



SEKSJONSLEILIGHET I SVOLVÆR

ADRESSE:	Skipperveien 7, 8300 Svolvær
AREAL:	Seksjonsleilighet: Totalt bruksareal 91 m ² BRA-i: 91 m ² Terasse- og balkongareal (TBA) 7 m ²
TOMT:	Eiet tomt 635 m ²
PRISANTYDNING:	Kr 2.500.000,- + omkostninger

ADRESSE:

Skipperveien 7, 8300 Svolvær

MATRIKKE, TYPE OG EIERFORM:

Gnr. 18 Bnr. 808 Snr: 2 i Vågan kommune. Eiet tomt.

TILSTANDSRAPPORT:

Utført av: Takstingeniør Anstein Rune Paulsen.

Befaringsdato: 16.09.2025. Rapportdato: 26.01.2026.

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

BESKRIVELSE:

Seksjons leilighet i horisontaldelt tomannsbolig fra 1954.

Fremstår lite vedlikeholdt utvendig og har flere bygningsdeler med mangelfull fagmessig utførelse i forhold til forskriftskrav og fag normer ved byggeår.

Eiendommen ligger i værutsatt område, og eldre/ufagmessig konstruerte deler kan medføre skader etter befarings. Boligen oppfyller ikke dagens byggetekniske krav på en del områder.

Bygninger på eiendommen:

Seksjonsleilighet - Byggeår: 1954.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Leiligheten innvendig er oppgradert senere tid.

Bygget utvendig er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking av metallplater. Taktekking - tilbygg av papp. Takrenner og beslag av metall.

Takrenner - tilbygg er ikke montert.

Yttervegger av trekonstruksjoner, med liggende bordkledning.

Sperretak med møne, i hovedsak skjult konstruksjon.

Vinduer i tre med isolerglass. Tredører.

Trebalkong mot sør.

Trapp av betong og tre. Tilbygg mot nord - inngang i tre.

INNSENDIG

Overflater i hovedsak gulvaminat og vinyl. Vegger/tak av malte plater/overflater og tapet.

Etasjeskille av trekonstruksjon. Gulv mot grunn av betong. Ikke tilstandsvurdert.

Røykpipe av murt tegl. Vedovn i stue. Sotluke i kjeller.

Kjeller/underetasje er innredet med rom.

Tretrapp. Tredører.

VÅTROM

Bad - loft.

Vegger kledd med baderomsplater. Tak har malte plater.

Gulvet er vinylbelagt.

Oppvarming - ingen synlig.

Våte soner er utført med tett sjikt av gulvvinyl og plastsluk i gulv.

På vegger er det benyttet baderomsplater.

Innredet med dusjdør, gulvmontert wc, servant i skap og uttak for vaskemaskin.

Ventilasjon, avtrekksvifte.

Bad - hovedetasje.

Vegger er kledd med baderomsplater. Tak har malte plater.

Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming - panelovn.

Tettesjikt av gulvvinyl, baderomsplater på vegg.

Plastgulvsluk under badekar.

Innredet med servant nedfelt i skap, badekar, gulvmontert toalett og uttak for vaskemaskin.

Ventilasjon med ventil.

KJØKKEN

Hovedetasje - innredning med profilerte fronter. Laminat benkplate med nedfelt stålvaske.

Plass for hvitevarer.

Avtrekksvifte over koketopp.

Innredning - loft innredning med profilerte fronter, laminatbenkeplate og plass for komfyr.

Avtrekksvifte over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger i plast i hovedsak montert som rør i rør system. Skjult anlegg og besiktiget i rørskap.

Det er påregnelig med eldre ledningsnett av kobber i kjeller.

Avløpsrør i nyere plast og støpejern fra byggeår. Gulvsluker i plast.

Naturlig ventilasjon via ventiler.

På loft er det en varmtvannstank på ca. 115 liter, fra 2005.

Iflg. Tidligere takst er det mulig at det står og en bereder i fellesareal nede i kjeller. Denne er ikke beskrevet og besiktiget da rommet var avlåst.

Montert strømskap med automatsikringer. Strømledninger er lagt åpent og skjult.

Montert brannslukkeapparat og røykvarsler(e).

TOMTEFORHOLD:

Byggegrunn er ukjent.

Drenerings forhold i grunnen, ukjent. Synlig fuktsikring, mot mur, ingen.

Fundament/grunnmur i betong/mur eller tilsvarende. Utvendig kledd med sementbaserte fasadeplater.

Terrengforhold rundt boligen er flat til skrånet.

Utvendig avløpsrør til offentlig anlegg er iflg. tidligere takst av nyere plast og forutsatt originalt/eldre keramikk/støpejernsrør ol under kjellergulv.

Utvendig vannrør fra offentlig anlegg av ukjent materiale.

AREAL OG INNHOLD:

Enebolig:

Etasje 2: BRA-i: 74 m² og består av Bad, soverom, gang m/trapp, kjøkken, stue.

Loft: BRA-i: 17 m² og består av Bad, gang /trapp, stue, bod, kjøkken.

Terasse- og balkongareal (TBA) 7 m²

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

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

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

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

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

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

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

Kommentarer til planløsning:

Hovedetasje er praktisk etter dagens krav. Loft har lav takhøyde (ca. 2 meter). Rom på loft er i rapporten definert som bod da rommet var av

mindre størrelse.

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.

Det lot seg ikke gjøre å måle opp boligen sammenhengende fra yttervegg til yttervegg nede ved gulv grunnet interne vegger og innbo, samt skrånet tak på loft. Arealmåling ble gjennomført til tross for komplekse forhold, og manglende tilgang fra yttervegg til yttervegg ved gulv.

Det anbefales at selger eller kjøper vurderer 3D-scanning for mer nøyaktig måling i henhold til gjeldende toleransekrav. Uten slik kontroll må avvik/feil i areal oppsettet aksepteres av både selger og kjøper.

ANTALL SOVEROM:

1

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

LOVLIGHET:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar fra takstmann:

Byggetegninger fra kommunen er fremlagt, og følgende avvik ble registeret:

- Det mangler situasjonskart som viser hus plassering på tomte i forhold til naboer, brannspredning osv.
- Etter som jeg kan se ble ikke loft søkt/godkjent innredet til beboelsesrom.
- Inngangsparti er også blitt oppført etter byggeår/ferdigattest. Og inngangsparti er bygget nærmere enn 4 meter til nabogrense og det er under 8 meter avstand til nabobygg (for å hindre hurtig brann spredning).

OBS det er mulig at kommunen kan kreve brannforebygging/forsinkende tiltak mellom husene. Ta kontakt med kommunen.

- Innvendig i leiligheten i hovedetasje er trappe løsningen og soverom noe ombygget/forandret.
- Balkonger er også blitt gjort større enn byggesøkt/ferdigattest. Og også disse er plassert under 4 meter til nabogrense med tanke på lett brann spredning mellom hus. Anbefaler at kommunen kontaktes.

Ta kontakt med medhjelper for en gjennomgang av byggesøkte/godkjente tegninger.

Brannceller:

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

Kommentar fra takstmann:

Iflg. fremlagte byggetegninger ser det ut til det er gjort bruksendringer - tilbygg som ikke er blitt søkt/lovlig av kommunen.

Leiligheter/brannceller ser heller ikke ut til å ha tilstrekkelig brann/røyk hemmende konstruksjoner mellom hverandre.

Kjøpere må gjøre nærmere undersøkelser og det er påregnelig med kostnader å få branncelleindeling (røyk/brann begrensing) mot nabo opp til dagens funksjonalitet/forskriftskrav.

Ta gjerne kontakt med kommunen/brannvesenet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar fra takstmann:

Det foreligger ingen opplysninger fra eier. Derfor må kjøpere gjøre grundige undersøkelser på dette objektet med felles

arealer.

Krav for rom til varig opphold

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

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

Stuevindu på loft er montert for høyt opp av terreng og må ha brannstige godkjent for trygg og sikker rømning.

Alle dørene i boligen er ikke godkjent som rømningsvei iht. dagens gjeldende forskrift (for smale åpninger og stedvis for lave åpninger).

Takhøyder på loft er lave - ca. 2 meter.

Dagens forskriftskrav TEK 17 §11-13:

I boliger må minst annethvert rom for varig opphold (soverom, stue og lignende) ha rømningsvindu.

Rømningsvindu:

Må ha fri høyde på minimum 0,6m og fri bredde på minimum 0,5m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m. Avstand fra gulvflate til vindusåpning skal ikke overstige 1,0m

Dør til rømningsvei:

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

Konsekvens:

Trange dør og vindusåpninger samt vanskelig tilkomst kan føre til forsinket/ineffektiv rømingstid hvis brann/røykkatastrofen skulle inntre.

Utbedring av avvik er påregnelig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

ADKOMST:

Adkomst fra offentlig vei.

VANN OG AVLØP:

Offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Offentlig avløp via privat stikkledning.

REGULERING:

Ikke regulert. I kommuneplan for Svolvær er området avsatt til bolig. Området og litt av bolig med tomt er i kommunedelplan avmerket med faresone for ras og skredfare - rød skravør. Se vedlagt situasjonskart lastet ned fra kommunen.

295_Kommunedelplan Svolvær - Arealformål: Boligbebyggelse - B3.20

OM TOMTEN:

Tomt: 635 m²

Sørvendt og opparbeidet med kupert hage og beplantning. Noe naturtomt. Dels oppstøttet med støttemur. Gruset parkering.

FYRING/OPPVARMING:

Vedovn i stue. Ikke dokumentert feiing eller tilsyn med anlegget siden 2011. sprekker i stein inni ovn.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT:

Eiendomsskatt : kr 7.481 pr år. (2024)

Renovasjonsgebyr: kr 4.459 pr år. (2025)

Brannsyn, feiing: kr 263 pr år. (2025)

Vannavgift : kr 5.943 pr. år. (2024)

Avløp: kr 4.496 pr. år (2024)

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER:

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

Prisantydning: Kr. 2.500 000,-

Dokumentavgift: Kr. 62.500,-

Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545,-

Tinglysningsgebyr pantedok. Kr. 545,-

Kjøpesum med omkostninger: Kr. 2.563.590,-

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

FERDIGATTEST:

Det foreligger ferdigattest på nybygg av 26.05.1954 i kommunens arkiver.

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

ENERGIKARAKTER:

F- Rød.

FORMUESVERDI:

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.

Primærbolig: kr. 668.095 (2023)

Sekundærbolig: kr. 2.672.378 (2023)

HEFTELSE:

Ingen.

TVANGSSALG:

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

OVERTAKELSE OG OPPGJØR:

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsgjeld / 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

oppgjørsgdag 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 oppgjørsgdato.

MEDHJELPERS GODTGJØRELSE:

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

MANGELSBEFØYELSER:

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

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC:

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

BUDGIVNING OG BUDFRIST:

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

LOV OM HVITVASKING:

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

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

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

HJEMMELSHAVER:

Monica Halvorsen.

ANSVARLIG MEGLER/MEDHJELPER:

Advokat Stig E. Mortensen

Postboks 703, 8301 Svolvær

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

VEDLAGTE DOKUMENTER:

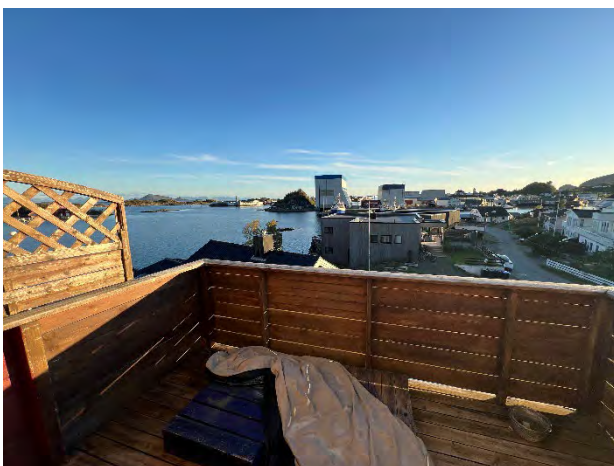
Bilder

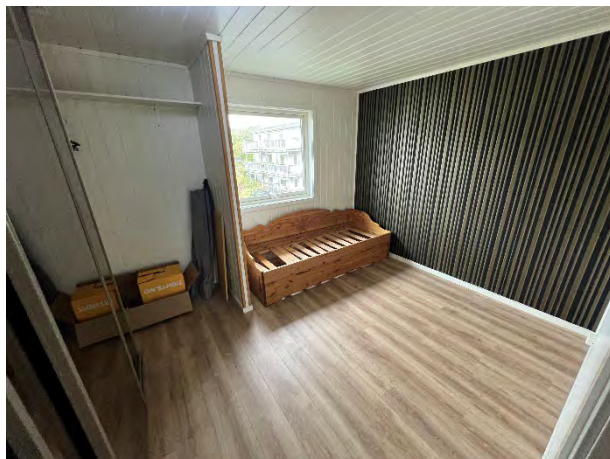
Tilstandsrapport av 26.01.2026

Kommunepakke Vågan kommune

Orientering om tvangssalg ved medhjelper

Budskjema









Tilstandsrapport



Seksjonsleilighet

Skipperveien 7, 8300 SVOLVÆR

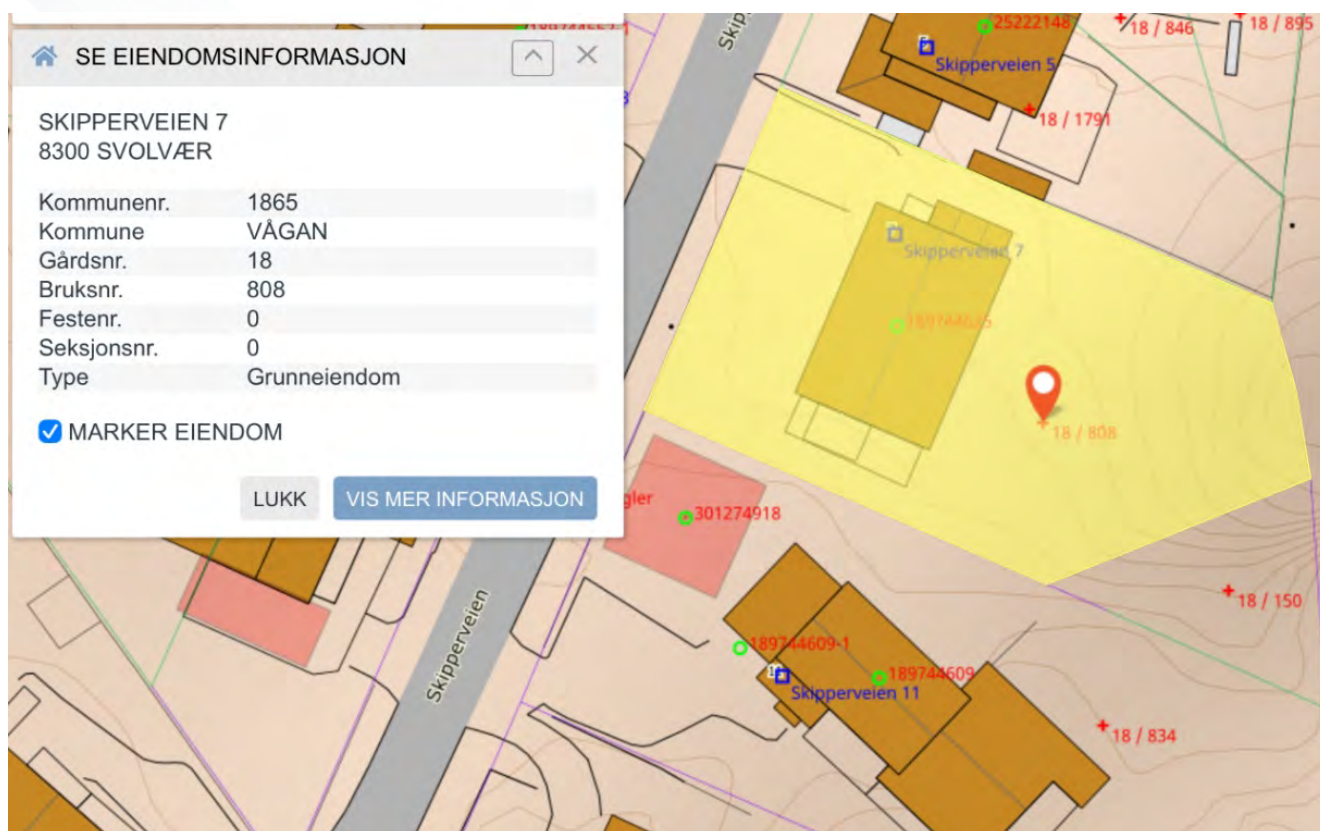
VÅGAN kommune

gnr. 18, bnr. 808, snr. 2

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 19917-1452

Referansenummer: OF2361

Foretak: Lofoten Takst AS

Takstingeniør: Anstein Rune Paulsen

Vår ref: Anstein



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

LOFOTEN TAKST AS - VESTERÅLEN - www.lofotentakst.no

Din lokale ekspert på eiendom

Vi tilbyr profesjonelle og grundige takst tjenester på alle typer bolig- og næringseiendommer i Lofoten og Vesterålen, med kontorer i Svolvær og Stokmarknes.

Daglig leder, Takstingeniør og Byggmester Anstein Rune Paulsen har vært sertifisert siden 2014, og er godkjent gjennom både NITO-systemet og Norsk Takst. Med oss får du trygghet, kvalitet og lokalkunnskap i hvert oppdrag. Og vi er profesjonsansvarsforsikret i Frende forsikring AS

Våre tjenester:

Bolig og fritidseiendom: verdivurdering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussings planer, budsjetter og boligsalgsrapporter.

Næring: Verditakster, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og budsjetter for næringseiendommer, borettslag, sameier og verneverdige bygg.

Skadetakst, skjønn og reklamasjon: naturskader, inventar og løsøre, samt energi attester.

Rådgivning og bistand: ved kjøp og salg av bolig og næring, finansiering og forsikringssaker.



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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Seksjons leilighet i horisontaldelt tomannsbolig fra 1954 fremstår lite vedlikeholdt utvendig og har flere bygningsdeler med mangelfull fagmessig utførelse i forhold til forskriftskrav og fag normer ved byggeår. Dette har medført en del punkter med tilstandsgrad 2 og 3. Hele rapporten bør leses for detaljer.

Kostnadsanslag for TG2 er ikke gitt, da dette ikke kreves etter forskrift. Likevel bør kjøper vurdere mulige tiltak og kostnader.

Enkelte bygningsdeler er ikke vurdert grunnet ikke forskriftskrav. Det anbefales nærmere undersøkelser iht. avhendingslova § 3-10 (se side 3 og lenke nederst).

Eiendommen ligger i værutsatt område, og eldre/ufagmessig konstruerte deler kan medføre skader etter befaringsdato. Boligen oppfyller ikke dagens byggetekniske krav på en del områder.

Det foreligger ingen opplysninger fra eier. Derfor må kjøpere gjøre grundige undersøkelser på dette objektet med felles arealer.

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1992-07-03-93/KAPITTEL_3#KAPITTEL_3

Seksjonsleilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av metallplater. Taktekking - tilbygg av papp. Takrenner og beslag av metall.
Takrenner - tilbygg er ikke montert.

Yttervegger av trekonstruksjoner, med liggende bordkledning. Sperretek med møne, i hovedsak skjult konstruksjon.

Vinduer i tre med isolerglass. Tredører.
Trebalkong mot sør.

Trapp av betong og tre. Tilbygg mot nord - inngang i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i hovedsak gulv laminat og vinyl. Vegger/tak av malte plater/overflater og tapet.
Etasjeskille av trekonstruksjon. Gulv mot grunn av betong. Ikke tilstandsvurdert, se side 3.

Røypipe av murt tegl. Vedovn i stue. Sotluke i kjeller.
Kjeller/underetasje er innredet med rom.
Tretrapp. Tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - loft.
Vegger kledd med baderomsplater. Tak har malte plater.
Gulvet er vinylbelagt. Oppvarming - ingen synlig.

Våte soner er utført med tett sjikt av gulvvinyl og plastsluk i gulv. På vegger er det benyttet baderomsplater.

Innredet med dusjdør, gulvmontert wc, servant i skap og uttak for vaskemaskin.

Ventilasjon, avtrekksvifte,

Bad - hovedetasje.

Vegger er kledd med baderomsplater. Tak har malte plater.

Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming - panelovn.

Tettesjikt av gulvvinyl, baderomsplater på vegg. Plastgulvsluk under badekar.

Innredet med servant nedfelt i skap, badekar, gulvmontert toalett og uttak for vaskemaskin.

Ventilasjon med ventil

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedetasje - innredning med profilerte fronter. Laminat benkplate med nedfelt stålvaske. Plass for hvitevarer.

Avtrekksvifte over koketopp.

Innredning - loft innredning med profilerte fronter, laminat-benkplate og plass for komfyr.

Avtrekksvifte over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast i hovedsak montert som rør i rør system.

Skjult anlegg og besikket i rørskap.

Det er påregnelig med eldre ledningsnett av kobber i kjeller.

Avløpsrør i nyere plast og støpejern fra byggeår. Gulvsluker i plast.

Naturlig ventilasjon via ventiler.

På loft er det en varmtvannstank på ca. 115 liter, fra 2005.

Iflg. Tidligere takst er det mulig at det står og en bereder i fellesareal nede i kjeller. Denne er ikke beskrevet og besikket da rommet var avlåst.

Montert strømskap med automatsikringer. Strømledninger er lagt åpent og skjult.

Montert brannslukkeapparat og røykvarsler (e).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent.

Drenerings forhold i grunnen, ukjent. Synlig fuksikring, mot mur, ingen.

Fundament/grunnmur i betong/mur eller tilsvarende. Utvendig kledd med sementbaserte fasadeplater.

Terrengforhold rundt boligen er flat til skrånet.

