

# Digermulveien 1039

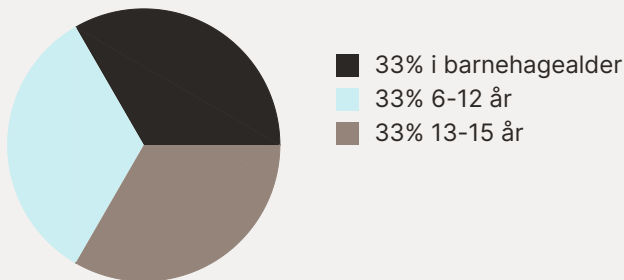
## Offentlig transport

🚶 Holandshamn Linje 721	4 min 🚶 0.4 km
✈ Svolveær lufthavn Helle	58 min 🚶

## Skoler

Digermulen skole (1-10 kl.) 9 elever, 2 klasser	6 min 🚶 6.7 km
Aust-Lofoten vgs	1 t 2 min 🚶
Aust-Lofoten vgs. Kabelvåg 150 elever	1 t 10 min 🚶 85.8 km

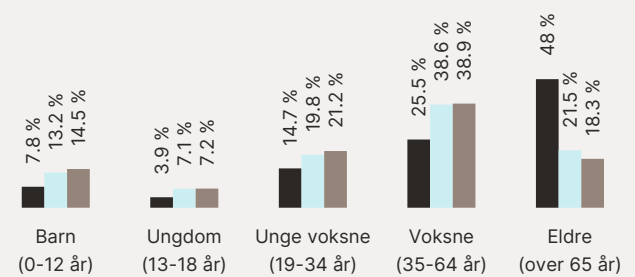
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	48%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Årsteinøy-kje...	103	162
Kommune: Vågan	9 724	5 319
Norge	5 425 412	2 654 586

## Dagligvare

Snarkjøp Digermulen	6 min 🚶
---------------------	---------

## Sport

🏊 Digermulen skole - gymnastikksal Aktivitetshall	6 min 🚶 6.6 km
--	-------------------



# Egenerklæring

Digermulveien 1039, 8324 DIGERMULEN

26 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Digermulveien 1039

**Postadresse**

Digermulveien 1039

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Bygget 1981

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 1981 til 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Selger

Gundersen, Toril Pauline

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Lekkasje

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2005

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Restaurert hele badet

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Treteam

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2013

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet vinduer

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Mikalsen



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septik

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Fylt igjen

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Montert vedovn

## Sopp og skadedyr

---

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**



Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95065600**

# Egenerklærings skjema

Name

**Toril Pauline Gundersen**

Date

**2026-02-26**

Identification



**Toril Pauline Gundersen**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Toril Pauline Gundersen


26/02-2026  
18:57:42

BankID OIDC  
High

# Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Enebolig

 Digermulveien 1039, 8324  
DIGERMULEN

 VÅGAN kommune

# gnr. 35, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m<sup>2</sup> BRA-i: 107 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.06.2025

Rapportdato: 23.06.2025

Oppdragsnr.: 21395-1083

Referansenummer: MV4075

Foretak: MIKALSEN TAKST AS

Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen

Vår ref:



Mikalsen Takst



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.

# Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.

Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.

Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

Videre utdannet til sertifisert takstmann hos BMTF og har leverer tilstandsrapporter, verditakster, forhåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

En BMTF-takstmann er til enhver tid forpliktet til å følge BMTF's etiske retningslinjer, og arbeider uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. For mer info [www.bmtf.no](http://www.bmtf.no)

## Rapportansvarlig

*Kristoffer Mikalsen*

Kristoffer Mikalsen

Intern Takstingeniør

[kristoffer.mik@gmail.com](mailto:kristoffer.mik@gmail.com)

901 32 368



Mikalsen Takst

# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med kjellervegger av lettklinker/leca. Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med stående og liggende kledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med stål/aluminiums plater eller lignende.

