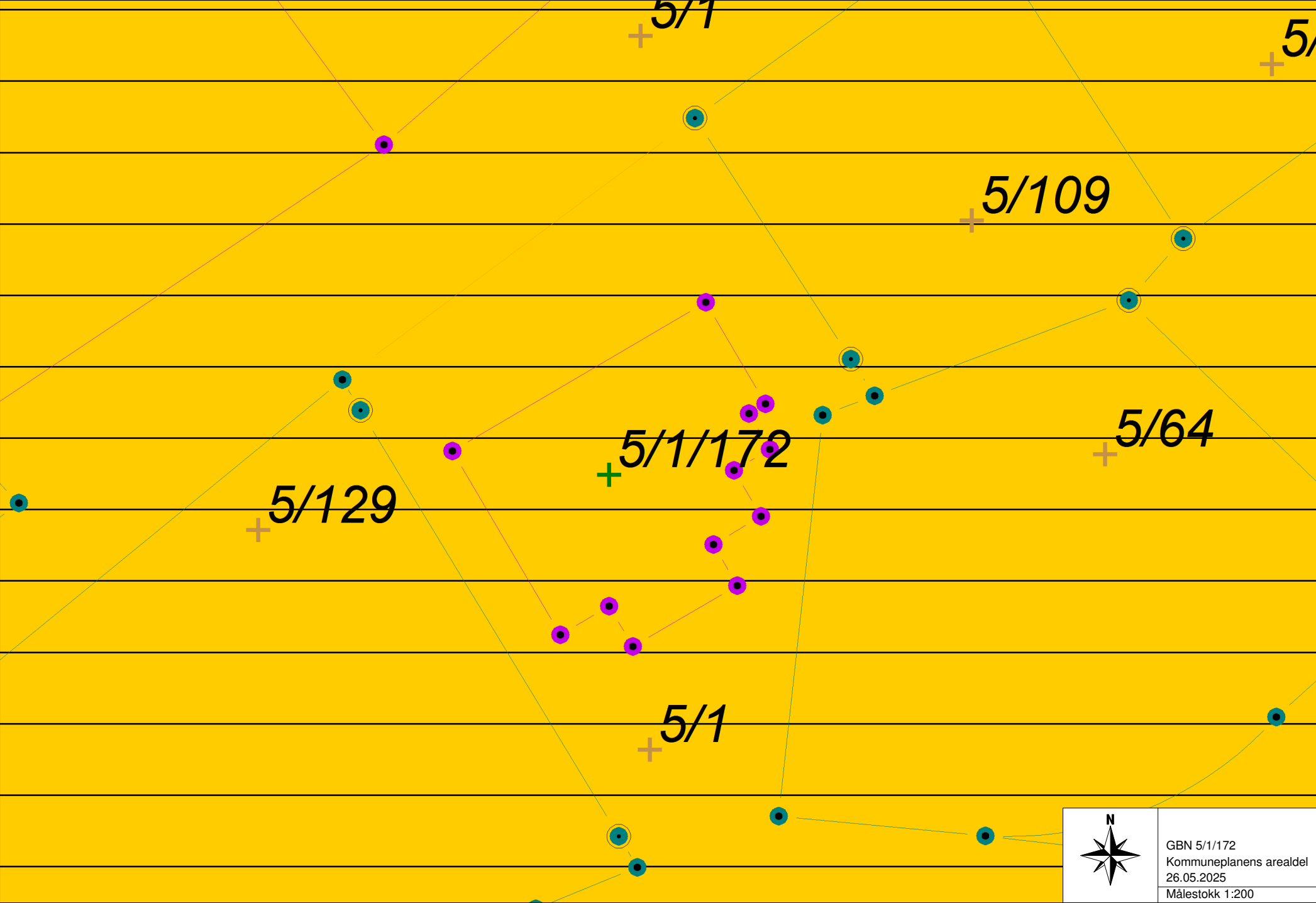
Grensepunkt / Grenselinje

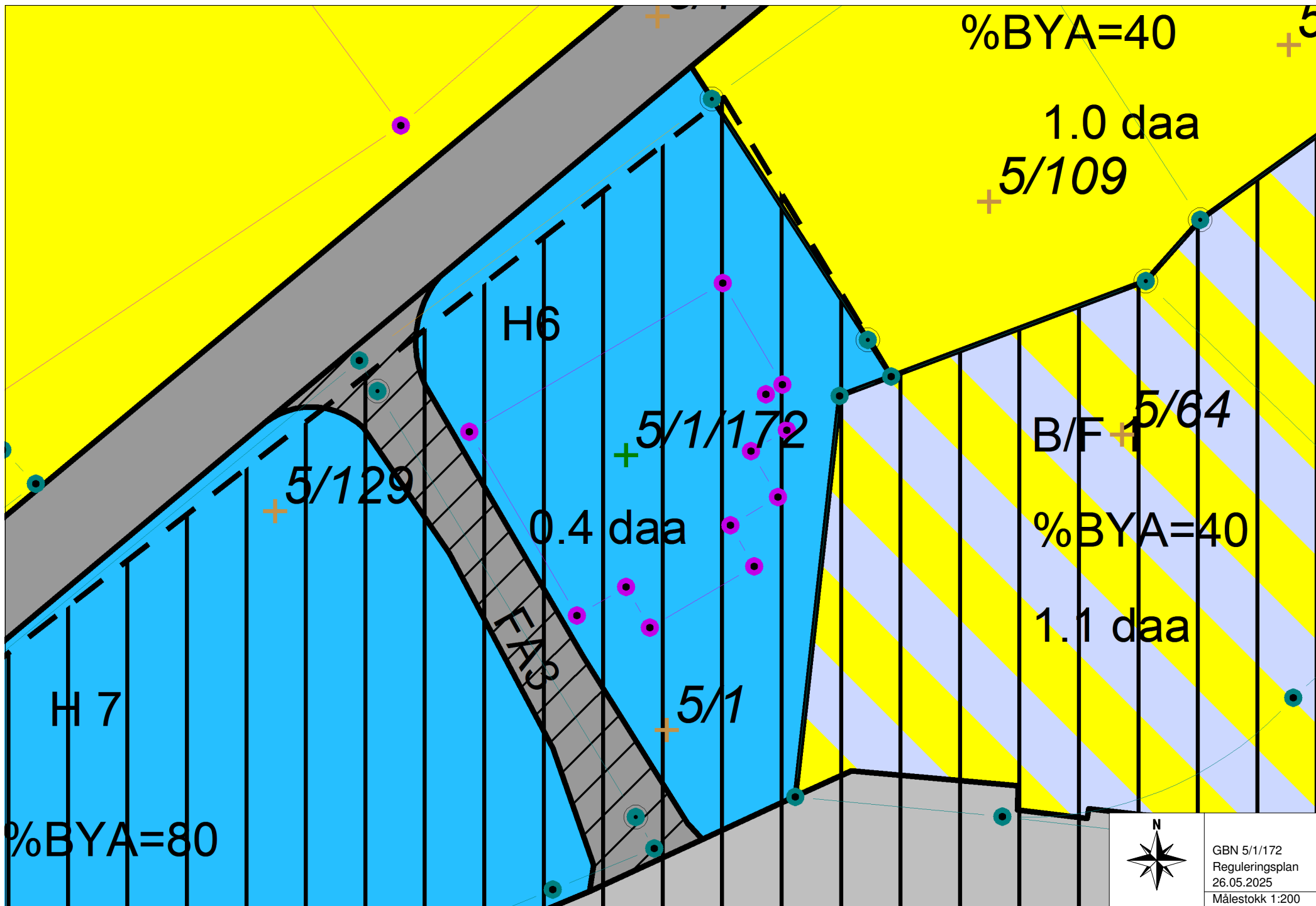
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7560341,91	466924,43	1,98	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	7560343,62	466923,43	2,38	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	7560342,41	466921,38	8,96	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	7560350,14	466916,85	12,34	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	7560356,38	466927,50	4,95	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	7560352,11	466930,01	0,81	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	7560351,71	466929,31	1,75	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	7560350,20	466930,19	1,74	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	7560349,32	466928,69	2,24	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
10	7560347,39	466929,82	2,32	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
11	7560346,21	466927,82	2,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
12	7560344,48	466928,83	5,10	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

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.

Postboks 703, 8301 Svolvær

Telefon: 76074400

E-post: hambre@advokatlofoten.no

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom				
Adresse		Postnummer	Poststed	
Dreyers gate 6		8312	Henningsvær	
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Festenummer	
5	1	172	Vågan	

Kjøpesum	
Beløp	Beløp med bokstaver

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

Finansieringsplan			
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 odelsrett 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 Stig E. Mortensen** 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 gjennomgås:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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