Utvendig avløpsrør til offentlig anlegg er iflg. tidligere takst av nyere plast og forutsatt originalt/eldre keramikk/støpejernsrør ol under

Beskrivelse av eiendommen

kjellergulv.

Utvendig vannrør fra offentlig anlegg av ukjent materiale.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	91 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	91 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Seksjonsleilighet

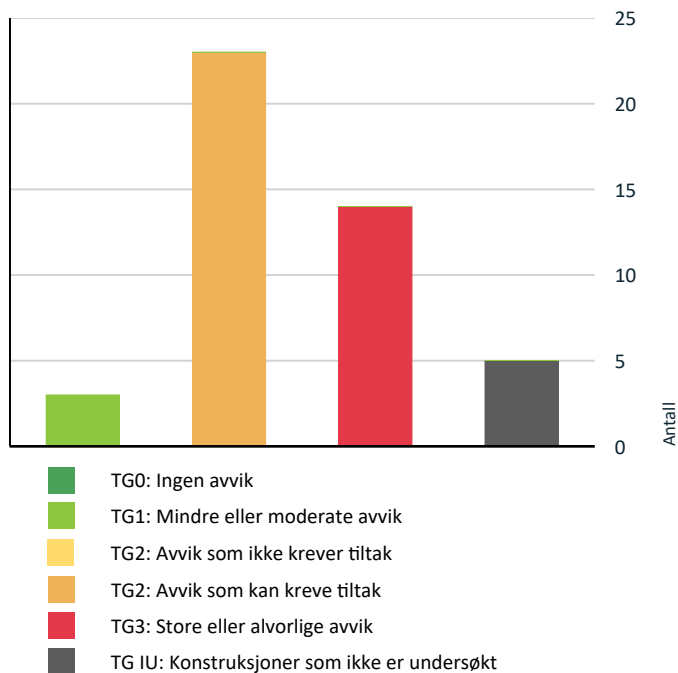
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggetegninger fra kommunen er fremlagt, og følgende avvik ble registeret:

- Det mangler situasjonskart som viser hus plassering på tomta i forhold til naboer, brannspredning osv.
- Etter som jeg kan se ble ikke loft søkt/godkjent innredet til beboelsesrom.
- Inngangsparti er også blitt oppført etter byggeår/ferdigattest. Og inngangsparti er bygget nærmere enn 4 meter til nabogrense og det er under 8 meter avstand til nabobygg (for å hindre hurtig brann spredning). OBS det er mulig at kommunen kan kreve brannforebygging/forsinkende tiltak mellom husene. Ta kontakt med kommunen.
- Innvendig i leiligheten i hovedetasje er trappe løsningen og soverom noe ombygget/forandret.
- Balkonger er også blitt gjort større enn byggesøkt/ferdigattest. Og også disse er plassert under 4 meter til nabogrense med tanke på lett brann spredning mellom hus. Anbefaler at kommunen kontaktes. Ta kontakt med megler for en gjennomgang av byggesøkte/godkjente tegninger.

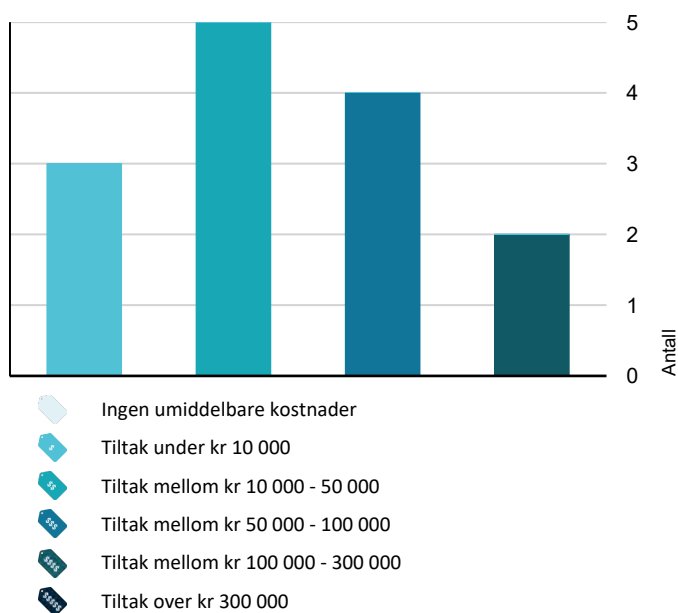
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonsleilighet

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag inngang	Gå til side
!	Utvendig > Kjellervinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendig trapp ned til 1 etasje	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Taktekking inngang	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

SEKSJONSLEILIGHET



Byggeår
1954

Kommentar
Kilde: Ferdigattest

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten innvendig er oppgradert senere tid.

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av metallplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Stedvis gliper i skjøter. Skjevheter. Alder med ingen gjenværende brukstid på tekke og undertak.

Begrenset visuell kontroll fra bakken/avstand. Forbehold om skjulte feil/skader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Full kontroll ikke mulig, nærmere undersøkelser anbefales.



TG 2 Takteking inngang

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av papp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mosegrodd tekke.

Begrenset visuell kontroll fra bakken/avstand. Forbehold om skjulte feil/skader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.

Full kontroll ikke mulig, nærmere undersøkelser anbefales.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag av metall.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Stedvis større skader på takfotbeslag. Stedvis mangler takrenner. Visuell kontroll fra bakken/avstand. Forbehold om skjulte feil/skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nye renner og nedløp må monteres

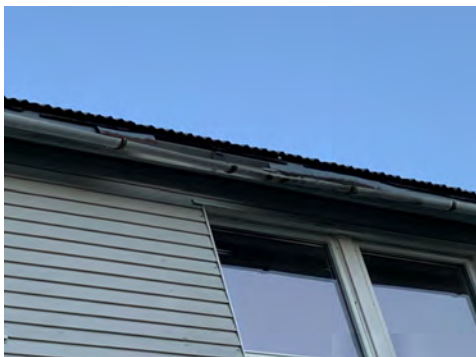
Montere nye beslag.

Dette for å unngå at vann fukt belaster/skader husvegg med fundament.

Kostnads konsekvens er usikker da renner og beslag er ganske gamle. Full kontroll ikke mulig, nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag inngang

Takrenner er ikke montert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvisit

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det mangler nedløp og renner..

Visuell kontroll fra bakken/avstand. Forbehold om skjulte feil/skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere renner og nedløp.

Dette for å unngå at vann fukt belaster/skader husvegg med fundament. Kostnads konsekvens er usikker. Full kontroll ikke mulig, nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ikke montert takrenner

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Den faglige utførelsen rundt vinduer/dører/ellers vegg-gjennomføringer, samt alder og tilstand på kledning gjør at det er risiko for at vann kan komme seg inn og fukt-skade vegg konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

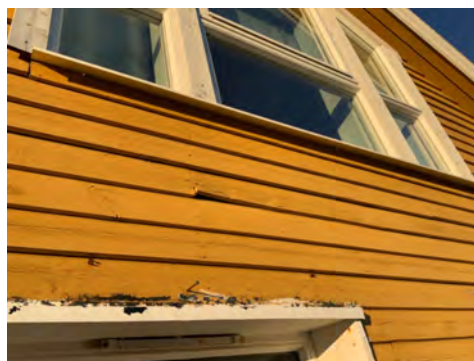
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom vegg innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Innvendig på knekott sees det avføring etter mus.

Konsekvens:

Manglende musestopp kan føre til at skadedyr kan komme seg inn i konstruksjoner og lager bol med lukt og gnage skader på installasjoner osv.

Utførelsen rundt vinduer, ytterdører samt alder på kledning/fasader kan medfører sannsynlig at vann driver inn. Dermed er det påregnelig med skjulte fuktskader i konstruksjonene.



Deler av kledning med råde står for skifte.



Større åpninger bak kledning



Avføring mus på knekott

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak med møne, i hovedsak skjult konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

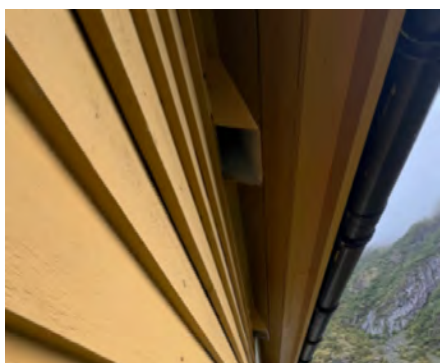
Det er registrert avføring etter aktivitet av skadedyr. Utett dampsperre innvendig.

Konstruksjoner ut mot takfot ble begrenset kontrollert fra åpninger grunnet trang adkomst. Forbehold om skjulte feil/skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Bygget må sikres mot inntrenging av skadedyr. Full kontroll ikke mulig.



Stedvis utvendig sees det noe markerte gliper som forutsettes å være ventilering av konstruksjon



Avføring etter mus

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Et av vinduene er montert innenfor vegg/vindsperre. Se bilde. Kombinert med at vannbrettbeslag mangler vannrette oppkanter på ender.

Vinduer har generell alder med kort/ingen gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Vannbrettbeslag er utett og vindu er montert innenfor veggpapp/inni klimaskille

Tilstandsrapport



Ufagmessig beslagutførelse



Treverk er montert helt ned mot beslag med påfølgende stedvis råde.

! TG 3 Kjellervinduer

Vinduer i tre med enkelt glass og isolerglass.

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.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Kjeller vinduer med enkelt glass står i hovedsak for skifte om ikke alt for lenge.

Utette vannbrettbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Montere vannbrettbeslag fagmessig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Alder, slitasje og stedvis råde



Mangler tett vannbrettbeslag

! TG 3 Dører

Tredører.

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 kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Defekt verandadør. Knust glass på ytterdør. På ytterdør mangler vannbrettbeslag.

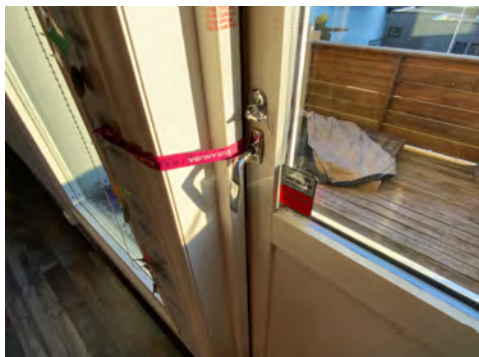
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

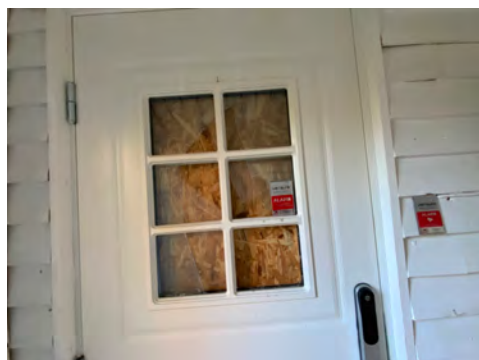
Skifte verandadør. Skifte glass i og montere vannbrettbeslag i ytterdør. På sikt skifte alt av ytterdører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

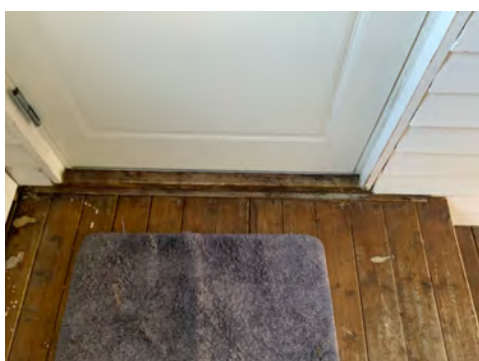
Tilstandsrapport



defekt



Knust



Mangler vannbrettbeslag



Slitasje

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Trebalkong mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konstruksjonen virker løs-svekket ved bruk.

Undersiden av konstruksjoner tilhørende leilighet ble ikke kontrollert under grunnet gjenbygget adkomst/kanter av nabo balkong. Skjulte feil eller skader kan derfor ha blitt oversett.

Generell alder/slitasje med kort/ingen gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Utbedre avvik. På sikt skifte hele konstruksjoner. Full kontroll ikke mulig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Konstruksjonen beveger seg noe- virker svekket ved gangbelastning.



Stedvis råde søyler

TG IU Utvendige trapper

Trapp av betong og tre. Ikke tilstandsvurdert. Se side 3. Men har alder/slitasje, nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilbygg - inngang i tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig er det synlige større gliper inn til konstruksjoner som skadedyr kan komme seg inn igjennom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Utbedre/påkoste avvik for å forhindre at skadedyr kommer seg inn.

Iflg. vedlagte vedtekter så har begge seksjonene felles vedlikeholdsansvar for felles bygningsdeler. Og bygget utvendig er slitt og trenger/vedlikehold/påkost. Jeg anbefaler at kjøpere tidlig tar kontakt med nabo for dialog/plan om fremtidig felles vedlikehold/påkost.



Råte

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i hovedsak gulvliniat. Vegger/tak av malte plater/overflater og tapet.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det ble registrert stedvis gulvknirk. Stedvis fukt/svellemerker på gulv. Skjeve gulv-overflater. Stedvis større slitasje. Litt nivåforskjeller på gulv overflater mellom rom.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1U Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille - trekonstruksjon. Gulv mot grunn - betong. Ikke tilstandsvurdert, se side 3.

TG 2 Pipe og ildsted

Røykpipe forutsatt av murt tegl ol. Vedovn i stue. Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Ikke dokumentert feiing eller tilsyn med anlegget siden 2011. Sprekker i stein inni ovn.

Ikke synlig betong utkraging ved etasjeskillere, se illustrasjonsbilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Utbedre avvik.

Jeg anbefaler nærmere undersøkelser.



Det mangler murt utkraging rundt pipe mellom etasjer.



Sprekker i ildfast stein

Tilstandsrapport

712 Skorstein med halvsteinsvange. Der skorstein med halvsteinsvange (110 mm) går gjennom bjelkelag eller tak av tre, må skorsteinsvangene utkrages til tykkelse på minst 230 mm, se fig. 712. Har skorsteinen minst 20 mm puss, kan man sløyfe utkraging når avstanden fra utside av pusset vange til treverk blir 100 mm og mellomrommet mellom skorstein og treverk fylles med ubrennbar isolasjon. Over tak skal skorstein med halvsteinsvange være utkraget til minst 230 mm tykke halvsteinsvanger.

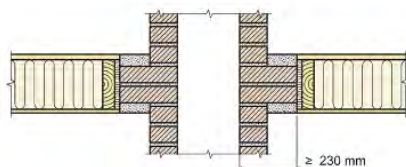


Fig. 712
Utkraging av teglskorstein ved gjennomføring i bjelkelag eller tak

Illustrasjonsbilde - utkraging i bjelkelag

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller/underetasje er innredet med rom.

Etasjen var avstengt ved befaring slik at kontroll var ikke mulig. Dermed er ikke kontroll og tilstandsvurdering iht. forskrift og NS 3600 utført.

Men iflg. tidligere egenerklæringer har det kommet vann i kjelleren og har lukt. Kjøpere må gjøre nærmere undersøkelser og gå sammen med nabo om vedlikeholdsplan/utbedringer.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

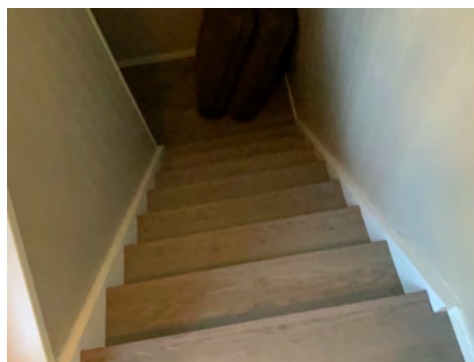
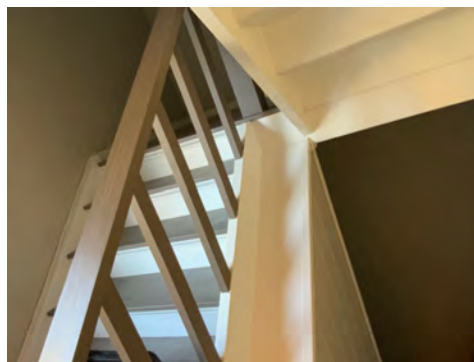
Trang takhøyde i trappeløp opp til loft

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Konsekvens:

Årlig skjer det mange ulykker i trapper og det er viktig å utforme trapp og rekkverk slik at den trygg å bruke for mennesker i alle aldersgrupper.

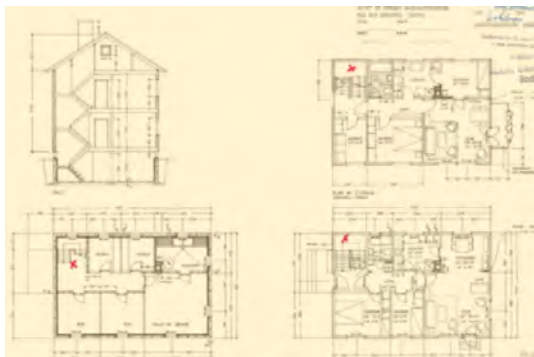


Trang adkomst til loft

TG IU Innvendig trapp ned til 1 etasje

Tretrapp i bod som går ned til 1. etasje fremstår som gjenbygget og ute av bruk. Den har trolig vært opprinnelig adkomsttrapp mellom etasjene. Trappen er derfor ikke tilstandsvurdert. Se bilder.

Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift forutsatt å være TEK 10.
Dokumentasjon: Ingen.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

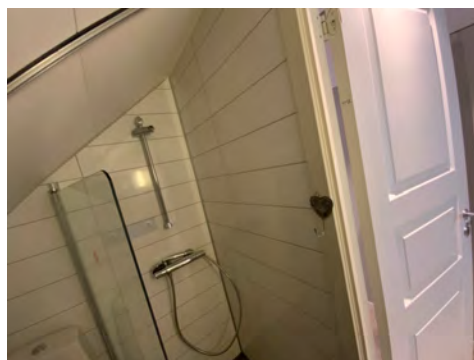
Vegger kledd med baderomsplater. Tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Tak og døråpning er veldig nært dusjsone.

Tilstandsrapport



I dusjsone virker baderomsplater nede ved list fiuktpåvirket og fuge er dårlig oppfylt/utett.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er vinylbelagt. Oppvarming - ingen synlig.

Vurdering av avvik:

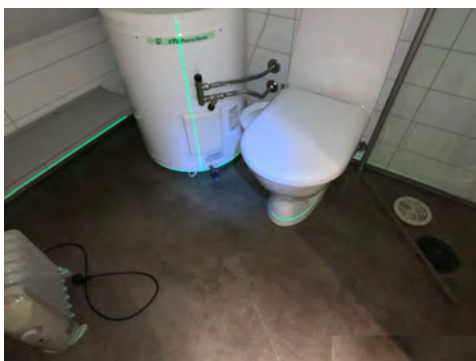
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv ble begrenset undersøkt grunnet tung/uhåndterlig bereder. Skjulte feil/skader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Full kontroll ikke mulig, anbefaler nærmere undersøkelser.



Stedvis flatt gulv

LOFT > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våte soner er utført med tett sjikt av gulvvinyl og plastsluk i gulv. På vegger er det benyttet baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Sluk er montert noe lavere enn beleggoverflaten, og gulvbelegget er lagt med skarp knekk/brett – ikke i henhold til fagmessig utførelse.

Sluk har rust - alder/kort/ingen gjenværende brukstid.

Sluk med membran overgang ble kun begrenset kontrollert grunnet tilgrising. Tettesjikt og tilslutning kunne derfor ikke vurderes. Det tas forbehold om eventuelle feil og skader som ikke var synlige ved befaring.

Tettesjikt ble begrenset undersøkt grunnet tung/uhåndterlig bereder. Skjulte feil/skader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Andre tiltak:
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Full kontroll ikke mulig, nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utett



Mangelfull montering av hjørne list veggplater og Utett/mangelfull montering av gulvbelegg

Tilstandsrapport



Tilgriset sluk/overgang.



Fuktpåvirket skjøt. Og baderomsplater nært gulv.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med dusjdør, gulvmontert wc, servant i skap og uttak for vaskemaskin.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon - avtrekksvifte

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utett tettesjikt i våte soner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring/påkost er påregnelig ved utbedring, anbefaler nærmere undersøkelser.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift forutsatt TEK 10.

Dokumentasjon: Ingen.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med baderomsplater. Tak har malte plater.

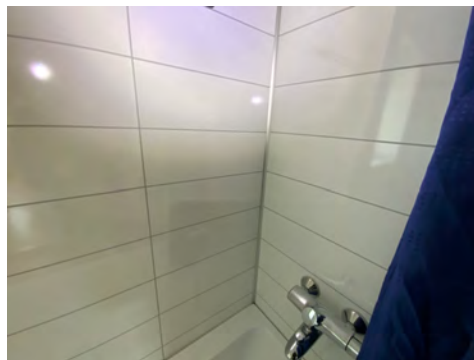
Vurdering av avvik:

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

Vegger ble begrenset undersøkt grunnet tung/uhåndterlig badekar og wc. Skjulte feil/skader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

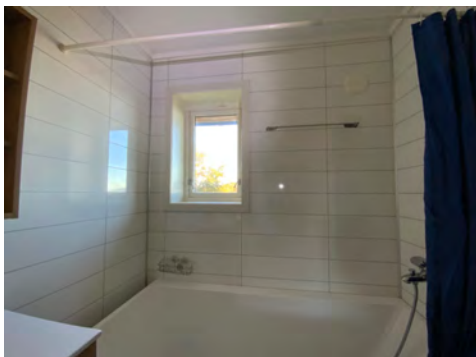


Løs/utett list i våt sone

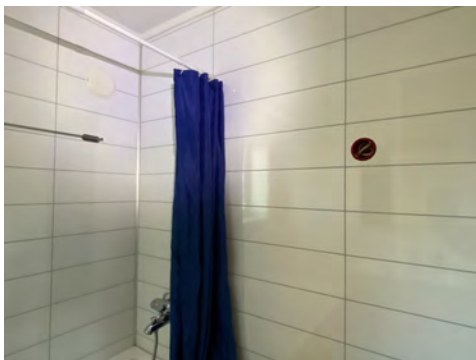


Ikke fuge mellom list og baderomsplater. Utett hjørnelist

Tilstandsrapport



Vindus gjennomføring er ikke fuktsikret,



Utett el. Gjennomføring i våt veggzone

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming - panelovn.