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår hovedsakelig i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

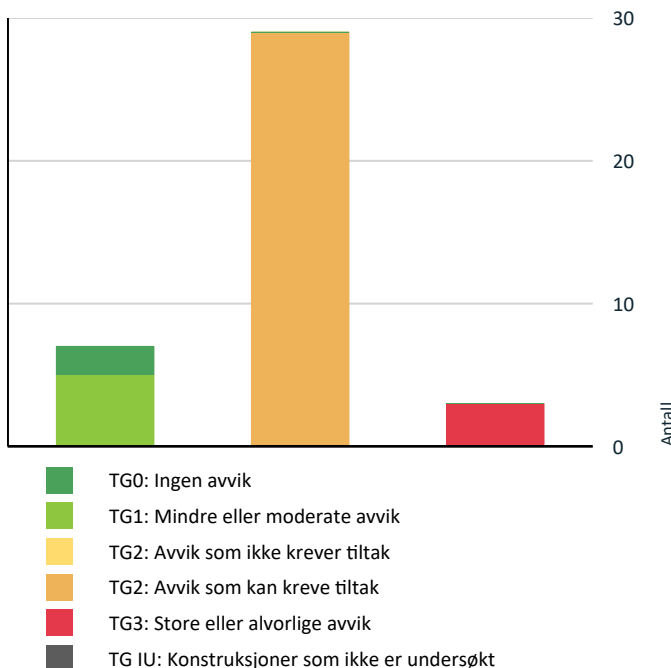
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

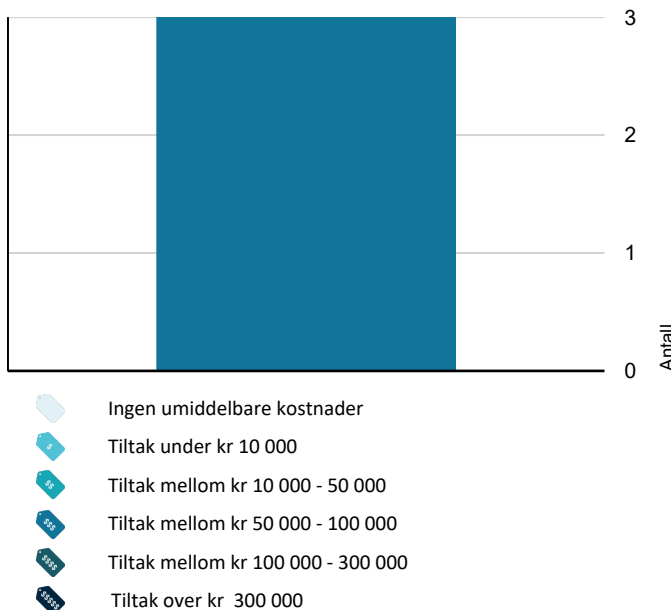
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningmur [Gå til side](#)

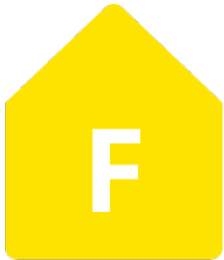
#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, taker og isolasjon.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

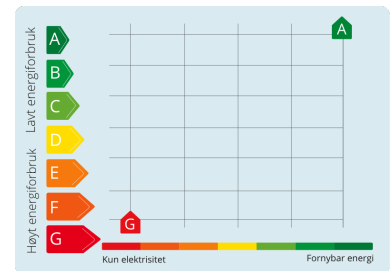
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1980

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	3 vinduer i stuen og på ene soverom er skiftet
2005	Modernisering	Bad pusset opp etter vannskade
2012	Modernisering	Bordkledning rundt vinduer og vindu er skiftet mot vest.
1998	Modernisering	Kjøkken og ene soverom har fått nye vinduer.
2012	Modernisering	Varmepumpe montert i stue, 2021 ny motor montert.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking 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.

### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av alu. som originalt fra byggeår.  
Avløp koblet til drenerør i bakken.

Drenerør er ikke funksjonstestet, takrenner må rengjøres jevnlig for å vedlikeholde funksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger trolig oppført som bindingsverk av tre.

Det kunne ikke påvises vesentlige skjvheteter eller spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Vegger kledd med stående kledning med stedvis liggende kledning under vinduer.  
Det er skiftet kledning rundt de vinduer som er skiftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Kledning ligger på enkelte vinduer for nært beslaget, det vil bidra til at vann vil trekke inn i nedkant av kledning og skade kledning over tid.

Det mangler musebånd bak kledning, åpninger over 6/7 mm er påvist på mindre felt og i enkelte hjørner.

Kledning har endel tørsprekker og slitasje som følge av vær/vind over tid. Store deler av kledning er som fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

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

Åpning i nedkant av kledning bør etableres før å unngå skader på kledning over tid.

Musebånd eller lignende tetting som ikke ødelegger lufting bak kledning bør etableres.

## 📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Kaldt loft med plater på deler av gulv. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår tørt under befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er påvist en del fuktskjolder på undertaksplater, det ble ikke påvist fuktighet på befaringen. Det ble ikke påvist åpenbar årsak til fuktmerker og det er mest sannsynlig fra kondens etter dårlig lufting på loft.



## 📍 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Vinduer fra 2012 og 2013 i stue og ene soverom.

Ene soverom og kjøkken har vindu fra 1999.

Øvrige vinduer er som fra byggeår 1980.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye

# Tilstandsrapport

vinduer.

For å avdekke punkterte vinduer kan det være behov for spesielle lysforhold eller temperaturer for at dette skal være synlig. Det kan dermed være at vinduer har mindre punkteringer uten at dette ble påvist på befaringsdagen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår endel eldre vinduer fra 1980, til tross for at det ikke er påvist behov for umiddelbare tiltak må det påregnes utskiftning av disse over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Regn med utskiftning av vinduer med tiden.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i aluminium og enkel kjellerdør i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det gjelder for dør til kjeller. Andre dører med normalt slitasje mtp. alder/slitasje

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong oppført over kjellerbod.  
Bjelkelag av tre kledd med sponplater og kledd med glassfibermaling.  
Rekkverk av stål.

## Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Gulv gir etter på skjøteremse ved glassfiberstrier. Begrenset adkomst til å undersøke omfang under dette, sponplater er tydelig våte på undersiden.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp fra parkering til overbygd inngangsparti.  
Tretrapp opp til balkong.

## Vurdering av avvik:

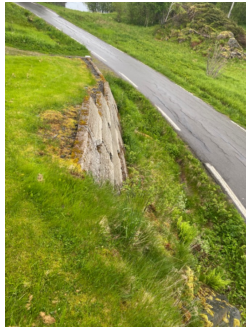
- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har vært røyket i siden byggeår, overflater er jevnlig vasket det sitter likevell noe lukt i boligen. Dersom dette skal fjernes må det regnes med tiltak.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

### TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktspærre på bakken bør etableres.

## 🔴 TG 2 Andre innvendige forhold

Boligen har vært røyket i over lengre tid og det vil naturlig sitte endel lukt i vegger.

Dette vil være individuelt hvordan det påvirker en kjøper men bør opplyses om.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har vært røyket i over lengre tid og det vil naturlig sitte endel lukt i vegger som vil kreve tiltak og tid for å fjerne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å fjerne røyklukt fra bolig bør du først vaske alle vegger, tak og overflater grundig med salmiakk eller eddikvann. Rens eller fjern tekstiler som gardiner, tepper og møbler. Luft godt med gjennomtrekk over flere dager, og bruk luftfjernere som eddikskåler, kaffe eller natron. Ved vedvarende lukt kan du bruke ozonbehandling. Til slutt grunner og maler du vegger og tak med sperregrunning for å kapsle inn restlukt dersom det fremdeles er behov. Lukter vil og forsvinne over tid og andre lukter vil sette seg.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom er som fra byggeår.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## 🔴 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerom som fra byggeår, forventet brukstid er overgått. Det kan ikke påvise akutt funksjonsvikt eller behov for umiddelbare tiltak..