Vurdering av avvik:

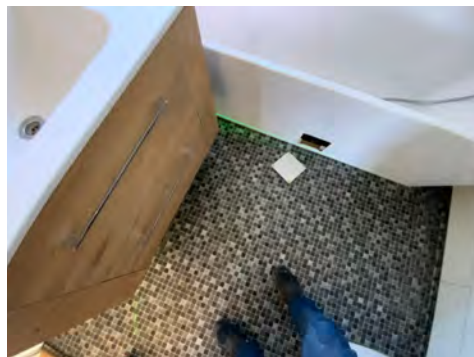
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv ble begrenset undersøkt grunnet tung/uhåndterlig badekar og wc. Skjulte feil/skader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Full kontroll ikke mulig, nærmere undersøkelser anbefales.



Flatt gulv

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt av gulvvinyl, baderomsplater på vegg. Plastgulvsluk under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Liten rift/mulig utett gulvbelegg/ membran.

Tettesjikt på vegger og gulv ble begrenset undersøkt grunnet tungt/uhåndterlig badekar og wc. Skjulte feil/skader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Kostnads konsekvens er usikker. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredet med servant nedfelt i skap, badekar, gulvmontert toalett og uttak for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs kran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste.



Løst blandeatteri

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med ventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Montert tilstøtende kjøkkeninnredning og vannfordelingsskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist feil utførelse/uttett tettesjikt på vegger i våte soner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre avvik. Anbefaler nærmere undersøkelser. Vedlikehold/påkost er påregnelig ved renovering.



Uttett tettesjikt i våt sone

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning har profilerte fronter, laminat benkeplate og plass for komfyr.

LOFT > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over komfyr med avtrekk ut ol.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter. Laminat benkplate med nedfelt stålvaske. Plass for hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
- Det må foretas lokal utbedring.

På sikt skifte hele innredning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Lekkasje fra avløp



Defekt dør

ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Mangler ventilasjonsrør ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere ventilasjonsrør, for å forhindre forurenset luft/stekeos.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke koblet til ventilasjonsrør

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast i hovedsak montert som rør i rør system. Skjult anlegg og besikket i rørskap.

Det er påregnelig med eldre ledningsnett av kobber ol i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er avvik:

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

Hoved stoppekran i skap var ikke merket.

Vannrør i kjeller ble ikke kontrollert grunnet avlås. Valgt tilstands grad på anlegg i kjeller er kun basert på alder/kort/ingen gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Utbedre avvik for å forebygge utettheter/frostskaader/lekkasjer - vannskader i sensitive konstruksjoner.

Full kontroll ikke gjort, nærmere undersøkelser anbefales.



Utett sprutbeskyttelse.



Utett rørgjennomføring.

Tilstandsrapport



Ikke merking av hovedstoppekran

TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør i nyere plast og støpejern fra byggeår. Gulvsluker i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er påvist unormale luftforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i kjeller ble ikke kontrollert grunnet avlåst. Valgt tilstands grad på anlegg i kjeller er kun basert på alder/kort/ingen gjenværende brukstid.

Jeg er ikke faglært innen rørlegger/VVS – ikke opplyste feil og mangler kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

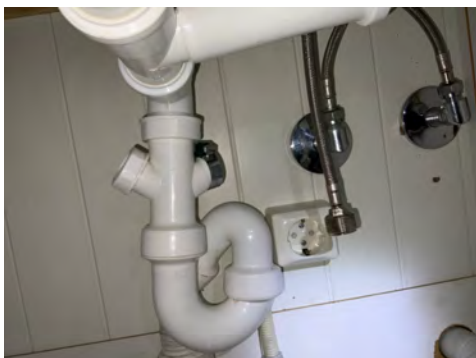
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tette utett rørstuss til oppvaskmaskin. Feste rør. Montere ventilering på avløpsrør.

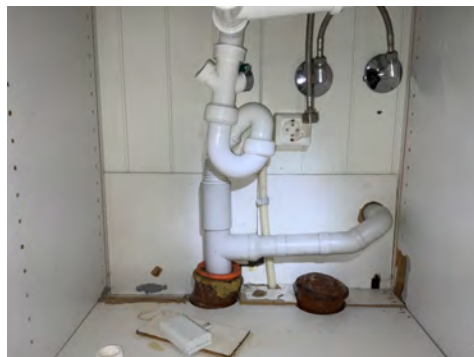
Eldre avløpsrør i kjeller er vel 70 år gamle og står for skifte i nær fremtid.

Full kontroll ikke gjort. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke blindet/tettet lokk på avløp til oppvaskmaskin.



Plastrør er dårlig/ikke festet

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler.

Vurdering av avvik:

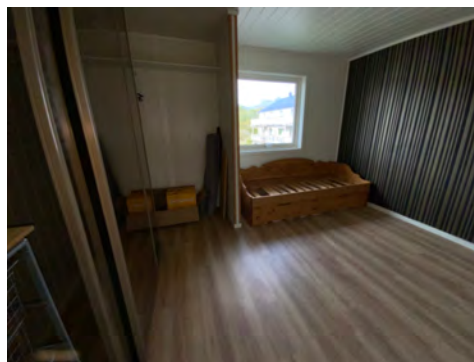
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Ikke faglært innen ventilasjon/VVS – ikke opplyste feil og mangler kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Utbedre/påkoste avvik for å tilfredsstille byggeårets krav til ventilasjon - inneluft/klima. Full kontroll ikke gjort. Anbefaler nærmere undersøkelser.



Noen rom mangler ventiler

TG 2 Varmtvannstank

På loft er det en varmtvannstank på ca. 115 liter, fra 2005.

Iflg. Tidligere takst er det mulig at det står og en bereder i fellesareal nede i kjeller. Denne er ikke beskrevet og besiktiget da rommet var avlåst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Synlig irr.

Manglende adkomst og dokumentasjon på eventuell ekstra bereder i fellesareal - kjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mulig utbedringer/påkost kan/er påregnelig. Full kontroll ikke mulig. Nærmere undersøkelser må gjøres. Dette for å unngå frostskafer/lekkasjer, begrenset produkt-levetid og andre defekter.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Montert strømskap med automatsikringer. Strømledninger er lagt åpent og skjult.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1954 Ukjent, dermed er byggeår fylt inn.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dårlig merkede kurser. Stedvis mangler koblingsbokser lokk/berøringsbeskyttelse. Utette gjennomføringer i sikringsskap. Downlights på loft er dårlig tilpasset utsparring/hull/løse.

Generell kommentar

Jeg er ikke faglært innen elektro – Ikke opplyste feil og mangler kan forekomme. Kostnadskonsekvens er usikker. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utette gjennomføringer



Løs ledning



Mangler berøringsbeskyttelse

Branntekniske forhold

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

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

Montert brannslukkeapparat 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

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

Ja Fritt for batteri.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenerings forhold i grunnen, ukjent. Synlig fuktsikring, mot mur, ingen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Iflg. tidligere eier (egenerklæring) kom det vann inn i kjelleren rundt 2010. Og i 2007 opplyses det om lukt i kjeller, se bilde.

Kjeller ble ikke kontrollert innvendig da det var avlåst adkomst. Forbehold tas om feil/skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundament/grunnmur i betong/mur eller tilsvarende. Utvendig kledd med sementbaserte fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasade plater med feste lekter er stedvis montert under terreng-ufagmessig utførelse.

Mur/betong har ikke påmontert vorteplast for å hindre at betong suger fukt fra terreng.

I bygg før 1965 er kjellergulv bygget uten fuktsperre/plast mot grunn, og står dermed i direkte kontakt med fuktig grunn – med risiko for vedvarende/ustoppelig fuktoppsug.

Kjeller/mur ble ikke kontrollert innvendig da det var avlåst adkomst. Forbehold tas om feil/skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer/påkost påregnelig for å forhindre fuktskader/råte. Innvendig kontroll ikke mulig. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Konsekvens:

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

TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er flat til skrånet.

Vurdering av avvik:

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

Iflg. tidligere egenerklæringer, gjennomgått har det ved tidligere anledning i 2010 kommet vann inn i kjeller.

Kjeller ble ikke besiktiget da den var avstengt, forbehold tas derfor om eventuelle feil/skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

TG 10 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig avløpsrør til offentlig anlegg er iflg. tidligere takst av nyere plast og forutsatt originalt/eldre keramikk/støpejernsrør ol under kjellergulv.

Utvendig vannrør fra offentlig anlegg av ukjent materiale.

Bygningsdelene er ikke tilstandsvurdert, se side 3.

Men de har alder slik at utskiftninger på er påregnelig. Nærmere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

91 m²/91 m²

Seksjonsleilighet: 2 Bad, Gang, 2 Stuer, Bod, 2 Kjøkken, Soverom, Hall m/trapp

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er fastsatt på grunnlag av sammenlignbare historiske salg i området via en landsdekkende database. Det er Også gjort en generell økonomisk vurdering med tanke på bankenes utlånsrente, risiko for renteheving i nær fremtid samt en generell vurdering av arbeidsledighet/tilgang til arbeid og kjøps-optimisme i nærområdet.

Verdien er også vurdert ut fra boligens lokale beliggenhet, vedlikehold, standard, areal, planløsning, utleiemuligheter eller andre påvirkende forhold. Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som normalt kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, og beliggenhet tatt i betraktning.

Se vedlagt sammenlignbare salgsstatistikk for området.



Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skipperveien 7 ,8300 SVOLVÆR 115 m² 1954 3 sov			09-08-2021	3 000 000	2 700 000		2 700 000	23 478
2	Skytterveien 17 ,8300 SVOLVÆR 178 m² 1955 5 sov			16-02-2022	3 800 000	3 800 000		3 800 000	21 348
3	Skipperveien 7 ,8300 SVOLVÆR 115 m² 1954 3 sov			30-05-2017	2 000 000	2 450 000		2 450 000	21 304
4	Storøyveien 88 ,8300 SVOLVÆR 116 m² 1955 3 sov			17-09-2024	2 250 000	2 000 000		2 000 000	13 423
5	Repslagersgata 11B ,8300 SVOLVÆR 301 m² 1959 2 sov			29-11-2021	3 800 000	3 100 000		3 100 000	10 299

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Opplysninger om størrelse på andel av faste kostnader er ikke opplyst. Kr. 18 183
Iflg. kommuneopplysninger har seksjon 2 kr 18 183 i årlige kommunale avgifter.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. **18 000**

Teknisk verdi bygninger

Seksjonsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 600 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 970 000

Sum teknisk verdi - Seksjonsleilighet Kr. **1 650 000**

Sum teknisk verdi bygninger Kr. **1 650 000**

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. 900 000

Beregnet tomteverdi Kr. **900 000**

Kommentar

Satt tomteverdi er:
Uoppbeidet 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. **2 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

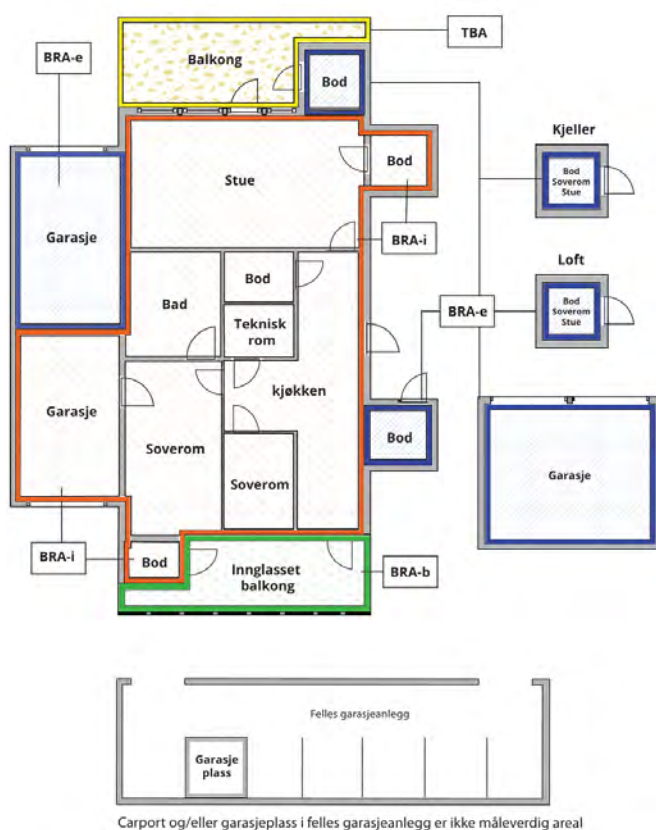
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjonsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	17			17	
Etasje 2	74			74	7
SUM	91				7
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, gang /trapp, stue, bod, kjøkken		
Etasje 2	Bad, soverom, gang m/trapp, kjøkken, stue		

Kommentar

Kommentarer til planløsning:

Hovedetasje er praktisk etter dagens krav. Loft har lav takhøyde (ca. 2 meter). Rom på loft er i rapporten definert som bod da rommet var av mindre størrelse.

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.

Det lot seg ikke gjøre å måle opp boligen sammenhengende fra yttervegg til yttervegg nede ved gulv grunnet interne vegger og innbo. Og skrånet tak på loft. Arealmåling ble gjennomført til tross for komplekse forhold og manglende tilgang fra yttervegg til yttervegg ved gulv. Det anbefales at selger eller kjøper vurderer 3D-scanning for mer nøyaktig måling i henhold til gjeldende toleransekrav. Uten slik kontroll må avvik/feil i areal oppsettet aksepteres av både selger og kjøper. Les mer på side 26 i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggetegninger fra kommunen er fremlagt, og følgende avvik ble registrert:

- Det mangler situasjonskart som viser hus plassering på tomte i forhold til naboer, brannspredning osv.
- Etter som jeg kan se ble ikke loft søkt/godkjent innredet til beboelsesrom.
- Inngangsparti er også blitt oppført etter byggeår/ferdigattest. Og inngangsparti er bygget nærmere enn 4 meter til nabogrense og det er under 8 meter avstand til nabobygg (for å hindre hurtig brann spredning). OBS det er mulig at kommunen kan kreve brannforebygging/forsinkende tiltak mellom husene. Ta kontakt med kommunen.
- Innvendig i leiligheten i hovedetasje er trappe løsningen og soverom noe ombygget/forandret.
- Balkonger er også blitt gjort større enn byggesøkt/ferdigattest. Og også disse er plassert under 4 meter til nabogrense med tanke på lett brann spredning mellom hus. Anbefaler at kommunen kontaktes. Ta kontakt med megler for en gjennomgang av byggesøkte/godkjente tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Iflg. fremlagte byggetegninger ser det ut til det er gjort bruksendringer - tilbygg som ikke er blitt søkt/lovlig av kommunen. Leiligheter/brannceller ser heller ikke ut til å ha tilstrekkelig brann/røyk hemmende konstruksjoner mellom hverandre.

Kjøpere må gjøre nærmere undersøkelser og det er påregnelig med kostnader å få branncelleindeling (røyk/brann begrenning) mot nabo opp til dagens funksjonalitet/forskriftskrav. Ta gjerne kontakt med kommunen/brannvesenet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger ingen opplysninger fra eier. Derfor må kjøpere gjøre grundige undersøkelser på dette objektet med felles arealer.

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:

Stuevindu på loft er montert for høyt opp av terreng og må ha brannstige godkjent for trygg og sikker rømning. Og alle dørene i boligen er ikke godkjent som rømningsvei iht. dagens gjeldende forskrift (for smale åpninger og stedvis for lave åpninger).
Takhøyder på loft er lave - ca. 2 meter.

Dagens forskriftskrav TEK 17 §11-13:

I boliger må minst annethvert rom for varig opphold (soverom, stue og lignende) ha rømnings vindu.

Rømnings vindu:

Må ha fri høyde på minimum 0,6m og fri bredde på minimum 0,5m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m. Avstand fra gulvflate til vindusåpning skal ikke overstige 1,0m

Dør til rømningsvei:

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

Konsekvens:

Trange dør og vindusåpninger samt vanskelig tilkomst 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)
Seksjonsleilighet	87	4

Kommentar

Seksjonsleilighet

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er gjort skjønnsmessig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Anstein Rune Paulsen - alenebefaring	Takstingenior
16.9.2025	Anstein Rune Paulsen - alenebefaring	Takstingenior

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	18	808	0	2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Skipperveien 7							
Hjemmelshaver Halvorsen Monica							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i rolig område på Øvreværet i Svolvær, med nærhet til sjø, natur og offentlig transport. Gangavstand til barnehage, skole og idrettshall. Ca. 2 km til Svolvær sentrum med bredt servicetilbud, butikker, skoler, helsetjenester, flyplass og daglige hurtigbåt- og hurtigruteanløp. ca. 4,2 km til nærmeste småflyplass. 170 km til nærmeste storflyplass på Evenes (litt over 2 timer kjøring)

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via privat stikkledning.

Regulering

Ikke regulert. I kommuneplan for Svolvær er området avsatt til bolig. Området og litt av bolig med tomt er i kommunedelplan avmerket med faresone for ras og skredfare - rød skravør. Se vedlagt situasjonskart lastet ned fra kommunen.

Om tomten

Sørvendt og opparbeidet med kupert hage og beplantning. Noe naturtomt. Dels oppstøttet med støttemur. Gruset parkering.

Tinglyste/andre forhold

GRUNNBOK: Ifølge gjennomgått, ubekreftet grunnbok utskrift er det ingen registrerte forhold som har påvirket takstverdiene negativt. Det er heller ikke opplyst om heftelser eller servitutter som har hatt innvirkning på takst..

ANDRE FORHOLD: I noen tilfeller kan du få skattefradrag for utgifter til Takstingenior. Les mer hos <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/fradragsveilederen/>

GYLDIGHET: Er rapporten eldre enn 12 måneder, kontakt rapportansvarlig for oppdatering.

OPPDRAAGSGIVER: Må lese gjennom rapporten før bruk og melde fra om eventuelle feil.

RABATT: Ved behov for flere takst- eller tilstandsrapporter eller annet kan det gis rabatt. Ta kontakt via mob. 922 57 930 for pristilbud eller gode råd:-)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
6 668	2009	Sannsynlig ble festet tomt kjøpt i 2029. Leiligheten ble solgt den 22.08.2008 for kr 750 000,-

Forsikring

Selskap

Ikke fremlagt

Kommentar

Opplysninger om forsikringsforhold ikke fremlagt, men i takstverdiene er det hensyntatt at bygningen har minimum fullverdiforsikring.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Etterspurt, men ikke fremlagt-	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	26.05.1954	Ikke vedlagt	Gjennomgått	1	Nei
Byggesøkte tegninger	11.12.1951	Ikke vedlagt	Gjennomgått	2	Nei
Megleropplysninger feier	03.09.2025	Ikke vedlagt	Gjennomgått	1	Nei
Megleropplysninger kommunale avgifter.	02.09.2025	Ikke vedlagt	Gjennomgått	1	Nei
Megleropplysninger skyldige avgifter til kommunen.	03.09.2025	Ikke vedlagt	Gjennomgått	1	Nei
Megleropplysninger matrikkelrapport	03.09.2025	Ikke vedlagt	Gjennomgått	4	Nei
Megleropplysninger begjæring om reseksjonering	08.10.2014	Ikke vedlagt	Gjennomgått	2	Nei
Megleropplysninger byplan med kart	27.01.2020	Ikke vedlagt	Gjennomgått	30	Nei
Megleropplysninger reguleringsinfo for eiendommen	10.09.2025	Ikke vedlagt	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere prospekt med takst lastet ned fra Eiendomsverdi	15.11.2007	Ikke vedlagt, men sendt megler	Gjennomgått	13	Nei
Reseksjonering fremvist fra tidligere takst i sameiet.	05.12.2014		Gjennomgått	9	Ja
Arealplaninformasjon lastet ned på kommunens nettsider.	17.09.2025		Gjennomgått	6	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	
2	26.01.2026	den 26.01. ble takstverdiene oppdatert/revidert, men selve tilstandsrapporten er ikke rørt og etter forskrift i 2025. Og i takstverdiene har jeg hensyntatt ingen ytterligere feil, skader eller mangler ut fra befaringsdagen.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Skipperveien 7, Vågan

Dato: 17.09.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Ferdsel - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Igangsettingstill.
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Skipperveien 7, Vågan

Dato: 17.09.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Ferdsel - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Igangsettingstill.
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

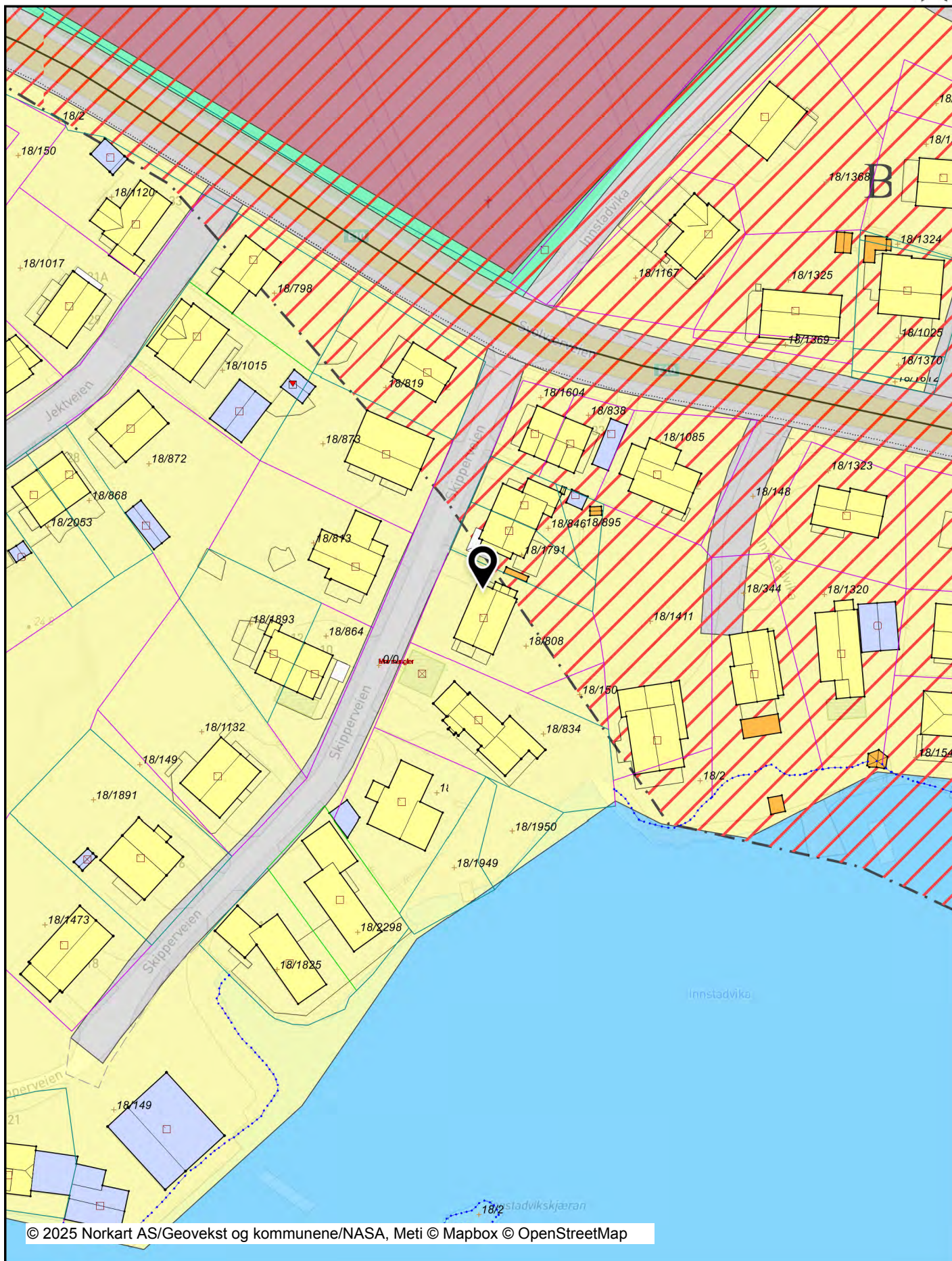


Skipperveien 7, Vågan

Dato: 17.09.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Boligbebyggelse - næværende
-  Grav og urnelund - næværende
-  Veg - næværende
-  Blågrønnstruktur - næværende
-  LNFR-areal - næværende
-  Ferdsel - næværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - næværende
-  Gang-/sykkelveg - næværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Igangsetteingstill.
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Boligbebyggelse - næværende
-  Næringsbebyggelse - næværende
-  Grav og urnelund - næværende
-  Veg - næværende
-  Blågrønnstruktur - næværende
-  LNFR-areal - næværende
-  Ferdsel - næværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - næværende
-  Gang-/sykkelveg - næværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense ≥ 500 cm

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Igangsettingstill.
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

UNDETEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
 MED DEN GODKJENTE TEGNING
 STED: _____ NAVN: _____
 DATO: _____ NAVN: _____

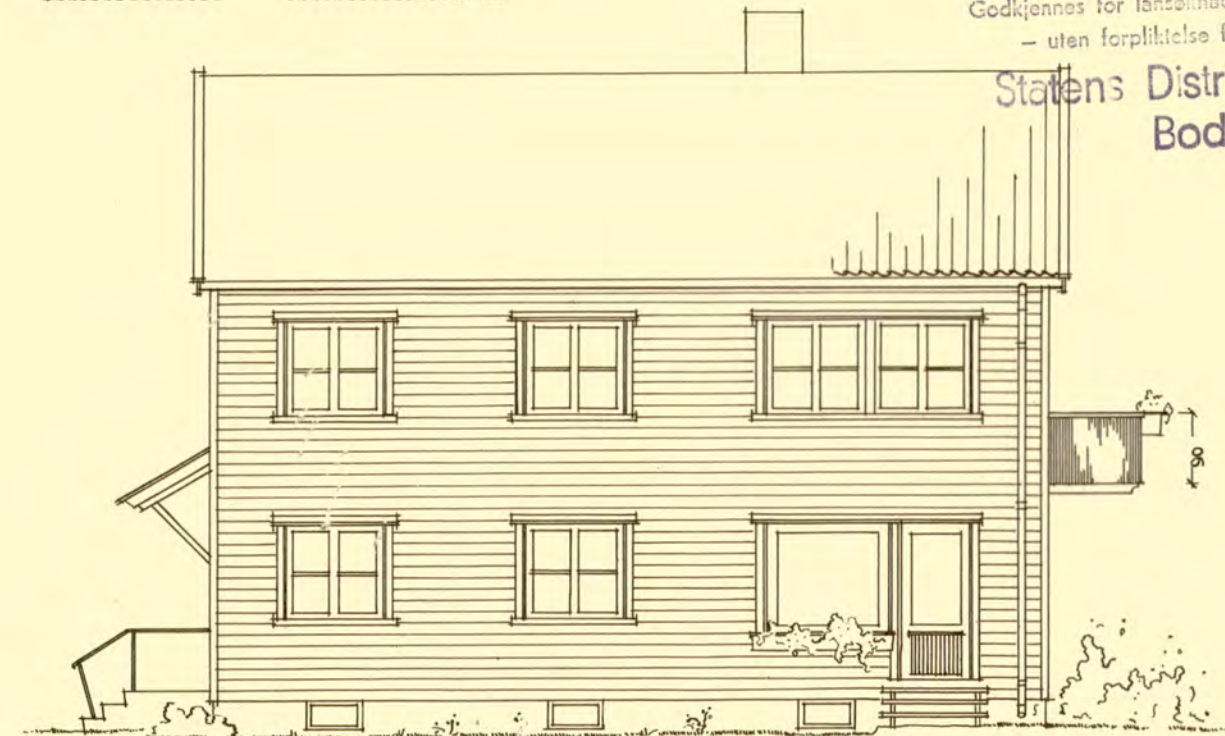
BYGGERRE: *Emil Mørstøl og Sigmund Røtts*
 STED: *Sorbo* TOMT: _____
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL: _____

Godkjennes for lånselend til Husbanken
 – uten forpliktelse for banken

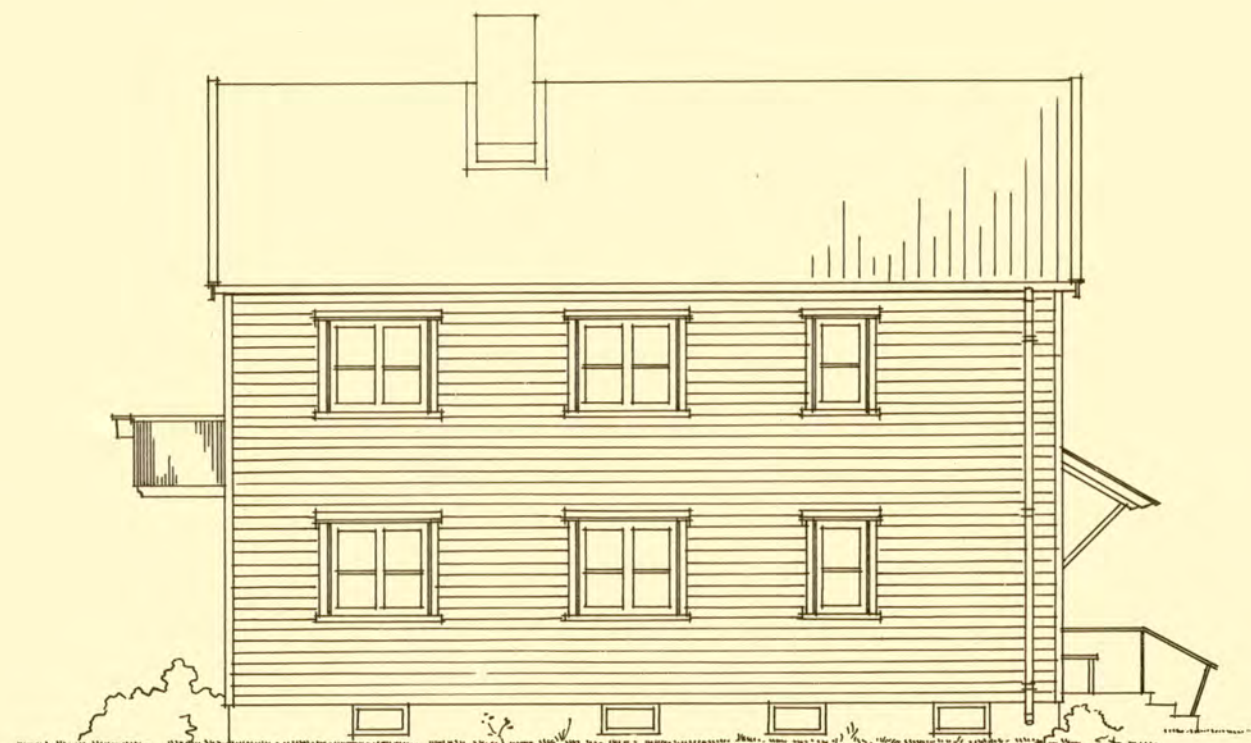
Statens Distriktsarkitekt
 Bodø. 11. DES. 1951



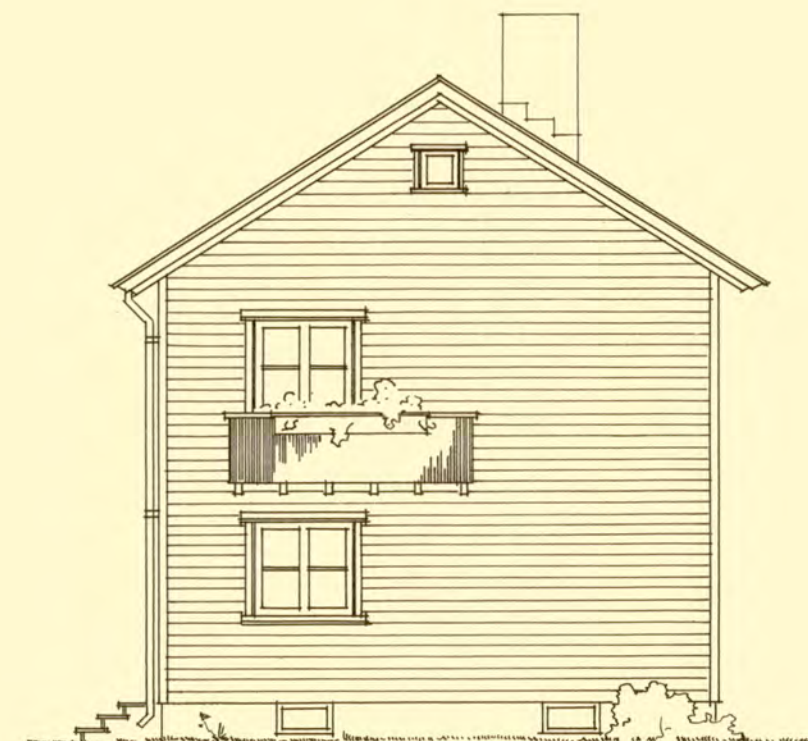
FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE SYD

Sv. br. j. nr. 17
 1952

BLAD 2 TYPE 406 ÷
 FASADER MÅL 1:100
 TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO
 BOLIGDIREKTORATET
 BOLIGKONTORET 1-6-1951



SVOLVÆR KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Ferdigattest

Efter synsforretning, avholdt 26 mai 1954 meddeles herved i henhold til bygningslovens paragraf 142, ferdigattest for herr Sigmund Båttstø's våningshus med 2 leiligheter på tomten "Mogstadgård" kykommunennummer 853 Svolvær, anmeldt til oppførelse 16 januar 1952.

Bygningssjefen i Svolvær 26 mai 1954.



Advokat Stig E. Mortensen AS

Deres ref:
Stig E. Mortensen

Saksbehandler:
Geir Hermansen

Dato:
03.09.2025

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	18	808	0	2

Adresse:	Skipperveien 7, H0102
----------	------------------------------

Type skorstein: Tegl

Siste feiing utført: 09.09.2022

Type ildsted: Lukket ildsted

Siste tilsyn utført: 03.03.2011

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	
Er det registrert feiing av skorstein ?	x	
Ble det registrert avvik vedr adkomst for feiing ?		x
Foreligger det manglende respons fra eier etter varsel for feiing eller tilsyn ?		x

Andre opplysninger:

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

Med hilsen
Vågan brann og redning

Geir Hermansen
Branninspektør

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.



Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 Gardsnr.: 18 Bruksnr.: 808 Seksjonsnr.: 2

Adresse: Skipperveien 7, 8300 SVOLVÆR

Referanse: LT- Monica Halvorsen

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har ikke vannmåler
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta offentleg veg.
Pålegg	Det finst ikkje pålegg om endring av tilknytingsforhold.

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.:** 18 **Bruksnr.:** 808 **Seksjonsnr.:** 2**Adresse:** Skipperveien 7, 8300 SVOLVÆR**Referanse:** LT- Monica Halvorsen

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn	Abonnementsgebyr kr 2 898,- forbruk kr 24 pr m2 (areal) inkl. mva	5943
Avløp	Abonnementsavgift kr 1 936,- forbruk kr 19 pr. m2 (areal) inkl. mva	4496
Renovasjon	Ekstern leverandør	Lofoten Avfallsselskap IKS
Brannsyn, feiing	Feiing fritidsboliger kr. 305,-	263
Eigedomsskatt		7481

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus

Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 808 **Seksjonsnr.:** 2**Adresse:** Skipperveien 7, 8300 SVOLVÆR**Referanse:** LT- Monica Halvorsen

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Nei

Kommunedelplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja

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

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

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen: Nei

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Nei

Vedlegg
2 vedlegg

Kommentar
295_Kommunedelplan Svolvær - Arealformål: Boligbebyggelse - B3.20

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.



For matrikkelenhet:

Kommune: 1865 - VÅGAN

Gårdsnummer: 18

Bruksnummer: 808

Festenummer:

Seksjonsnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.09.2025 kl. 08:43

Produsert av: Bjarte Henriksen - 1865 Vågan

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 12.09.2008
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 110 / 240 i matrikkelenhet 18 / 808
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190971	HALVORSEN MONICA		Marithaugen 8A 8310 KABELVÅG	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
Annen referanse				
Reseksjonering	08.10.2014	Sendt til tinglysing	09.10.2014	1865aac 08.10.2014
Reseksjonering	2014353	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Etablert/Endret	1865 - 18/808	
		Etablert/Endret	1865 - 18/808/0/1	
		Etablert/Endret	1865 - 18/808/0/2	
Seksjonering	12.09.2008			1865jet 12.09.2008
Seksjonering	Vedtaksnr. 202/08	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1865 - 18/808	0
		Mottaker	1865 - 18/808/0/1	0
		Mottaker	1865 - 18/808/0/2	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	189 744 625	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	<u>Datoer</u>
Løpenr:		Bruksareal bolig:	244	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7569919 Øst: 482705	Bruksareal totalt:	244	Avløp:		Tatt i bruk: 01.04.1954
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	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
L04	0	28	0	28	0	0	0	0	0
H02	0	73	0	73	0	0	0	0	0
H01	2	73	0	73	0	0	0	0	0
U01	0	70	0	70	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1060 Skipperveien 7	H0102	Bolig	110	3	Kjøkken	1	1	18/808/0/2

7570000

Oversiktskart for 18 / 808 / 0 / 2

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7569950

7569900

7569850



40m

482600

482650

482700

482750

482800



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksfelle: Reseksjonering



Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt.
987 122 617
org.nr./fødselsnr.

Løpenummer for forrething: 601644563

Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 938644500
Navn VÅGAN KOMMUNE

Adresse
8305 SVOLVÆR

Rekvirent(er) av forrething

Fødselsdato/Orgnr. 270558
Navn HESTEN HAROLD SIGMUND
040659 HESTEN SONJA IRENE
190971 HALVORSEN MONICA

Bruksenhet Adresse
ØVRE KALVOLLEN 3, 8410 LØDINGEN
ØVRE KALVOLLEN 3, 8410 LØDINGEN
SKIPPERVEIEN 7, 8300 SVOLVÆR

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1865	18	808

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



VÅGAN KOMMUNE
BYGGESAK OG OPPMÅLING

Svolvær, 09.10.2014

Thor Jensen



Rett kopi bekreftes

TINGLYST
DOKUMENTNR. 10.72.579
05 DES 2014
STATENS KARTVERK

Næst
9/1/2015

Doknr: 38845 Tinglyst: 15.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kan tinglyses
Eiendomsregisteret, Nord-Norge AS

Bent Rask Pedersen

09.10.2014 09.11

Rett kopi bekreftes

Deres ref hagjor, sak 8344051,



Deres brev 14.10.2014

Kommentarer og avklaring

Punkt 1

Endringen består i endring av fellesareal og bytting av boder slik at de to enhetene fremstår som tydelig avgrensede enheter. Tidligere var boder, gangarealer og innvendige trapper felles. Dette er nå delt opp med egne inngangspartier slik at enhetene er blitt adskilt. (se vedlagte tegninger)

Fellesarealer etter endringen er begrenset til ett vaskerom i kjeller og ett utvendig vindfang.

Punkt 2

Vågan kommune har påført at slik tillatelse er gitt

Punkt 3

Sparebank1 gir utfyllende opplysninger her. Se for øvrig kommentar under punkt 5 angående sameieandel.

Punkt 4

Sparebank1 gir utfyllende opplysninger her.

Punkt 5

Sameiebrøken var tidligere slik:

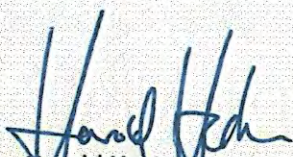
seksjon 1:	105 / 192	= 54,69 %	Seksjon2:	87/192 =45,31 %
------------	-----------	-----------	-----------	-----------------

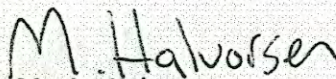
Etter reseksjonering er sameiebrøken slik:

Seksjon1:	130/240	= 54.16%	Seksjon 2	110/240 =45,8%
-----------	---------	----------	-----------	----------------

Etter som endringen av sameiebrøk er helt marginal ber vi om at eventuelle konsekvenser for dokumentavgift frafalles.

Med opplysninger gitt her, samt avklaring fra Sparebank 1 håper vi at tinglysning kan gjennomføres.


Harold Hestehaug


Monica Halvorsen

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn Hesten Harold	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Øvre Kalvollen 3	
Postnr. Poststed 8410 LØDINGEN	
Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Snr.
1865	Vågan Kommune	18	808	1
1865	Vågan Kommune	18	808	2

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	Harold Sigmund Hesten	
	Sonja Irene Hesten	
	Monica Halvorsen	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	130		13				25				37				49			
2	B	110		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				240				= nevner:				240							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 20/9-14	Utstederens underskrift Harold Hesten M. Halvorsen
------------------------	---



Eiendomsmegler Nord-Norge AS
 Ken Lingsæes
 Ken Lingsæes Pedersen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)



6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato ✓ Svolvær 20/9.2014	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Harold Herten " Sonja Herten " Mariken Halvorsen	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------------------	--	--

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Svalber

20/9-14

Underskrift

Harald Herten Monica Halvorsen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr. Bnr. Festenr. Snr. Kommune

18

808

192

Dato

Stempel og underskrift

16.10.14

Connie Amundt



Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.