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk bygningsdelen over tid, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater fornyes uten at det kan sies noe om når dette vi bli akutelt.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## 🔴 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Flatt fall på gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes
- 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.

### 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

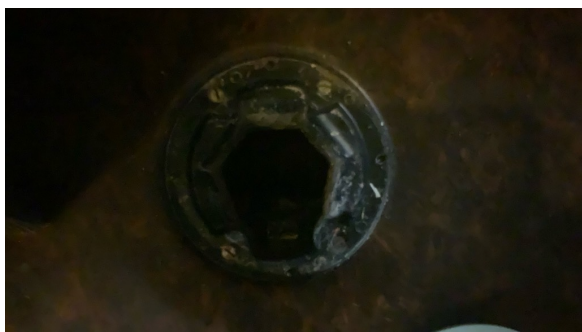
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med hardplast deksel, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Hulltaking gir et innblikk i det området fuktmåling er foretatt, det kan være forhold i andre vegger som ikke vil bli avdekket ved en slik kontroll.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad pusset opp i 2005.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt fall, forhøyd terskel

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Membranen ligger skjult i konstruksjon en og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Noe som ikke ble gjort på befaringen, membran vurderes dermed utifra alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TE1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

## 1. ETASJE > BAD

### TE2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalett rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Hulltaking gir et innblikk i det området fuktmåling er foretatt, det kan være forhold i andre vegger som ikke vil bli avdekket ved en slik kontroll.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TE1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i finert slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Fliser montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant, waterguard etablert under vask. Integreert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap//Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk fra komfyrplass.

Vedlikehold av hengsler/fronter over tid må påregnes som normalt vedlikehold.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TE1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv, malte strier på vegg og takplater i himling.  
Naturlig avtrekk i himling.

Toalett og servant i rom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast/stålrør.

Ledningsnett er hovedsakelig som fra byggeår, ikke påvist skader eller andre behov for umiddelbare tiltak.  
Grunnet alder kan det ikke gis noen garantier for gjenværende brukstid og utskiftning over tiden bør påregnes.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør i boliger er ofte skjult bak vegger og gulv, noe som gjør dem vanskelige å inspisere. Ved en visuell kontroll er det derfor kun mulig å vurdere de delene av rørsystemet som er synlige samt funksjonen til anlegget.

#### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør er mangelfullt festet i kjeller

#### Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør bør festes forsvarlig for å minimere risiko for at rør går fra hverandre.



### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## ⓘ TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmpumpe.

Det anbefales på generelt grunnlag å følge leverandørens service intervaller for å vedlikeholde funksjonen til anlegget.

Ny motor montert i 2021 samtidig som service er utført.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

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

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

## ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det foreligger ikke samsvarserklæring for kobling av varmpumpe, ukjent om det er utførte andre arbeider som medfører krav om dette. Det anbefales generelt å etablere automatsikringer som er mer driftsikker løsning.

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.

1980

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Varmepumpe er koblet opp. Foreligger ikke samsvarserklæring for dette.**

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

Nei

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

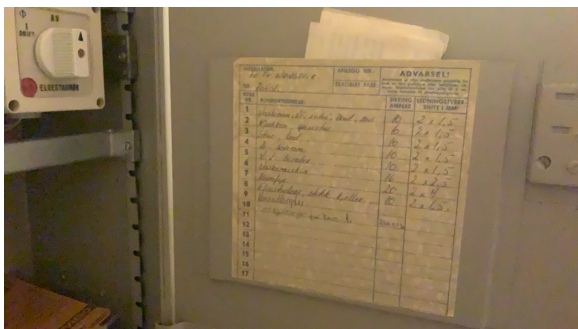
## Generell kommentar

Elektriske anlegget med skrusikringer lokalisert i matbod.  
Hovedsaklig skjult el-anlegg.