Reitt kopi bekreft

Dato

Utsteders underskrift

20/9-14

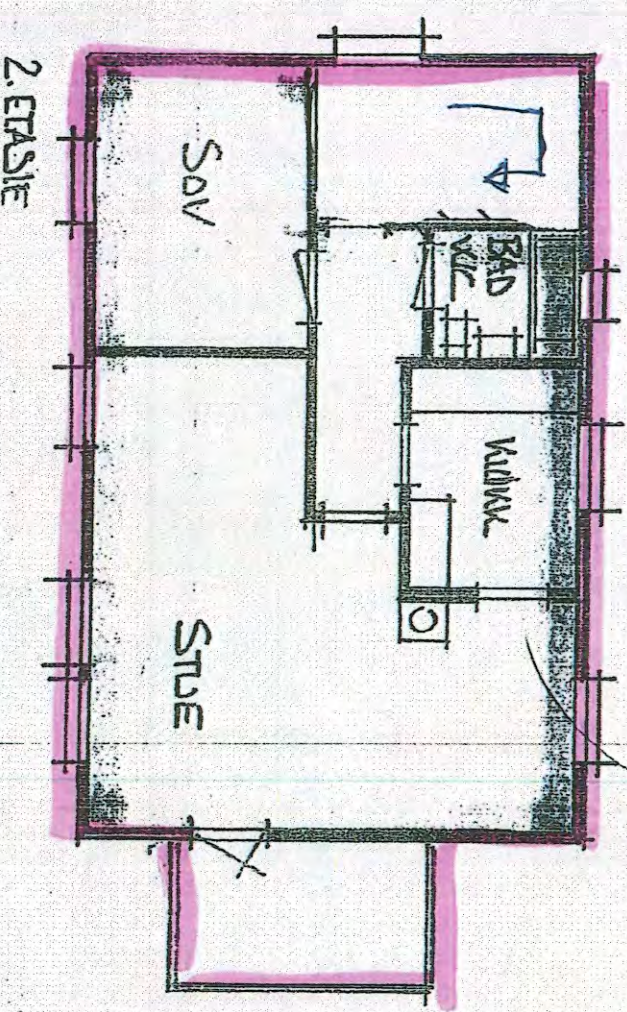
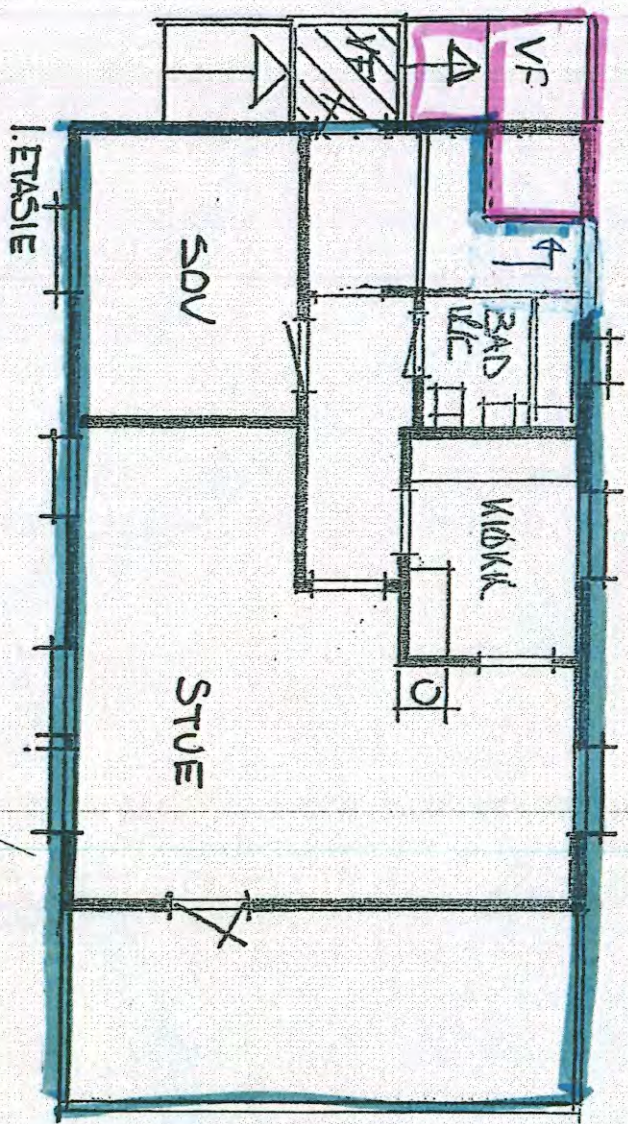
Harald Herten

M. H. H. 1000000

1:100

Reitt kopi bekreftet

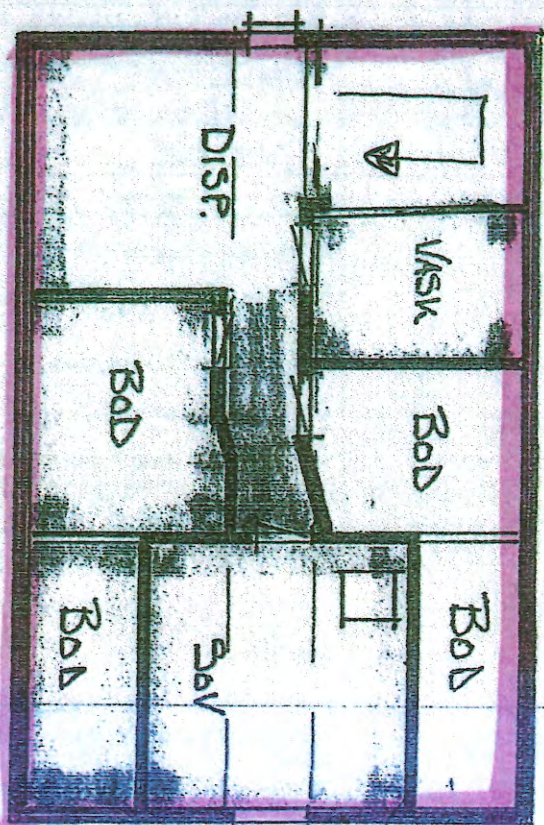
-  SEKSJON 1
-  SEKSJON 2
-  FELLESAREAL



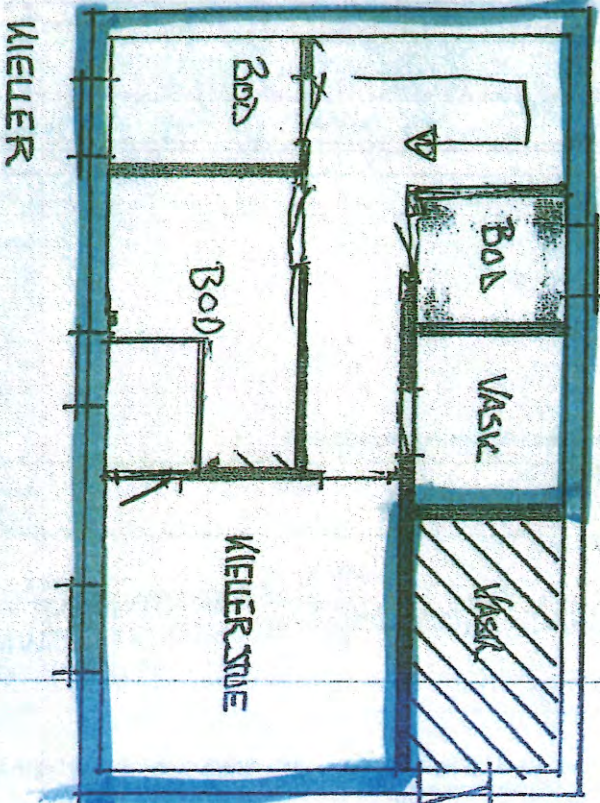
Sameiet "Skipperveien 7"
GNR 18 BNR 808 i VÅGAN
Plan 1 og 2 etasje
Boligseksjoner og fellesareal

1/11-2013 A. Hest
m. talluriser

1:100



LOFT



SEKSJON 1

SEKSJON 2

FEELSESAREAL



Sameiet "Skipperveien 7"
GNR 18 BNR 808 i VÅGAN
Kjeller og Loftsplass
Boligseksjoner og fellesareal

1/11-2013 A. Westa
M. Håugen



Vågan kommune
Utviklingsavdeling

Dato:
08.10.2014
Deres ref:

Vår ref:
14/15220

Arkivkode:
GBN-18/808

Saksbehandler: Connie Aamodt, tlf: , e-post: connie.aamodt@vagan.kommune.no

Harold Hesten
Øvre Kalvollen 3

8410 LØDINGEN



Svar på begjæring om reseksjonering gbn 18/808 Svolvær

Saksgang		
Vedtakstype	Vedtaksdato	Vedtaksnr
Delegert administrasjon Utviklingsavdeling	08.10.2014	353/14

Saksopplysninger:

Det foreligger begjæring om reseksjonering av eiendommen gnr 18/808 snr 1 og 2 i Svolvær. Rekvirentens navn er Harold Hesten.

Tidligere er eiendommen seksjonert i 2 boligseksjoner med følgende brøk:

1 B 105/192 B

2 B 87/192 B

Reseksjonering innebærer endringer i brøk. Styret samtykker til reseksjonering. Etter reseksjonering vil eiendommen bestå av 2 boligseksjoner med følgende brøk teller/nevner:

1 B 130/ 240

2 B 110/ 240

Vedtak:

Reseksjonering av eiendom gnr 18 bnr 808 Svolvær (2 boligseksjoner), godkjennes på følgende vilkår:

1. Vilkår i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 skal være oppfylt.

Postadresse: 8305 Svolvær

Telefon: 75420000

Bankgiro: 4760.18.90999

Besøksadresse: Rådhuset
Org. nr 938 644 500

Telefaks: 75420001

Bankgiro skatt: 6345.06.18650

Webadresse: www.vagan.kommune.no

E-post: postmottak@vagan.kommune.no

Med hilsen

Connie Aamodt

Connie Aamodt
Saksbehandler

Vi gjør oppmerksom på at saken kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken. Klagen sendes rådmannen innen 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til deg som part i saken. I klagen skal det fremgå hvilket vedtak det klages over, endring(er) som ønskes i vedtaket og de grunner klagen støtter seg til (§§ 28 – 32 i Forvaltningsloven). Klagen behandles etter retningslinjer vedtatt av kommunestyret.

Kopi til:
Thor Jensen

HER





Harold Hesten
Øvre Kalvollen 3

8410 LØDINGEN

Svar på begjæring om reseksjonering gbn 18/808 Svolvær

Saksgang		
Vedtakstype	Vedtaksdato	Vedtaksnr
Delegert administrasjon Utviklingsavdeling	08.10.2014	353/14

Saksopplysninger:

Det foreligger begjæring om reseksjonering av eiendommen gnr 18/808 snr 1 og 2 i Svolvær. Rekvisitentens navn er Harold Hesten.

Tidligere er eiendommen seksjonert i 2 boligseksjoner med følgende brøk:

1 B 105/192 B
2 B 87/192 B

Reseksjonering innebærer endringer i brøk. Styret samtykker til reseksjonering. Etter reseksjonering vil eiendommen bestå av 2 boligseksjoner med følgende brøk teller/nevner:

1 B 130/ 240
2 B 110/ 240

Vedtak:

Reseksjonering av eiendom gnr 18 bnr 808 Svolvær (2 boligseksjoner), godkjennes på følgende vilkår:

1. Vilkår i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 skal være oppfylt.

Med hilsen

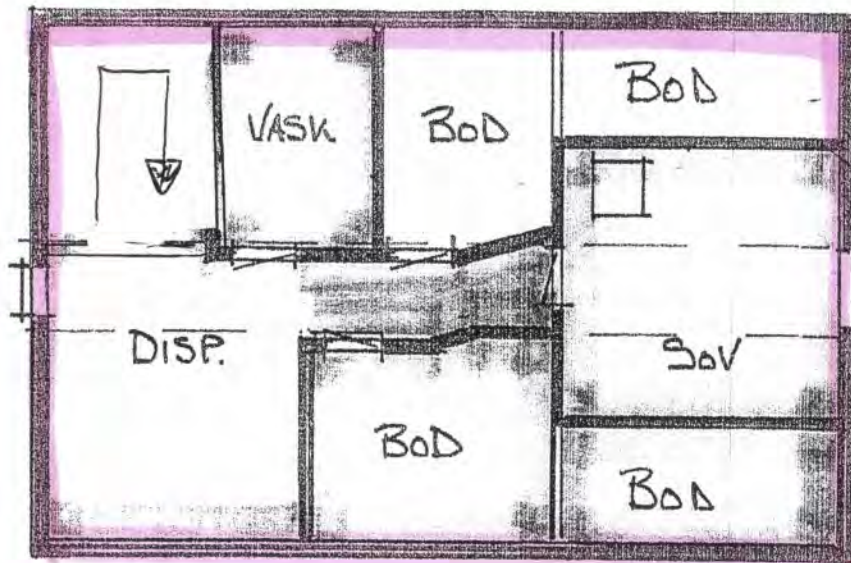
Connie Aamodt
Saksbehandler

Vi gjør oppmerksom på at saken kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken. Klagen sendes rådmannen innen 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til deg som part i saken. I klagen skal det fremgå hvilket vedtak det klages over, endring(er) som ønskes i vedtaket og de grunner klagen støtter seg til (§§ 28 – 32 i Forvaltningsloven). Klagen behandles etter retningslinjer vedtatt av kommunestyret.

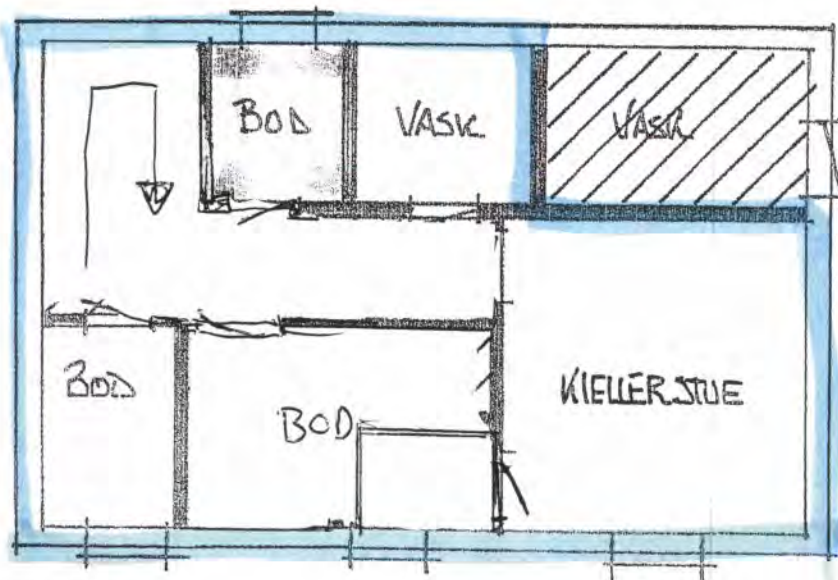
Kopi til:

Thor Jensen

HER



LOFT



KJELLER

SECTION 1

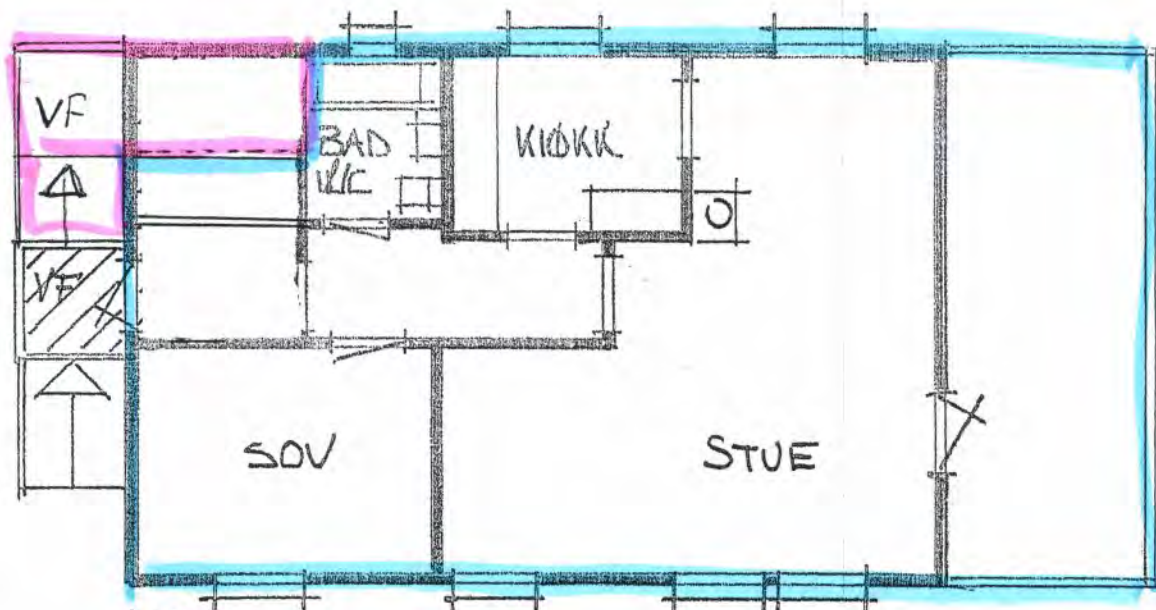
SECTION 2

FELLESAREAL

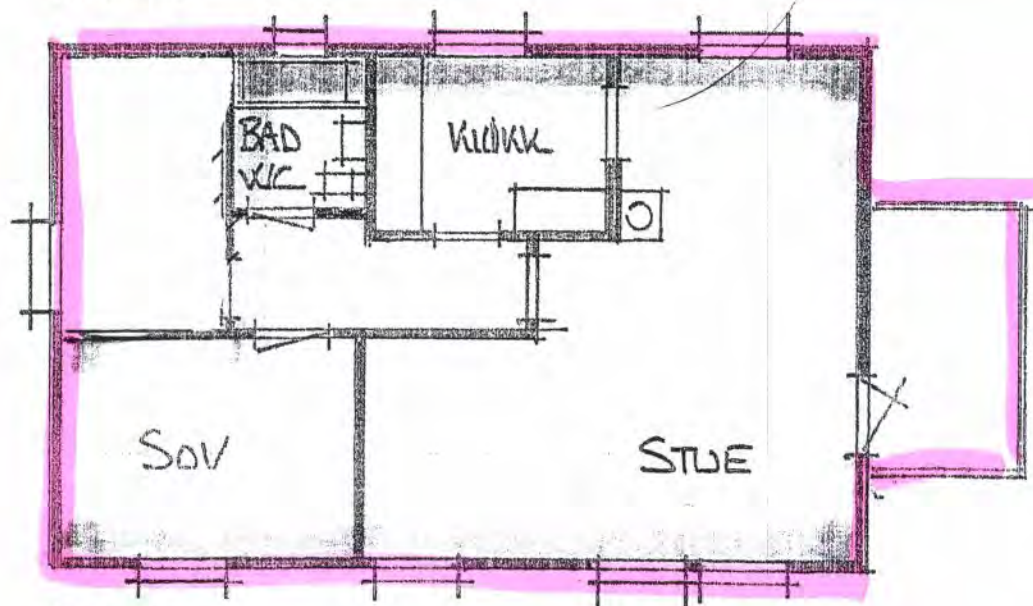
Sameiet "Skipperveien 7"
GNR 18 BNR 808 i VÅGAN
Kjeller og Loftsplan
Boligseksjoner og fellesareal

1/11-2013 H. Aarsten
M. Halvorsen

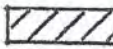
1:100



1. ETASJE



2. ETASJE

-  SEKSION 1
-  SEKSION 2
-  TELLESAREAL

Sameiet "Skipperveien 7"
GNR 18 BNR 808 i VÅGAN
Plan 1 og 2 etasje
Boligseksjoner og fellesareal

1/11-2013 A. Hert
m. Halvorsen

KOMMUNEDELPLAN SVOLVÆR

PLANBESTEMMELSER 2020 - 2040



VÅGAN
KOMMUNE





BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN SVOLVÆR 2020 – 2040

Dato for behandling i Formannskapet 20.01.2020

Vedtatt i kommunestyret 27.01.2020

Saksnr. KS-004/20

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, flowing letters, positioned above a horizontal dotted line.

Ordfører Vågan kommune



VÅGAN KOMMUNE
ORDFØRER

Innhold

GENERELLE BESTEMMELSER	5
§ 1 Planens formål.....	5
§ 2 Virkninger av planen.....	5
§ 2.1 Planer som utgår	5
§ 3 Plankrav	5
§ 3.1 Unntak fra plankrav	5
§ 4 Rekkefølgekrav (PBL 11-9 nr. 4)	6
§ 5 Utbygningssavtaler (PBL § 11-9 nr. 2).....	6
§ 5.1 kommunale boenheter.....	6
§ 6 Arkitektur og byform	6
§ 6.1 Byggegrenser (PBL §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)	7
§ 6.2 Byggehøyder og utnyttelsesgrad.....	7
§ 6.3 Bruksendring av bolig (PBL § 31-6).....	7
§ 6.4 Generelle dokumentasjonskrav	7
§ 6.5 Stedsanalyse	8
§ 7 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	8
§ 7.1 Risiko- og sårbarhetsanalyser.....	8
§ 7.2 Ras- og skredfare	8
§ 7.3 Stormflo og havnivåstigning.....	8
§ 7.4 Vern mot forurensning.....	9
§ 7.5 Naturmangfold og miljøhensyn.....	9
§ 7.6 Restriksjonsområder	9
§ 8 Overflatevann.....	9
§ 9 Energi og klimagassutslipp	9
§ 10 Handel.....	10
§ 11 Skilt, reklame og belysning.....	10
§ 12 Universell utforming.....	10
§ 13 Barn og unge.....	11
§ 14 Folkehelse	11
§ 15 Støy.....	11
§ 15.1 Ulempehåndtering i anleggs- og byggeperioden	12
§ 16 Fylling i sjø	12
§ 18 Tiltak nært strandsone og vassdrag (jf. PBL §1-8).....	12

§ 19 Automatisk fredete kulturminner	13
§ 20 Kulturminnebevaring.....	13
§ 21 Uteoppholdsarealer.....	13
§ 22 Parkeringsbestemmelser	17
§ 23 Havneområder og sjøfront	18
BESTEMMELSER TIL AREALKATEGORIER	21
§ 24 Bebyggelse og anlegg	21
§ 25 Boligbebyggelse	21
§ 26 Sentrumsformål.....	21
§ 27 Kjøpesenter	22
§ 28 Offentlig eller privat tjenesteyting	22
§ 29 Fritids- og turistformål.....	22
§ 30 Næringsbebyggelse	22
§ 31 Idrettsanlegg.....	23
§ 32 Andre typer bebyggelse og anlegg – naust	23
§ 33 Uteoppholdsarealer.....	23
§ 34 Grav- og urnelund.....	23
§ 35 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	23
§ 36 Grønnstruktur.....	25
§ 37 LNF (PBL § 11-7, nr. 5a)	25
§ 37.1 LNF areal for spredt bebyggelse (§11-11, nr. 2).....	25
§ 38 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr 6) .	26
§ 36 Småbåthavn	26
§ 39 Friluftsområde	26
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER	27
§ 40 Sikrings-, støy og faresone (jf. PBL 11-8 a)	27
§ 41 Sone med særlige krav til infrastruktur (jf. PBL 11-8 b)	27
§ 42 Sone med angitte hensyn (jf. PBL § 11-8 c).....	27
§ 43 Sone for båndlegging (jf. PBL § 11-8d)	28

BESTEMMELSER KOMMUNEDELPLAN SVOLVÆR

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Planens formål

Formålet med kommunedelplanen er å legge til rette for at Svolvær skal være en attraktiv, levende og mangfoldig by. Flere mennesker skal kunne oppsøke Svolvær, befolkningen og næringslivet skal vokse og det skal sikres flere og mer varierte kultur- og fritidstilbud. Byutviklingen skal være bærekraftig for å ivareta natur og miljø, sosiale forhold og økonomiske hensyn.

Planen skal gi tydelige rammer for tiltakshavere og legge til rette for god og effektiv saksbehandling.

§ 2 Virkninger av planen

Kommunedelplanen for Svolvær, bestående av plankart og bestemmelser er juridisk bindende for arealbruken innenfor planområdet. Retningslinjer gir veiledning i plan- og byggesaker.

Ved motstrid skal kommunedelplanen gjelde foran eldre plan jfr. PBL §1-5.

§ 2.1 Planer som utgår

Planer som utgår er listet opp i vedlegg A.

§ 3 Plankrav

Alle bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

§ 3.1 Unntak fra plankrav

Generelle unntak

Det kan gjøres unntak fra krav om reguleringsplan i tilfeller hvor tiltaket er et mindre utbyggingstiltak og det er i tråd med overordnede mål for by- og sentrumsutviklingen. Følgende betingelser skal være oppfylt:

- Tiltaket er ikke innenfor et område som krever reguleringsplan etter planens bestemmelser eller vedlegg B.
- Tiltaket har maksimalt 4 nye boenheter.
- Enkelttiltak er under 1000m² BRA.
- Tiltaket medfører ikke privatisering eller konflikt med offentlig grønnstruktur, strandsone, havnepromenade, friområder, turløyper eller hindrer allmenhetens tilgjengelighet til slike områder.
- Tiltaket samsvarer med kommunedelplanens retningslinjer til %-BYA, %-BRA, høyder, takform, parkeringsnorm, uteoppholdsarealer og er ellers i samsvar med de bestemmelser gitt i denne plan.
- Tiltaket berører ikke bygninger som er bevaringsverdige på temaplan for kulturminner eller hensynssone H530/H560. Dersom tiltaket har konsekvenser for bygninger som inngår i del av bevaringsverdig bygningsmiljø må tiltakshaver dokumentere at tiltaket er i samsvar med bestemmelser og retningslinjer gitt i §20 Kulturminnebevaring.
- Tiltaket er utenfor hensynssone.

Unntak for gang- og sykkelvei

Mindre gang- og sykkelveistrekninger kan bygges uten reguleringsplan langs kommunale gater.

Unntak ved gjenoppbygging etter brann

Gjenoppbygging etter brann tillates etter kommunedelplanens bestemmelser.

§ 4 Rekkefølgekrav (PBL 11-9 nr. 4)

Reguleringsplaner skal inneholde rekkefølgekrav. Prinsippene om samordnet areal-, transport- og boligplanlegging skal være premissgivende for rekkefølgebestemmelsene.

Teknisk infrastruktur og grøntstruktur, som blant annet fortau, lekeareal, vann og avløp skal være etablert eller sikret opparbeidet før det tildeles igangsettingstillatelse.

Det skal i reguleringsplan eller som vilkår i byggesak sikres at nye boliger ikke blir tatt i bruk før det er gjennomført forholdsmessige tiltak for trafiksikker skolevei.

§ 5 Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2)

Kommunestyret har fattet vedtak om bruk av utbyggingsavtaler jf. PBL § 17-2 som skal legges til grunn i plan- og byggesaker. Behandlingen av utbyggingsavtaler kan foregå parallelt med reguleringsplan.

§ 5.1 kommunale boenheter

Ved regulering av 6 boenheter eller flere skal behovet for kommunale boenheter vurderes. Der dette er aktuelt, skal det stilles rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan som gir grunnlag for utbyggingsavtale. Behovet for utbyggingsavtale avklares ved oppstart av reguleringsarbeidet.

§ 6 Arkitektur og byform

Alle tiltak skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene. Det skal legges vekt på estetisk utforming gjennom materialvalg og bevist fargebruk.

I enhetlige bygningsmiljø (se vedlegg B) skal ny bebyggelse videreføre områdets karakter. Det skal sikres kvalitet i arkitektur og byromsutforming. Nytenking og innovasjon skal vektlegges for bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner. Nye tiltak skal tilrettelegge for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter.

Det skal foretas avbøtende tiltak for å begrense eventuelle ulemper og potensielle konflikter ved fortetting i boligområder.

I indre by skal siktlinjer (temakart), gode byrom, tverr- og langsgående gangforbindelser og allmenn tilgang til sjø være overordnede prinsipper for bystrukturen. Dette skal identifiseres gjennom stedsanalyser. Det omkringliggende landskapet, kulturminner, grøntstruktur og Svolværs historiske preg skal være grunnleggende for utformingen av nye bygninger og byrom. For delområdene Vorsetøya og Svolvær sentrum skal det sikres en helhetlig kvartalsbebyggelse.

Tak, takterrasser og takhager skal vurderes som del av bylandskapet og behandles som en del av tiltakets samlende arkitektoniske uttrykk.

Svolvær kirke skal bli hensyntatt ved tiltak som kan få innvirkning på kirkebygget sin fremtredelse i bylandskapet. Nye tiltak må utformes på en måte som ivaretar kirken sin historiske og kulturelle verdi i Svolvær.

Det omkringliggende landskapet og viktige landemerker skal være fremtredende i bymiljøet. Mellomrommene og åpenheten i bybebyggelsen skal trekke landskapet og fjellene inn som en del av arkitekturen, viktige siktlinjer skal derfor ikke bygges igjen.

Bygninger skal ha god orientering og tilpasning til sol og lysforhold. Inntrukne etasjer skal benyttes der det sikrer bedre solforhold for viktige byrom, uteoppholdsarealer, parker og gater.

Det skal sikres lune byrom som er skjermet mot vind gjennom bebyggelsens beliggenhet.

Nedkjørsler til garasjer og ramper i tilknytning til inngangspartier skal integreres helhetlig i bygningens arkitektur og hovedform. Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade mot viktige byrom eller parker.

Alle tiltak skal ha god terrengtilpasning uten bruk av store skjæringer, fyllinger eller høye forstøtningsmurer.

§ 6.1 Byggegrenser (PBL §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)

Der det ikke er vist byggegrense mot vei i reguleringsplan skal ny bebyggelse og tilbygg til eksisterende bebyggelse forholde seg til områdets/kvartalets dominerende byggelinjen mot vei. Langs offentlig vann- og avløpsanlegg tillates ikke bygninger/permanente eller varige konstruksjoner oppført nærmere enn 5 meter.

Mot riksvei gjelder veglovens bestemmelser dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

§ 6.2 Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Kommunedelplanen angir rammene til høyder og utnyttelsesgrad for ulike delområder og arealformål. Gjennom de enkelte plan- og byggesakene må krav til byggehøyder og utnyttelse tilpasses den enkelte situasjon nærmere og bymiljøet som helhet. Vedlegg B angir retningslinjer for høyder og utnyttelsesgrad innenfor planområdet.

Om ikke annet fremkommer i vedlegg B tillates småhusbebyggelse (enebolig og rekkehus) oppført i 3 etasjer med inntil 9 meter mønehøyde og utnyttelsesgrad 40 %-BYA.

Blokkbebyggelse ønskes primært etablert i tråd med vedlegg B. Det er krav om reguleringsplan og det tillates inntil 6 etasjer.

Det skal gjennomføres vindanalyser av bebyggelse høyere enn 42 meter med virkningene av minst to fremherskende vindretninger. Det skal i tillegg utarbeides sol- og skyggediagram slik kravene fremkommer for uteoppholdsareal i § 24.3 dokumentasjonskrav.

§ 6.3 Bruksendring av bolig (PBL § 31-6)

I godt etablerte eneboligområder og for delområde 5 må det foreligge særskilt tillatelse fra kommunen om å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell o.l, jf. PBL § 31-6.

§ 6.4 Generelle dokumentasjonskrav

Det skal i alle plan- og byggesaker stilles krav til dokumentasjon som viser at gode visuelle kvaliteter er oppfylt.

Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og det ubebygde naboskap og landskap, samt begrunne de

valgte løsninger. Dokumentasjonen skal være i form av snitt, fasadeoppriss, perspektiver, situasjonsplan og eventuelle andre illustrasjoner.

I reguleringsplaner og byggesaker skal det framlegges terrengsnitt som viser høyder på ny og eksisterende bebyggelse, med nytt og eksisterende terreng.

For alle prosjekter med størrelse over 500m² grunnflate og eller med høyde over 5 etasjer skal det utformes fysisk modell i målestokk 1: 250 (200 / 500 kan vurderes). For å sikre en best mulig illustrasjon og forståelse av prosjektet. Materialbruk og utsnitt for omkringliggende situasjon gjøres i samråd med Vågan kommune.

§ 6.5 Stedsanalyse

Tiltakshaver skal utarbeide en overordnet stedsanalyse i forbindelse med oppstartsmøte til reguleringsplan. Stedsanalysen kan suppleres og revideres i det videre reguleringsarbeidet. Innholdet i stedsanalysen skal redegjøre for følgende forhold:

- Bystruktur, herunder siktlinjer, akser, gateforbindelser og byrom
- Hensyn til landskap og eksisterende bebyggelse
- Forhold knyttet til offentlig infrastruktur, grøntstruktur og kulturminner
- Vurderinger rundt form, volum og høyder

Stedsanalysene skal belyse disse forholdene gjennom illustrasjonsplaner / diagrammer, snitt og eventuelle andre framstillingsteknikker i tillegg til beskrivende tekst.

§ 7 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

Alle nødvendige farevurderinger skal være utført før reguleringsplaner legges ut til offentlig ettersyn og høring.

§ 7.1 Risiko- og sårbarhetsanalyser

Risiko- og sårbarhetsanalyser skal inngå ved søknad om tiltak hvor det er av betydning for om arealet er egnet til formålet og om det er eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbygningen. Områder med fare, risiko eller sårbarhet skal avmerkes i reguleringsplan som hensynssone med tilhørende bestemmelser for å avklare forhold, herunder forbud som er nødvendig for å avverge skade eller tap.

§ 7.2 Ras- og skredfare

Det skal ved alle plan- og byggesaker i skredutsatte områder foretas geologiske og geotekniske vurderinger for å kunne avgjøre om utbygging kan tillates og eventuelt på hvilke vilkår.

Retningslinje til § 8 Ras- og skredfare
Kartdata fra NVE, hensynssone 310, eldre snø- og steinskredkart og observasjoner skal benyttes for å avklare behov for nærmere farevurderinger og sikringstiltak.

§ 7.3 Stormflo og havnivåstigning

Det skal i alle reguleringsplaner og planlegging av tiltak, som faller inn under PBL § 20-1 tas hensyn til forventet havnivåstigning, ekstremvær og andre påregnelige konsekvenser som følge av klimaendringer. Etablering av ny bebyggelse som er utsatt for stormflo tillates ikke lavere enn at overflate gulv er på kote 4,0m (NN 2000). Ved anbefalinger fra NVE eller for tiltak som er særlig utsatt for stormflo og bølgepågang vil det være nødvendig med innskjerping av kravet.

I byggverk med avløpssystem skal dette sikres mot tilbakeslag ved stormflo.

§ 7.4 Vern mot forurensning

Tiltak som kan medføre forurensning iform av støy, rystelser, lys, lukt eller andre ulemper for miljøet skal vurderes spesielt etter forurensningsloven og kan ikke være i strid med den.

Der det er usikkerhet om, eller forurensning fremkommer av miljødirektoratets grunnforurensningskart skal det utføres nærmere miljøtekniske undersøkelser før igangsetting av tiltak. Tiltaksplan skal utarbeides og godkjennes av kommunen før igangsetting tillates.

§ 7.5 Naturmangfold og miljøhensyn

Alle tiltak skal utformes med tanke på naturmangfold og miljøhensyn, både i et lokalt og globalt perspektiv. Reguleringsplaner skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven § 7.

§ 7.6 Restriksjonsområder

Før oppføring av bygg eller anlegg som kan komme i strid med høyderestriksjonsflater / byggerestriksjonsflater i juridisk bindende temakart skal Avinor forelegges sakene. Dette for å avklare hensyn til gjeldene hinderflater rundt Svolvær lufthavn. Temakartene høyderestriksjonsflate / hinderflate (ENSH-P-08) og byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg (ENSH-P-09) fremkommer i vedlegg C og er juridisk bindende for tiltak innenfor planområdet.

Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanene, skal Avinor Svolvær

lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.

§ 8 Overflatevann

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for håndteringen av overflatevann. Tiltak for å begrense og forsinke avrenningen av overvann (fordrøyningsbasseng, beplantning og infiltrasjon, regnbed og bekker) skal benyttes og være et positivt element, samt en ressurs for nærmiljøet.

Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som del av illustrasjonsplaner og utomhusplaner.

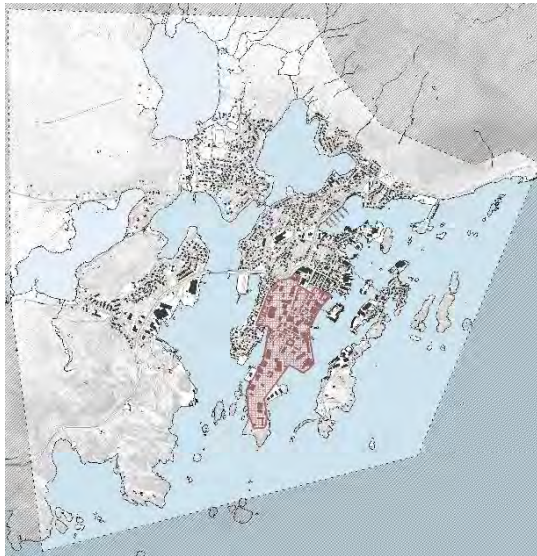
Retningslinje til § 8 Overflatevann

For større utbyggingsprosjekt med mer enn 500 m² BYA, bør det vurderes krav om etablering av grønne takflater.

§ 9 Energi og klimagassutslipp

Det skal i alle reguleringsplaner og ved større tiltak vurderes alternative energiløsninger. Tilpasset tiltakets størrelse skal det redegjøres for tiltak som minimerer energiforbruk, klimagassutslipp og hvordan byggematerialene er med å begrense CO₂-avtrykket. I nye bygninger skal det som hovedregel installeres varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde. Dette kan være bruk av bioenergi, varmepumper eller andre miljøvennlige alternativer. Kravet gjelder også for rehabilitering av eksisterende bygningsmasse over 500 m² BRA.

§ 10 Handel



Nye handelsarealer utover 3000m² BRA, utvidelse av eksisterende handelsarealer eller bygninger som fremstår som en enhet, utover 3000m² BRA tillates kun innenfor sentrumssonen (1135).

Retningslinjer til § 10 Handel

Handel med plasskrevende varetyper bør primært lokaliseres i Osan eller langs Vorsetøyveien. Annen forretning og servicetilbud bør være innenfor 800 meter gange fra akse mellom torget og arealformålet kjøpesenter.

Alle handelslokaler skal preges av åpenhet og med innganger fra offentlige gate, byrom og / eller kai. Det skal legges vekt på gode visuelle kvaliteter og aktive fasader. Lange fasadeløp skal brytes opp gjennom utforming eller bruk.

Det skal sikres gode og trafikksikre forhold for varelevering. Sporingsanalyse for varelevering kan kreves.

§ 11 Skilt, reklame og belysning

Skilt og reklame skal tilpasses og underordnes bygningens arkitektur og områdets bygningsmiljø. Skilt og reklame

med blinkende lys tillates ikke. I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.

Det skal søkes tillatelse for oppføring av skilt, reklame og lignende i henhold til Byggesaksforskriften. Virksomhetsskilt skal angi navn og logo, og begrenses til fasaden der virksomheten er.

I næringsbygg der flere virksomheter er lokalisert skal skiltene være samlet og fremstå helhetlig.

Det tillates en gatebukk pr virksomhet som kun kan stå ute i forretningens åpningstid. Gatebukkene skal ikke være til hinder for myke trafikanter eller vedlikehold av fortau. Det skal sikres minimum 2 meter fri bredde på fortauet.

Kommunen kan stille krav til enhetlig skiltning innenfor avgrensede områder eller i forbindelse med reguleringsplan.

For større utbyggingsområder bør det utformes helhetlige belyningsplaner, som gir føringer for plassering, belyningsgrad og lyskilde/armatur. Lyssettingen skal ikke blende eller være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

En utfyllende norm for skilt, reklame og belysning kan vedtas av Vågan kommunestyre som grunnlag for plan- og byggesaksbehandlingen innenfor planområdet.

§ 12 Universell utforming

Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd.

Råd for funksjonshemmede skal være høringsinstans i alle plansaker.

§ 13 Barn og unge

Barn og unges representant og ungdomsrådet har medvirkningsrett og skal sikres.

Barn og unges muligheter til fri lek og uteaktivitet skal fremmes blant annet gjennom trafiksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. I planleggingen skal barnetråkkregistreringer benyttes.

I henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal det skaffes en fullverdig erstatning ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde og som er i bruk eller er egnet for lek. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

§ 14 Folkehelse

Alle tiltak innenfor planområdet skal bidra til å fremme god folkehelse jf. kommunens folkehelseplan, blant annet gjennom å sikre god tilgang til grøntarealer,

tilrettelegge for fysisk aktivitet, utforme sosiale møteplasser, kriminalitetsforebygging og bedre miljøbelastninger som støy og forurensing.

§ 15 Støy

Anbefalte grenseverdier som er gitt i T-1442/2016 eller i nyere retningslinjer skal legges til grunn for alle bygge- og reguleringssaker.

Retningslinje til § 15 Støy

Kommunen bør ved regulering eller tiltak etter Plan- og bygningslovens § 20-1, i områder med nærliggende industrivirksomhet, i tilknytning til trafikkårer eller annen støygenererende virksomhet, kreve at det utarbeides støysonkart eller at det foretas støymålinger med utgangspunkt i T-1442/2016.

Årsdøgnstrafikk (ÅDT) skal benytte som grunnlag for å vurdere behovet for utarbeidelse av støyfaglig rapport. I hovedsak vil kravet gjelde for de fleste godt trafikkerte veger i Svolvær.

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk L_{den}	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl 7 - 23
Vei	55 L_{den}	70 L_{5AF}	-
Bane	58 L_{den}	75 L_{5AF}	-
Flyplass	52 L_{den}	80 L_{5AS}	-
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: 55 L_{den} Med impulslyd: 50 L_{den}	45 L_{night} , 60 L_{5AF}	-
Motorsport	45 L_{den}	Aktivitet bør ikke foregå	60 L_{5AF}
Skytebaner	30 L_{den}	Aktivitet bør ikke foregå.	60 L_{AImax}
Vindmøller	45 L_{den}	-	-

T1442/2016

§ 15.1 Ulempehåndtering i anleggs- og byggeperioden

Det skal leveres en plan for hvordan ulemper ovenfor beboere og næringsaktører skal håndteres i bygge- og anleggsperioden. Planen skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for hvem som er ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsfaser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiftplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafikk sikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i retningslinje T-1442/2016.

§ 16 Fylling i sjø

Planens formålslinjer mot sjø er ikke absolutte og må forstås som veiledende. Endelig grense og fyllingsfot mot sjø skal fastsettes i reguleringsplan. Utvidelse av byggegrunn i sjø skal tilpasses omgivelsene og fortrinnsvis avsluttes med steinmur, kaifront eller plastring med utførelse som beskrevet i retningslinjene.

Retningslinjer til §16 Fylling i sjø

For alle nye utfyllinger i sjø skal det godkjennes en illustrasjonsplan som viser hvordan møtet med sjøen er ivarettatt og hvordan sjøfronten henger sammen med tilstøtende område.

Dersom sjøfronten plastres bør det være en plan plastret fylling med blokkstørrelse minimum Ø 0.5 m. Ved etablering av kaifront skal det sikres tilgjengelighet for å legge til med båt. Dersom kai legges utenpå fyllingsfront bør kaia ha vertikal

fendring. Møte mot sjø kan trappes ned, nedtrappingen skal da være utformet i forhold til tiltenkt bruk.

Utfyllinger krever tillatelse fra Fylkesmannen etter forurensningsloven.

§ 17 Håndtering av masser

Reguleringsplaner skal utformes med sikte på å oppnå intern massebalanse. Det skal ved reguleringsplaner som generer over 1000 m³ masser utarbeides egen massedeponeringsplan. Planen skal være konkret, realistisk og forpliktende. Det skal settes av områder til mellomlagring og sortering. Ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning legges til grunn. Planen skal godkjennes av kommunen før tiltaket kan settes i verk.

§ 18 Tiltak nært strandsone og vassdrag (jf. PBL §1-8)

Langs sjø, vann og vassdrag er det forbud mot tiltak i en sone på 50 meter. Forbudet gjelder ikke der arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg, her gjelder kommunedelplanens formålsgrenser. Tiltak som fremmer friluftslivet kan tillates så fremt økologiske og biologiske vurderinger tillater det. Dette gjelder både langs sjø, vann og vassdrag.

Retningslinje til § 18 tiltak nært strandsone og vassdrag

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som berører strandsone eller vassdrag skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap, naturmangfold og kulturhistorie. Det skal synliggjøres hvordan disse verdiene er hensyntatt i planen og det skal avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsmål.

§ 19 Automatisk fredete kulturminner

Lov om kulturminner gjelder uavkortet innenfor hele planområdet, jr. § 3, 1. ledd:

«Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.»

Jr. § 8, 1. ledd:

«Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om at vedtaket er kommet fram til adressaten.»

Skulle det under bygge – anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanes og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Det forutsettes at dette pålegg formidles videre til dem som utfører arbeidet i marken.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner eller endringer av eksisterende planer som inneholder eller hvor det kan være sannsynlighet for automatisk fredede kulturminner skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø museum) før endelig vedtak av reguleringsplan kan fattes. Ved tiltak som ikke omfattes av reguleringsplan skal det

foreligge samtykke fra de samme kulturminnemyndighetene før tiltak kan settes i verk, jf. kulturminneloven.