Bereider er tilkoblet vanlig stikkontakt, dagens krav krever fast montering på bryter med strekkavlastning for å unngå varmgang i støpslet.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er påvist slukkeutstyr og brannvarsler i boligen.

# Tilstandsrapport

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1980.

Om undersøkelsen:

Dreneringssystemet rundt bygningen består vanligvis av drenerende masser, vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drenerør. Disse komponentene ligger skjult under terreng og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen baserer seg i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold.

Da bygget står over fjell vil det naturlig kommer noe vann inn i krypkjeller via årer i fjell/berg som ikke lar seg stoppe.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein og betong.

Nedre del av mur er skiftet i nyere tid.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er avvik:

Påvist endel mosedannelser på betongstein mur,

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Tiltak:

Fjerne mose fra mur.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## 1 TG 0 Terrenghorhold

Området rundt boligen er tilnærmet flatt, det er naturlig helning på oversiden av bygget som er avgrenset mot overbygget. Det vil ligge snør mot overbygd inngangsparti

## 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1980.

Tømmes annet hvert år av kommunen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Naust



### Anvendelse

Brygge

### Byggeår

1979

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

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

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Ble oppført før boligen

### Beskrivelse

Brygge oppført med påler mot grunnen, enkel uisolert konstruksjon med dekke av tre. Konstruksjonen har store skjevheter og har behov for snarlig oppretting og sikring av konstruksjonen.

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 150 000</b>

### Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Naust</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 180 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

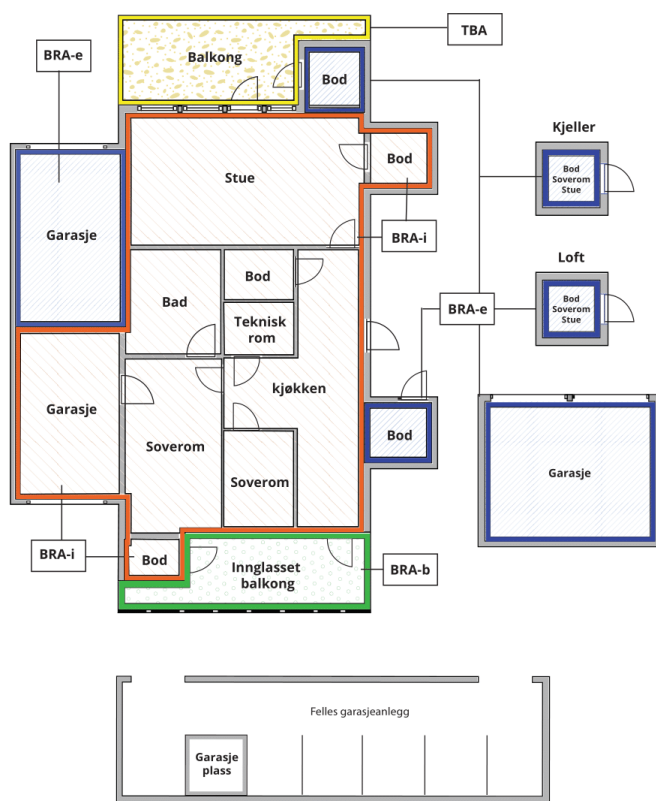
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	107	5		112	
Krypkjeller					
<b>SUM</b>	<b>107</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>112</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Vindfang, Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bod 3	Utvendig bod	
Krypkjeller			

### Kommentar

Arealer er målt av takstmann på stedet.