Retningslinje til § 19 Automatisk fredete kulturminner

Sametinget er myndighet for samiske kulturminner. Kulturminner i sjø forvaltes av museet i Tromsø (Arktisk Universitet).

§ 20 Kulturminnebevaring

Kulturminner skal tas vare på i byutviklingen og være en ressurs for byen. I temakart kulturminner fremkommer en oversikt over verneverdig bebyggelse og kulturmiljø i Svolvær. Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. For ny bebyggelse i nærheten av kulturminner, skal det redegjøres for hvordan tiltaket er tenkt tilpasset eksisterende bebyggelse og kulturminner.

Regional kulturminneforvaltning skal gis anledning til uttalelse hvor kulturminner berøres i plan- og byggesaker.

§ 21 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal er de deler av en tomt som ikke er bebygd eller benyttes til parkering eller avkjørsel.

Uteoppholdsarealer skal være egnet for ulike aldersgrupper og kunne brukes til lek, aktiviteter og rekreasjon gjennom hele året. Arealet skal plasseres slik at best mulig kvalitet oppnås med gode sol- og lysforhold og at området er skjermet mot vind, støy og annen miljøbelastning. Utearealene skal utformes slik de samspiller både estetisk og bruksmessig

med omgivelsene og tilstøtende bebyggelse.

Alle reguleringsplaner skal fastsette arealkrav til minste uteoppholdsareal (MUA) hvor terreng brattere enn 1:5 ikke medregnes. Arealer avsatt skal ikke være smalere enn 6 meter.

Det skal fremkomme plassering og angivelse av eierform for lekeplasser i plankart og utomhusplan. Arealer til lek skal opparbeides parallelt med boligutbygging. God og varig brukskvalitet i opparbeiding, vegetasjon, grøntstruktur og møblering skal fremgå av byggesøknad.

Det er gitt nærmere kvalitetskrav for uteoppholdsarealer for boliger i indre og ytre by.

§ 21.1 Uteoppholdsarealer i ytre by

Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

Småhusbebyggelse

For frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) er det krav om 175m² MUA pr. boenhet.

For konsentrert småhusbebyggelse (småhus sammenbygd i kjeder eller rekker) er det krav om 125m² MUA pr. boenhet.

Terrasser som ikke er overbygd kan medregnes som MUA, men minimum 70% av MUA skal ligge på terreng.

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25m² pr. boenhet.

Blokkbebyggelse

For blokkbebyggelse (høy-/lavblokk) er det krav om 50m² MUA pr. 100m² BRA.

Minimum 60% av MUA skal være felles og ligge på bakken.

For felles uteoppholdsareal skal minimum 10m² pr. boenhet avsettes til lek.

§ 21.2 Uteoppholdsarealer i indre by

Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger etter følgende krav:

Privat MUA skal være minimum 5m² med minimum dybde 1,5 meter. Der kravet ikke kan innfris av hensyn til fasadevern eller fri høyde til fortau, skal kravet om privat uteoppholdsareal løses i arealer for felles uteopphold eller på offentlig gate/plass, som et tilleggsareal.

For boenheter større enn 50 m² BRA skal det i tillegg etableres felles uteoppholdsareal på 20 m² pr. boenhet. Felles uteoppholdsareal kan ikke være mindre enn 75m². Arealet skal opparbeides på egen grunn, i areal for felles uteopphold eller i offentlig park, gate eller plass som er trafiksikker. Arealet skal ikke ligge mer enn 300 meter i luftlinje fra inngang til boligdel.

Uteoppholdsarealene kan etableres på terreng, lokk, terrasse/balkong/veranda eller tak. Ved etablering av uteoppholdsareal på lokk (over parkeringskjeller / funksjoner under bakken) skal minst halvparten av arealet ha vekstlag.

Minimum 40 % av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 4 timer ved jevndøgn. Plassering skal ta hensyn til skjerming mot vind og nedbør.

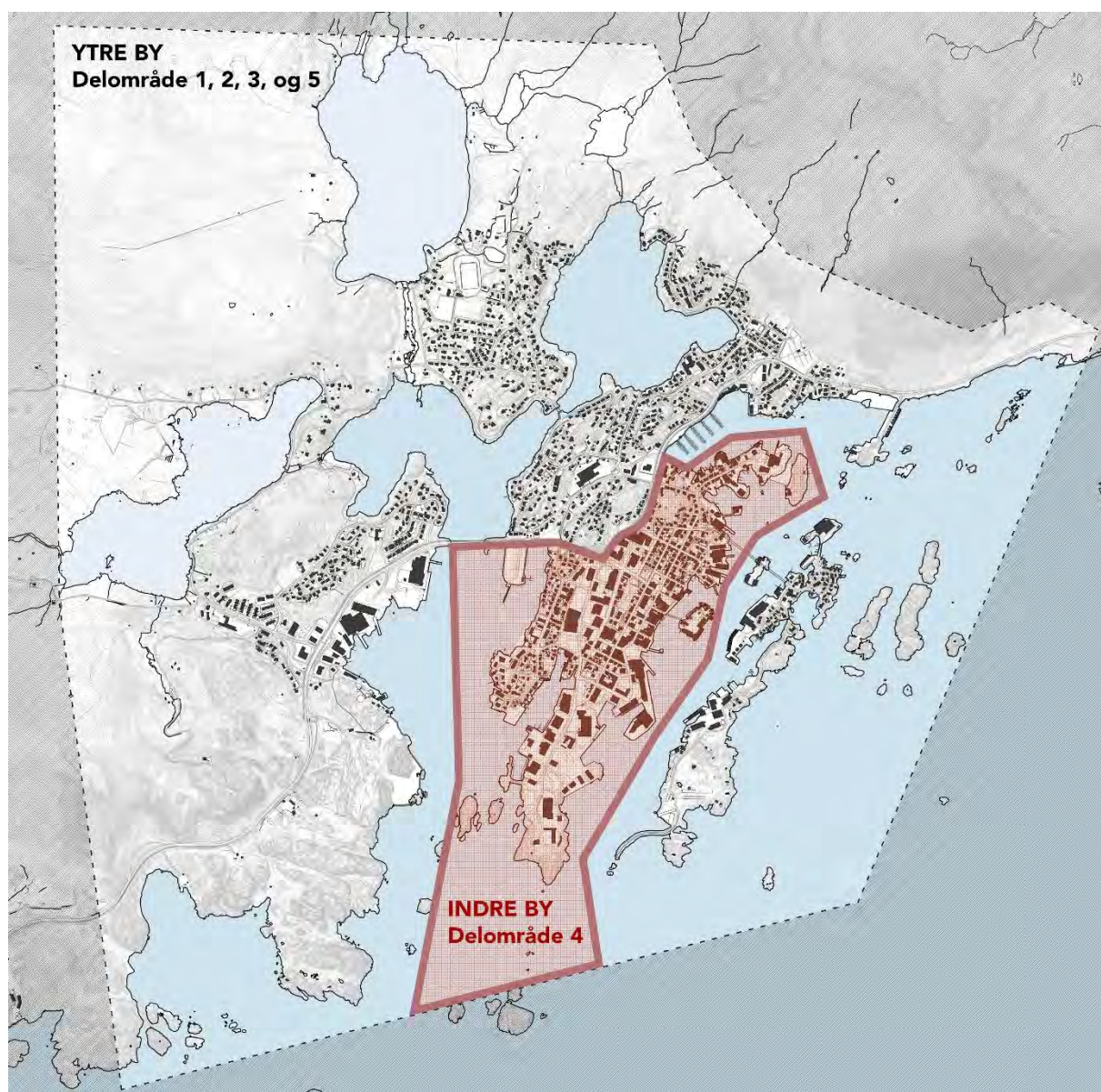
Der MUA legges til offentlig arealer skal i tillegg følgende kriterier være oppfylt:

- Uteoppholdsarealets plassering skal være angitt i reguleringsplan.

- Det skal være etablert trygg, sikker og universelt utformet tilkomst til arealet.
- Utbygger skal om nødvendig bidra forholdsmessig til at dette blir opparbeidet.
- Utbygger bidrar forholdsmessig til opparbeiding og vedlikehold av uteoppholdsarealet. Utbyggers bidrag fastsettes gjennom utbyggingsavtale.

§ 21.3 Dokumentasjonskrav

- *Målsatt utomhusplan eller illustrasjonsplan og sol- skyggediagrammer skal følge alle reguleringsplaner, samt søknader om byggetillatelse eller bruksendringer for bygninger over 1000m² BRA.*
- *Utomhusplan / illustrasjonsplan skal redegjøre for plassering og størrelser for lekeplasser, uterom, tilkomst, vegetasjon, møblering, lyssetting og overvannshåndtering.*
- *Sol- og skyggediagram skal være for 21. juni og 21. mars med tidspunktene 09-12-15-18.*
- *Det skal gis en nærmere skriftlig redegjørelse om solforholdene på uteoppholdsarealene, herunder antall timer og størrelse på solbelyst uteareal ved vår- og høstjevndøgn.*



§ 22 Parkeringsbestemmelser

Det skal i alle plan-, bygge- og delesaker avsettes plass for biler og sykler i samsvar med krav gitt i tabellene. Plass kan avsettes på egen grunn eller i fellesanlegg innenfor angitt krav til avstand.

§ 22.1 Parkeringsbestemmelser for boliger

Følgende er minimumskrav til antall biloppstillingsplasser og plasser til sykkelparkering ved boligformål.

Størrelse	Enhet	Indre by		Øvrige områder	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
<35 m ² BRA	Pr. boenhet	0,3	1	1	1
35 - 60m ² BRA	Pr. boenhet	0,6	1	1	2
>60m ² BRA	Pr. boenhet	0,8	1,5	1,6	2

§ 22.2 Parkeringsbestemmelser for næring

Følgende er minimumskrav til antall biloppstillingsplasser og plasser til sykkelparkering ved næringsformål.

Virksomhet	Enhet	Indre by		Ytre by	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Kontor	Pr. 100m ² BRA	0,8	3*	1,5	1,5
Forretning / dagligvare	Pr. 100m ² BRA	0,8 - 1,0	3*	1,5	2
Kjøpesenter	Pr. 100m ² BRA	0,8	3*	-	-
Industri / verksted	Pr. 100m ² BRA	0,5	0,5	1,0	1,0
Idrettsanlegg / treningsstudio	Pr. 100m ² BRA	0,8	1	1,5	1,5
Servering / tjenesteyting	Pr. 100m ² BRA	0,5	0,5	1,5	1,5
Hotell / overnatting	Pr. gjesterom / rorbu	0,2 (rom) 0,5 (rorbu)	0,2	0,5 (rom) 0,7 (rorbu)	0,5
Bensinstasjon	Pr. årsverk	0,5	0,2	0,5	0,2
Småbåthavn	Pr. båtplass	0,2	0,2	0,5	0,5
Sykehjem / pleiehjem	Pr. seng	0,2	0,2	0,4	0,2
Barnehager	Pr. årsverk	0,5	0,5	1,5	1
Undervisningsinstitusjoner	Pr. årsverk	1,0	3	2,5	3

**Etter 500m² BRA er det krav om 1 sykkelparkeringsplass pr 100m² BRA.*

§ 22.3 Krav til bilparkering

Minst 10% av parkeringsplassene til ansatte og besøkende skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Dette kravet gjelder også når det etableres

mer enn 8 boliger. HC plassene skal ligge i nærheten til hovedinngang.

Alle parkeringsplasser i p-hus, kjeller eller større innendørs anlegg skal utformes med tilrettelegging for ladeplasser for

elbiler. For bygninger med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av parkeringsplassene til boligene være tilrettelagt med ladeplasser. De resterende plassene skal være mulig å tilrettelegge ved senere anledninger.

For næringsbebyggelse, kontor, forretning og kjøpesenter skal minimum 5 % av alle parkeringsplasser være tilrettelagt med ladeplasser. For ansatte skal minimum 50 % av parkeringsplassene være tilrettelagt for ladeplasser.

Bilparkering til næring tillates inntil 500 meter fra hovedinngang. Maksimal avstand til felles parkering for bolig settes til 300 meter.

Der annet ikke er bestemt i annen arealplan er arealkravet per biloppstillingsplass ved parkering minimum 18 m² inklusiv manøvreringsareal.

Overflateparkering tillates ikke på mer enn 15% av tomtearealet i indre by ved nye byggeprosjekter.

Statens Vegvesen håndbok N100 skal legges til grunn for utformingen av parkeringsplassene.

Parkeringsanlegg skal ikke ha fremtredende fasader med parkeringsformål mot aktive byrom eller gater.

Parkeringsplasser for biler skal fremkomme på illustrasjonsplan og / eller på reguleringsplan ved innsending av byggesøknad.

§ 22.4 Krav til sykkelparkering

Sykelstativ utendørs etter krav gitt i §25.2 skal ha god estetisk utforming og beskytte flertallet av syklene mot nedbør.

Ved bygging av mer enn 15 boenheter skal det avsettes innendørsareal til service for sykkel. Arealet skal være minimum 4m².

Inntil 80% av kravet om sykkelparkering kan løses etter avtale med Vågan kommune på kommunal eiendom for tiltak med sentrumsformål. Sykkelparkeringen skal være etablert på offentlig område i gangavstand til tiltaket. De økonomiske utgiftene for opparbeiding av sykkelparkeringen skal pålegges tiltakshaver. Parkeringsplasser for sykler skal fremkomme på illustrasjonsplan og / eller på reguleringsplan ved innsending av byggesøknad.

§ 22.5 Frikjøpsordning

Tiltakshaver kan benytte seg av frikjøpsordning for alle eller deler av parkeringsplassene for bil som det er krav om. Frikjøpsbeløpet er fastsatt av kommunestyret.

§ 23 Havneområder og sjøfront

Allmennheten skal sikres tilgang til havneområdene og områder som grenser til sjø. Midlertidig avstengning skal være kortvarig og anviser alternative omveier. Unntak kan gjøres for industri og havnevirksomhet dersom hensyn til sikkerhet og bruksfunksjon tilsier det. Mindre kaianlegg eller bryggekonstruksjon kan oppføres inntil naboeiendom. Det skal innhentes tillates fra Vågan havnevesen for konstruksjoner eller flytende anlegg i sjø. Sjøarealet i havneområdene er prioritert til nødvendig manøvrering for båttrafikken.

Ved utvikling på Hjellskjæret mot Marinepollen skal det legges til rette for etablering av liggeplasser for kystfiskeflåten samt lagerplass for fiskeredskap.

§ 23.1 Havnepromenade / gang- og sykkelvei

Sammenhengende havnepromenader og sjønære vandreruter gjennom byen skal være overordnede føringer for byutviklingen i Svolvær. Det er viktig at havnepromenaden ved indre havn gir mulighet for liggeplasser for båter. Følgende gjelder for utviklingen av sjøfronten i delområde 4 og 5.

1. Havnepromenaden i sentrum

Leiligheter tillates ikke i direkte tilknytning til havnepromenaden på gateplan. Utkraginger over havnepromenadens gangareal skal begrenses. Utkragning skal begrunnes ut fra estetiske, historiske eller offentlig hensyn. Fasader mot havnepromenaden skal utformes med stor vekt på estetisk kvalitet. Bygningene skal ha åpen og inviterende karakter med forretning, servering, tjenesteyting o.l. mot promenaden.

2. Via Bukkedauen

Tilkomst for gående og syklende mellom sentrum og Svinøya kan tillates etablert via Bukkedauen. Tiltaket skal ikke være i konflikt med ferdsel på sjø, havnevirksomhet eller til ulempe for næringsaktiviteten ved N4.5. Krav om detaljregulering inkludert konsekvensutredning av havneforhold, sjøtrafikk, sikkerhet, logistikk, samt andre mulige ulemper og forhold som må vurderes nærmere.

3. Svinøybrua

Det må gjennomføres tiltak for myke trafikanter før bruforbindelsen kan inngå i en helhetlig vandrerute til moloen fra sentrum. Det stilles krav om nærmere utredninger av lysregulering

eller andre tiltak for myke trafikanter over Svinøybrua ved planer som generer mer trafikk over brua.

4. Svinøya & Kuba

Det skal etableres sammenhengende gang- og sykkelvei fra Svinøybrua til moloen. Tiltaket utformes gjennom egen detaljregulering.

5. Vorsetøya sør

Det skal etableres sammenhengende havnepromenade fra Havneterminalområdet til grøntarealet på Vorsetøya.

6. Vorsetøya vest

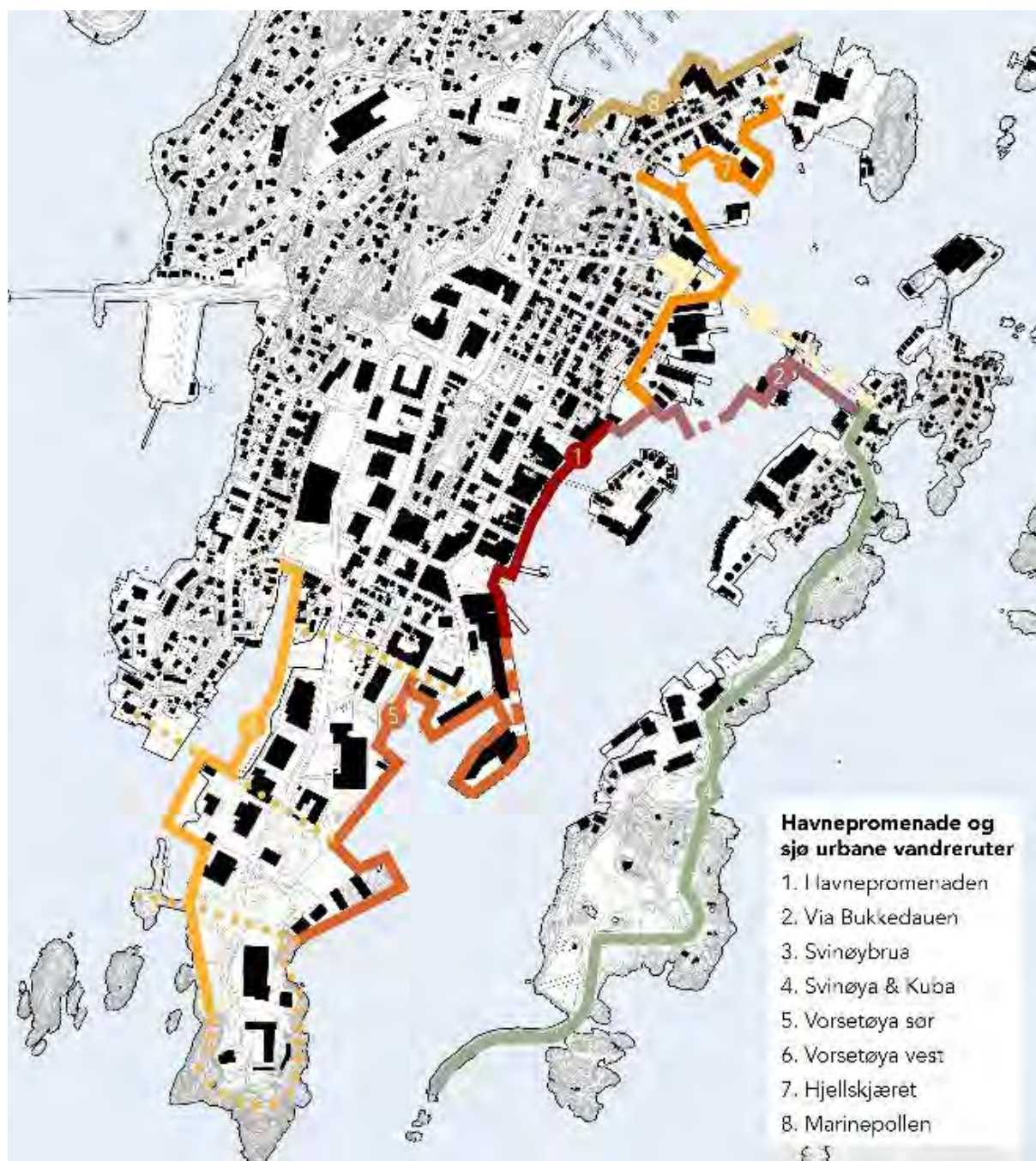
Det skal etableres sammenhengende havnepromenade fra amfiparken til grønnstrukturen ytterst på Vorsetøya. Havnepromenaden kan utformes med nedtrapping til sjø.

7. Hjellskjæret

Det skal etableres sammenhengende havnepromenade på Hjellskjæret i tilknytning til arealer regulert kombinert formål. Havnepromenaden skal kobles til eksisterende gatestrukturer og være med å binde sentrum og Hjellskjæret tettere sammen. Det skal tilrettelegges for liggeplasser for båter og småbåthavner i tilknytting til promenaden.

8. Marinepollen

Det skal etableres sammenhengende offentlig kai med liggeplasser for kystfiskeflåten samt lagerplass for fiskeredskap i tilknytning til kai. Flytebrygger tillates ved godkjennelse fra Vågan havnevesen.



**Havnepromenade og
sjø urbane vandreruter**

1. I havnepromenaden
2. Via Bukkedauen
3. Svinøybrua
4. Svinøya & Kuba
5. Vorsetøya sør
6. Vorsetøya vest
7. Hjellesskjæret
8. Marinepollen

BESTEMMELSER TIL AREALKATEGORIER

§ 24 Bebyggelse og anlegg

Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan for alle områder vist som framtidig bebyggelse og anlegg.

Det tillates ikke ensidig belyste nordvendte boliger.

§ 25 Boligbebyggelse

For områder avsatt til boligbebyggelse er bolig hovedformålet. Næringsvirksomhet/ tjenesteyting og offentlig service tillates i begrenset grad dersom dette ikke medfører vesentlige ulemper i form av trafikk, støy eller forurensing.

Parkering skal løses i tilknytning til bolig med de bestemmelser som følger denne plan om krav til oppstillingsplasser. Garasje og carport tillates oppført i henhold til plan- og bygningsloven.

B1.1-B1.3 Tjeldbergvika (KU nr. 4)

Det skal reguleres for etablering av barnehage innenfor B1.2.

Det skal etableres gjennomgående gangforbindelser fra gang- og sykkelveien til grøntområdene langs sjøen for allmenheten.

Adkomst fra E10 skal være felles for Osan syd og boligområdene i Tjeldbergvika. Detaljregulering for Tjeldbergvika skal inneholde rekkefølgekrav for opparbeiding av adkomst fra E10 til områdene, og sees i sammenheng med utviklingen av Osan syd.

B2.24 Jordstrandhøgda (KU nr. 3)

B2.23 og B2.24 skal reguleres samlet.

Eksisterende turveier inn i marka og til Kongstidan skal sikres som helhetlige grønnkorridorer sammenkoblet med offentlig vei. I detaljreguleringen skal det sikres offentlige parkeringsplasser for utfart til marka. Det skal stilles rekkefølgekrav for utbedring av Leirosbakken fra Strandaelva til Kongsvatnveien i detaljreguleringen.

B2.17 Ørnbukta (KU nr. 5)

Det er krav om samlet regulering av B2.17 og SH2.1. Sammenhengende ferdsel langs sjøfronten for allmenheten skal opparbeides. Eksisterende sti vest for B2.17 skal være offentlig og opparbeidet for gående og syklende. Konsekvenser for vannmiljøet i Leirosen ved utfylling skal utredes ved detaljregulering.

B2.20 Ørnhaugen vest (KU nr. 11)

Før brukstillatelse / midlertidig brukstillatelse skal ny vei være opparbeidet, asfaltert og med eget gang- og sykkelfelt.

Eksisterende stier skal bli ivaretatt i detaljregulering og det skal sikres allmenn tilkomst til Ørnhaugen fra Kongsvatnveien.

Byggegrense mellom eksisterende avkjørsler til 16/222 og 16/1/63 skal være 20 meter fra senterlinje vei.

§ 26 Sentrumsformål

For områder avsatt til sentrumsformål skal det være sentrumsbebyggelse i form av forretninger, boligformål, kontor og tjenesteyting, offentlige formål som skole, barnehage, rådhus og omsorgstjenester og privat service og tjenesteyting som turistformål.

Alle bygninger skal være preget av åpenhet i 1. etasje / gateetasjen mot allmennheten ved offentlige byrom, gater, kaier og parker. Gateetasjen / 1. etasje skal som hovedregel være høyere enn øvrige etasjer med minimum 3,5 meter fra gulv til himling.

Det tillates ikke parkering i 1. etasje for den del av bygningen som henvender seg mot en aktiv gate eller offentlig rom.

Det tillates ikke boliger i 1. etasje for bygninger i S4.3-S4.9, S4.15-S4.20, S4.25-S4.31, S4.38-S4.47.

Det tillates ikke svalganger mot offentlig gate eller aktive byrom.

§ 27 Kjøpesenter

For områder avsatt til kjøpesenter skal det benyttes til kjøpesenter. Det vises til egne bestemmelser, § 14 Handel.

§ 28 Offentlig eller privat tjenesteyting

Områdene skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting og underformål til disse.

§ 29 Fritids- og turistformål

For områder avsatt til fritids- og turistformål tillates utleiehytter og campingformål. Det skal utarbeides reguleringsplan for områder avsatt til fritids- og turistformål før det kan gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6.

§ 30 Næringsbebyggelse

Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med en målsetting om å plassere rett virksomhet på rett sted. Innenfor

områdene vist som næringsbebyggelse tillates ikke boliger, forretning eller handel dersom ikke annet fremkommer i egne bestemmelser.

N1.1 Osan syd

Det tillates å benytte området til industri, lager/terminalvirksomhet og kontor.

For videre detaljregulering av Osan syd skal det beskrives hvordan områder for masseuttak istandsettes til nye formål. Reguleringsplanene skal også redegjøre for hvordan miljø og samfunn ivaretas fra masseuttaket er i drift til ny arealbruk blir igangsatt.

N1.2 Osan deponi

Området skal benyttes som massedeponi ved opprydning i Svolvær havn / utbedring av farled til østre havn. I detaljreguleringen av området må bølgepågang / stormflohendelser og påvirkning av skipsled utredes nærmere. Etterbruk kan være industri, lager og kontor.

N2.1 Osan bensinstasjon

Området skal benyttes til bensinstasjon / vegserviceanlegg, annen næring (forretning).

N2.2 Osan

Det tillates å benytte område til lager, kontor, annen næring (forretning).

N3.1

Området skal benyttes til bensinstasjon / vegserviceanlegg, annen næring (forretning).

N4.1

Området skal benyttes til bensinstasjon / vegserviceanlegg, annen næring (forretning).

N4.2 – N4.4 Hjellskjæret

Det tillates å benytte område til industri, lager, kontor, annen næring (forretning).

N4.5 Størmerodden

Det tillates å benytte område til industri, lager, kontor, annen næring (forretning).

N5.1 «Børsen»

Området skal benyttes til bevertning, museum, overnatting og tillates tilrettelagt for turisme og reiseliv.

N5.2 L. Bergs Sønner

Det tillates å benytte område til industri, lager, kontor.

N5.3 Kløfterholmen

Det tillates å benytte område til industri, lager, kontor.

N5.4 Kløfterholmen deponi

Området skal benyttes som massedeponi ved opprydning i Svolvær havn / utbedring av farled til østre havn. Etterbruk kan være industri / lager. Området må reguleres samlet med ST5.1 som også skal benyttes til massedeponi ved opprydning i Svolvær havn / utbedring av farled til østre havn.

N5.5-N5.7 Kuba

Det tillates å benytte område til industri, lager, kontor.

N5.8 Molorota

Området skal benyttes som massedeponi ved opprydning i Svolvær havn / utbedring av farled til østre havn. Ved etterbruk tillates etablering av fiskehjeller til tørking av fisk.

§ 31 Idrettsanlegg

Områder avsatt til idrettsanlegg skal benyttes til idrettsformål. Innenfor områder for idrettsanlegg skal det være utarbeidet reguleringsplan før det kan gis tillatelse til større tiltak.

§ 32 Andre typer bebyggelse og anlegg – naust

Naust skal brukes til oppbevaring av båt med utstyr og være uten innredning for opphold eller overnatting. Det tillates naust med inntil 40m² BYA, en etasje og mønehøyde på maksimalt 4 meter. Det tillates ikke altan, balkong, gjerde eller liknende i tilknytning til naust. Ved bygging av naust i rekke skal det tilstrebes variasjon i høyde, bredde og front. Nye naust skal ikke redusere allmenhetens tilgang til strandsonen. Det skal være mulig å ferdes framfor eller bak, samt mellom bygningene i en minste bredde på 2 meter, ved minst hvert 3. naust.

§ 33 Uteoppholdsarealer

Det vises til § 24 Uteoppholdsarealer.

§ 34 Grav- og urnelund

Områder avsatt til grav- og urnelund skal benyttes til gravlund / urnelund.

§ 35 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

K1.1 – K1.2

Områdene tillates benyttet til forretning / kontor. Det tillates ikke handel med plasskrevende varer.

K1.3

Det tillates å benytte området til industri, lager, kontor, forretning, jf. bestemmelser i Områdeplan Osan – Kabelvåg (plan ID 236).

K1.4

Det tillates å benytte området til kontor / tjenesteyting.

K1.5

Område for næringsbebyggelse / havneområde ved sjø jf. bestemmelser i Områdeplan Osan – Kabelvåg (plan ID 236).

K2.1

Området tillates benyttet til kontor, lager og tjenesteyting

K2.2

Området tillates benyttet til kontor, forretning, bolig, tjenesteyting. Detaljhandel eller handel med plasskrevende varer tillates ikke.

K2.3

Området tillates benyttet til bolig / tjenesteyting

K3.1

Området tillates benyttet til hotell / overnatting, forretning, kontor, tjenesteyting.

K3.2

Området tillates benyttet til hotell / overnatting, forretning, kontor, tjenesteyting.

K3.3 - K3.6 Moltebærholmen

Områdene tillates benyttet til bolig og konsentrert fritidsbebyggelse. Det skal legges til rette for liggeplasser for fiskebåter innenfor områdene.

K4.1 – K4.3 og ST4.1

For områdene K4.1 – K4.3 og ST4.1 skal det utarbeides felles detaljreguleringsplan før det tillates igangsatt tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og § 20-2.

Før det tillates utfylling i sjøen skal det gjennomføres geotekniske undersøkelser, samt avklares med Statens vegvesen mht. drift og manøvrering for ferge.

ST4.1 tillates benyttet til virksomhet knyttet til fergetrafikk.

K4.1-K4.3 tillates benyttet til forretning og parkering jf. Områdeplan Osan – Kabelvåg (plan ID 236), samt tjenesteyting og service- og informasjonsbygg knyttet til reiseliv. Det er krav om nærmere utredning mhp bussoppstillingsplasser samt framkommelighet for myke trafikanter før det eventuelt kan anlegges kai for cruisebåter.

K4.4 – K4.7

Områdene tillates benyttet til bolig, kontor og forretning. Det skal legges til rette for liggeplasser for fiskebåter.

Offentlig lekeplass med minimum størrelse 200m² skal etableres innenfor K4.5. Arealet skal opparbeides med grønnstruktur, gode lekemuligheter for barn og utemøblering skjermet fra støy, vær og vind. Nærmere bestemmelser er angitt i § 24 uteoppholdsareal.

K4.8 Klippenborg

Bolig / forretning / kontor / tjenesteyting / næring

Innenfor K4.8 skal det være utarbeidet reguleringsplan for hele området. Det skal legges til rette for liggeplasser for fiskeflåten og sjørettet næring øst i området.

I forbindelse med reguleringsplan skal det gjennomføres vei- og trafikkanalyse for å vurdere fordeler og ulemper av omlegging av vei til Svinøybrua direkte fra Repslagergata. Alternative løsninger skal også vurderes ved gjeldene tilkomst via Gymnasgata.

K4.9

Næring / tjenesteyting / bolig. Støyforhold må avklares med tanke på eventuelt boligformål. Plassering av

bebyggelsen må bidra til å skjerme og redusere støybelastningen fra tilgrensende næringsområde.

K4.10 – K4.11 Beredskapshavn Næring / tjenesteyting

K4.12 – K14

Bolig / forretning / kontor / tjenesteyting

Det skal reguleres en offentlig park / kvartalslekeplass på minimum 1500m² innenfor K4.12 – K4.15. Krav til uteoppholdsarealer kan oppfylles ved opparbeiding av arealet, jf. § 24 uteoppholdsareal.

K4.15 – K4.17 Risøyan

Parkering og fritids- og turistformål. Farled for småbåter skal opprettholdes mellom K4.16 og Risøya.

K4.18 – K4.19

Kontor / Bolig / forretning / tjenesteyting.

K4.20

Bolig / forretning / kontor.

K4.21 Sjøparken

Bolig / tjenesteyting

K4.22 – K4.23

Bolig / forretning / kontor / tjenesteyting

§ 36 Grønnstruktur

Det skal sikres at enhver grønnstruktur er tilgjengelig for allmennheten. Tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk tillattes ikke. Skjøtsel og enkel, naturvennlig tilrettelegging for opplevelse, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillatt.

§ 37 LNF (PBL § 11-7, nr. 5a)

Det tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig, med mindre bebyggelsen

er tilknyttet stedbunden næring.

Fradeling/bygging av ny fritidsbolig, eller omdisponering fra fritidsbolig til bolig, tillates ikke.

Tilrettelegging av friluftaktiviteter og bruk av utmark kan tillates dersom det ikke er til skade på naturverdier eller biologisk mangfold. Dette kan innebære tillatelse til gapahuker, stier, turveier, standardheving til universell utforming, skøyting på islagte vann og skiløyper.

Ved større eller omfattende tilrettelegging for friluftsliv er dette søknadspliktig. Et oversiktskart som viser tiltaket med en tilhørende beskrivelse og hvilke inngrep som er nødvendig skal leveres kommunen.

§ 37.1 LNF areal for spredt bebyggelse (§11-11, nr. 2)

I områder avsatt til spredt bolig,- fritids,- eller næringsbebyggelse kan følgende tiltak tillates etter søknad:

- a. Etablering av bygningstekniske installasjoner og tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett.
- b. Etablering av adkomstveg.
- c. Riving.

Boligbebyggelse

I områder avsatt til spredt bolig,- fritids,- eller næringsbebyggelse tillates følgende tiltak for all boligbebyggelse etter søknad:

- a. Utvidelse av eksisterende boligbygg med inntil 250 m² bruksareal (BRA).
- b. Oppføring av garasje/uthus på inntil 70 m² bebygd areal (BYA) på eksisterende boligeiendommer

bebygd med bolig. Maks mønehøyde er 6,0 m.

Fritidsbebyggelse

I områder avsatt til spredt bolig,- fritids,- eller næringsbebyggelse tillates følgende tiltak for all fritidsbebyggelse etter søknad:

- a. Utvidelse av eksisterende bebyggelse på fritidseiendommer med inntil 100 m² bruksareal (BRA) der antall bruksenheter ikke øker.

Næringsbebyggelse

I områder avsatt til spredt bolig,- fritids,- eller næringsbebyggelse tillates ikke ny næringsbebyggelse, men utvikling av eksisterende næringsbebyggelse innenfor følgende begrensninger:

- Det tillates bebyggelse for foredling, bearbeiding eller omsetning av naturressurser.
- Nye tiltak inntil 300 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.
- Tiltaket må ikke sjenere omgivelsene (støy, støv, lukt og trafikk)

§ 38 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr 6)

Det er uavhengig av underformål tillatt å etablere nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerheten og framkommeligheten på sjøen.

Formålet er bruk og vern av sjø og vassdrag med spesifiserte underformål.

Det er flerbruksområder for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske (NFFF). Det åpnes ikke for akvakultur innenfor disse områdene. Tiltak eller inngrep i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for nødvendig utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålene.

Det må ikke etableres anlegg eller installasjoner som kan være en fare for sjøkabler, vann- og avløpsanlegg mv. Det vises til nærmere bestemmelser i § 26 *havneområder og sjøfront* om konstruksjoner og flytende anlegg i sjø.

Det tillates etablering av småbåthavn i Tjeldbergvika ved detaljregulering av området.

§ 36 Småbåthavn

Antall parkeringsplasser i tråd med §25.2 skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 39 Friluftsområde

Områder avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende Strandsone. Det tillates tilrettelegging som styrker bruken av området til lek og badeliv. Graving, mudring, utfylling og terrenginngrep, samt andre tiltak som reduserer områdetets verdi for friluftsliv er ikke tillatt.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

§ 40 Sikrings-, støy og faresone (jf. PBL 11-8 a)

Sikringssoner

H110-1 Nedslagsfelt for drikkevann, Grønnåsvatnet

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense Grønnåsvatnet.

H190-1 Byggerestriksjoner

Det båndlegges soner med bygge- og høyderestriksjoner. Alle tiltak innenfor hensynssonene skal avklares med Avinor når det gjelder mulige konsekvenser for flytrafikk.

H190-2 – H190-3 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor hensynssone med forurenset grunn skal det gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse med tilhørende tiltaksplan, jf. § 11.

Støysone

Faresone

H310 Faresone ras- og skredfare

Før tiltak kan finne sted innenfor hensynssone skal ras- og skredfare være avklart og hensyntatt, jf. § 8.

§ 41 Sone med særlige krav til infrastruktur (jf. PBL 11-8 b)

H410-1 og H410-2

Innenfor områdene skal hensynet til myke trafikanter og beboere bli ivaretatt gjennom helhetlige løsninger. Nye tiltak som generer stor økning av trafikk tillates ikke før det er gjennomført en overordnet trafikkanalyse i samarbeid med kommunen. Det skal om nødvendig stilles

rekkefølgekrav for nødvendige infrastrukturtiltak, slik som lysregulering av brua, fartsdumper, gang- og sykkelvei, fortau og eventuelle andre tiltak som forbedrer forholdene for de myke trafikantene på Svinøya og Kuba.

§ 42 Sone med angitte hensyn (jf. PBL § 11-8 c)

Hensynssone landskap H550

H550-1 og H550-2

Helhetlige landskapstrekk og landskapskvaliteter skal ivaretas, terrenginngrep skal underordnes landskapets naturlige karakter og form.

H550-3 Torgområdet

Den visuelle kontakten fra torget mot det ytre landskapsrommet, Store- og Lille Molla skal bli ivaretatt. I Vestfjordgata og fra torget skal siktlinjer mot Blåtiden, Fløya og Geita bli ivaretatt. Landskapskvalitetene sett fra torget og Vestfjordgata skal ikke forringes av bebyggelse eller andre tiltak innenfor hensynssonen.

H550-4 Molldøra

Den visuelle kontakten fra torget mot det ytre landskapsrommet, Store- og Lille Molla skal bli ivaretatt. Landskapskvalitetene sett fra torget skal ikke forringes av bebyggelse eller andre tiltak innenfor hensynssonen.

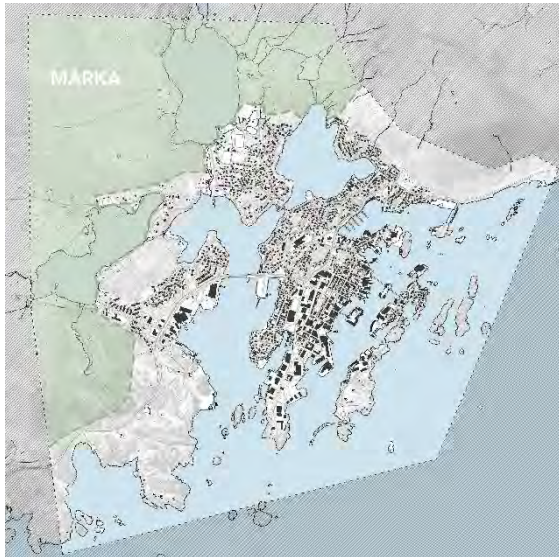
Hensynssone naturmiljø H560

H560-1 Bymarka

Innenfor hensynssonen skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsliv i samsvar med arealformålet

tillates, samt preparering av skiløyper, områder for skilek og skøytebaner på vann, mv med motorisert kjøretøy. Slik aktivitet skal ikke forårsake skade på naturverdier eller biologisk mangfold.

Utbedring av eksisterende hytter innenfor hensynssonen kan tillates, totalt BYA skal ikke overstige 75 m².



Hensynssone kulturmiljø H 570 - retningslinjer for bevaring av kulturmiljø

I områder avmerket som hensynssoner med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø ivaretas. Det skal foretas spesielle hensyn ved søknad om tiltak og endret arealbruk. I slike miljøer skal tiltak fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet, og det skal være et mål at den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdets særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes. Bebyggelsesstruktur, arkitektur og byggeskikk er sentrale i alle hensynssonene.

Ved søknad om tiltak skal det omkringliggende bygningsmiljøets og den

stedegne by- og byggeskikken være retningsgivende for byggehøyder, volum, utforming, materialbruk og farger. Estetikk og kvalitet skal vektlegges. Byggehøyder skal tilpasses kulturminner og kulturmiljø.

I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer skal de regionale kulturminnemyndighetene gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi.

Det skal i forbindelse med søknad om større tiltak som endrer bebyggelsen eller foreslår bebyggelse fjernet fremlegges en tilstandsrapport til kommunen utført av fagkyndig. Tilstandsanalysen bør være utført i henhold til NS 3424

Tilstandsanalyse for byggverk eller NS 3423 Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige bygninger.

§ 43 Sone for båndlegging (jf. PBL § 11-8d)

H730 Kulturminner

Sonen viser områder som er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. kulturminneloven §4. De fredete områdene omfatter fornminner og byggverk. Innenfor sonen gjelder fredningsbestemmelsene i kulturminneloven.

Det skal ikke foretas noen form for inngrep innenfor hensynssonen, jf. kulturminneloven §§ 3, 6 og 8. Søknad om tiltak som kan virke inn på hensynssonene skal forelegges regional kulturminneforvaltning, Nordland fylkeskommune og Sametinget.

VEDLEGG A

Reguleringsplaner som utgår

Følgende reguleringsplaner oppheves jf. 2.1 *reguleringsplaner som utgår*.

Planidentitet	Plannavn	Ikrafttredelsesdato
86	Strømparken	27.11.1964
86B	Strømparken 2	25.06.1969
86C	Grustaket. / omreg Strømparken 1	09.07.1970
93B	En del av Osanområdet – Osan felt a	11.10.1973
21	Stranda	23.03.1966
6	Bjørnskjær / Klippenborg	02.12.1977
7	Åsveien, Svolvær (Strandhøgda)	23.04.1980
9	Svolvær sentrum, kvartaler i	23.03.1980
4C	Storøyvalen	26.01.1998
99	Kløfta	07.01.1986
76	Strandodden	18.09.1990
1B	Skjæret / Vorsetøya nord	21.03.1991

Tvangssalg – en orientering til kjøpere

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Oppgjør - overtakelse

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

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

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

Advokat Stig E. Mortensen AS

Stig E. Mortensen

Pb. 703, 8301 Svolvær

Telefon: 76074400

E-post: hambre@advokatlofoten.no

Budskjema

Budet er gyldig frem til

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

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse				Postnummer	Poststed
Skipperveien 7				8300	Svolvær
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Festenummer	Kommune	
18	808	2		Vågan	

Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
-------	---------------------

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

Finansierungsplan

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

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

Undertegnede er kjent med:

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

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **Advokat 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 gjennomgå:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato 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 oppgjørsgdato 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.