Det er bruken av rommet som avgjør beskrivelse av rom i rombeskrivelsen. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

P/S-Rom er medtatt for markedsstatistikk og kan fravike noe. P/S-Rom er ikke medtatt i siste areal standard NS 3940:2023

Sjaktareal og vegg til sjakt inngår i BRA.

Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.

Måleverdige arealer skal ha permanent gangbart gulv.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Brygge		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Brygge		Lagerrom	

### Kommentar

Bryggen er ikke målt på stedet grunnet usikker konstruksjon, arealmåling er dermed gjort i kart og må ansees som ca areal.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	93	12
Naust	0	20

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	35	24		0	803.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Digermulveien 1039

### Hjemmelshaver

Gundersen Toril Pauline

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne eiendom beliggende i Holandshamn med ca 10 minutters biltur til døgnaåpen lokalbutikk og bensinpumpe. Området består av eneboliger, naust/brygger og fritidsboliger. Området har luftig bebyggelse hovedsakelig eldre.

Veirett til brygge nede ved havet.

Digermulen har barnehage og skole opp til 10. klasse.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Området rundt tomten er regulert til LNFR

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset parkering ved adkomst til boligen. Plen med støttemuren på fremsiden av bygget og plen ved siden av parkering.

Tomten har naturlig helning i terreng.

Det medfølger og 1865/35/26 der det står en brygge, det er opplyst om tinglyst veirett fra vei til bryggen.

### Tinglyst/andre forhold

Tinglyst veirett til brygge.

Denne rapporten er utarbeidet på vegne av eier, som er min bestemor. Til tross for det familiære forholdet, er alle vurderinger i rapporten gjort uavhengig og objektivt, i tråd med faglige standarder og god praksis.

Det er viktig å presisere at det ikke er satt noen markedsverdi i rapporten. Begrunnelsen for dette er at en eventuell verdi basert på skjønn kunne blitt oppfattet som farget av relasjonen til eier. For å unngå dette er det i stedet valgt å kun beregne og oppgi teknisk verdi, som er en matematisk vurdering basert på bygningens alder, tilstand og gjenstående levetid. Den tekniske verdien er dermed fri for subjektive eller skjønnsmessige elementer.

Formålet med rapporten er å dokumentere eiendommens tilstand på en faglig nøytral måte

### Oppvarming

Vedovn og varmpumpe i stue. Varmekabler på bad, for øvrig elektrisk

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Type

Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2025	
2	23.06.2025	

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 tjenesteyter.

• 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 dampsperran 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 tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving 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.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

egenfo



**Digermulveien 1039, gbr 35/24**

**Vann:**

- Offentlig nett
- Ikke vannmåler

**Avløp:**

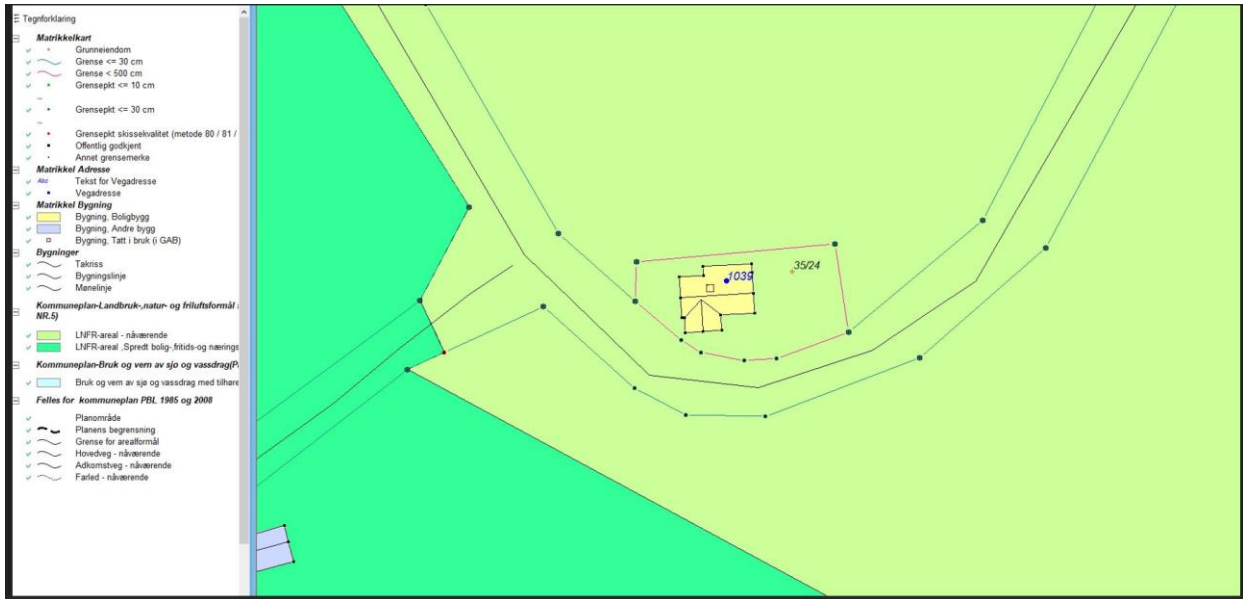
- Privat
- Slamavskiller er registrert på eiendommen

**Pålegg:**

- Foreligger ikke pålegg. Utslippstillatelse tilknyttet byggesak fra 1980

**Adkomst:**

- Offentlig





# Vågan Kommune

Adresse Rådhuset, 8305

Telefon 75 42 00 00

Utskriftsdato: 05.08.2025

## Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Vågan Kommune

### Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 1865 **Gardsnr.:** 35 **Bruksnr.:** 24

**Adresse:** Digermulveien 1039, 8324 DIGERMULEN

**Referanse:** Digermul

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	6143
Renovasjon	Ekstern leverandør	Lofoten Avfallsselskap IKS
Brannsyn, feiing	Årlig feieavgift kr 611 pr. pipe inkl. mva	526
Eigedomsskatt		5359

#### 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 eigedomsgrensar 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.

# Kommuneplanens arealdel for Vågan

---

## Bestemmelser og retningslinjer 2017 — 2029

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

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

#### 1.1 GENERELLE BESTEMMELSER

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

#### 1.2 Forholdet til eksisterende planer

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

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

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

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

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

### Retningslinje til § 1.4 – Unntak fra krav om plan

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

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

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

Jfr Pbl § 17-1, 2 og 3

### Retningslinje for §1.5 - Utbyggingsavtaler

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

### 1.6 Parkering og trafikk

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

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

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

### 1.7 Forretning for detaljhandel

Etablering av forretninger med plasskrevende varegrupper som bilforretning, trelast, byggevarer og hagesentra tillates mellom Svolvevæ og Kabelvåg i hht områderegeringsplanen for Osan – Kabelvåg vedtatt i kommunestyret 14 des-15.  
Jfr Pbl § 11-9 pkt 5

#### Retningslinje til §1.7 - detaljhandel,

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

### 1.8 Utearealer

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

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

- c) Nærliggende parker eller uteområder som egner seg for barn og unge i avstand mindre enn 150 m fra ny bebyggelse, kan erstatte normtallene angitt i pkt b over etter en konkret vurdering av kommunen.
- d) I Skrova og langs Heimsundet i Henningsvær kan krav til uteareal for boligbebyggelsen erstattes av nærliggende LNF-områder vist i areal- eller reguleringsplan.  
Jfr Pbl § 11-7 pkt 1

#### Retningslinje til § 1.8 Utearealer

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

### 1.9 Estetisk utforming

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening og sammenheng. En arkitektmessig utforming av ny bebyggelse i gamle fiskevær er ønskelig.  
Jfr. Pbl. § 11-9 pkt 6.

#### Retningslinje til § 1.9 Estetisk utforming

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

### 1.10 Universell utforming

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

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

### **1.11 Folkehelse**

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

Jfr Pbl § 11-9 pkt 5

### **1.12 – Barn og Unge**

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

Jfr Pbl § 11-9 pkt 5

### **1.13 Støy**

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

Jfr Pbl § 11-9 pkt 5

### **1.14 Risiko og sårbarhet – ROS-analyse**

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

Jfr Pbl § 4-3

#### **Retningslinje til § 1.14 Risiko og sårbarhet**

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

### **1.15 Byggeforsbud langs vann og vassdrag**

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

#### **Retningslinje til § 1.15 Byggeforsbud langs vann og vassdrag**

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

### **1.16 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø**

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

Jfr Pbl § 11-9 pkt 7

#### **Retningslinje for § 1.16 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø**

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

### **1.17 Natur- og miljøhensyn**

Ved planlegging av nye tiltak skal følgende forhold vurderes:

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

Jfr Pbl § 11-7 pkt 3 og 11-8 pkt c

#### **Retningslinje til § 1.17 Natur og miljøhensyn**

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

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

### **Retningslinje til saksbehandling for dispensasjon fra arealplanen**

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

- a) Risiko og sårbarhet må utredes med faglig dokumentasjon mhp steinsprang/[flom](#), snø- og jordskred og utgliding i sjø (kvikkleire mv).
- b) Konsekvenser for biologisk mangfold, natur, miljø, friluftsliv, barnetråkkregistreringer og kulturminner.
- c) Konsekvenser for landbruk.
- d) Konsekvenser for reindrift ([gjelder på Hinnøya](#)).
- e) Illustrasjonskart som følger arealplanen skal benyttes i saksbehandlingen.
- Jfr Pbl § 19-2 og 3

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

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

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

### **2.2 Boligbebyggelse**

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

Jfr Pbl § 11-7 pkt 1

### **Retningslinje til § 2.2 - boligbebyggelse**

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

### **2.3 Ute- og lekearealer**

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

Jfr. Pbl. § 11-9 pkt 4

### **2.4 Tomteutnytting**

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

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

### **2.5. Fritidsbebyggelse**

- a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmenhetens bruk eller ferdsel i områder enten denne ligger innenfor eller utenfor byggegrense mot sjø.
- b) Tiltaket bør ikke medføre store terrenginngrep. Silhuettvirkning av ny bebyggelse bør unngås.
- c) Utvidelse av bebyggelsen skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjø/vassdrag. Ved bygging av hytter i Risvær bør disse ligge tett på sundet mellom Heimøya og Borterøy.
- d) Total BYA skal ikke overskride 150 m<sup>2</sup> for samlet bebyggelse. Parkeringsareal vil i beregningen utgjøre ca 20 m<sup>2</sup> som kommer i fradrag til BYA for hytte og ev tilbygg. Mønehøyden skal ikke overskride 5,5 m fra nytt planert terreng.
- d) Frittstående terrasser, plattinger, svømmebasseng bør unngås såfremt disse ikke er tilknyttet fritidsboligen.

### **2.6 Offentlig og privat tjenesteyting**

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

### **2.7 Brygger og tilhørende installasjoner på land.**

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

#### **Retningslinjer til § 2.7 – Brygger og tilhørende installasjoner på land**

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

### **2.8 Turisme og reiseliv - BFT**

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

Jfr Pbl § 11-11 nr 3

### Retningslinje til § 2.8

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

### 2.9 Bygg og anlegg - BA

- a) Nye bygg og anlegg skal utvikles i tråd med lokal byggeskikk eller tilpasses moderne arkitektoniske løsninger.
- b) Tiltak langs sterkt trafikkerte veger med kryssende trafikk skal planlegges under ett, slik at rekkefølgebestemmelser for utbygging kan bli vurdert.

Jfr Pbl § 11-11 nr 3

### Retningslinje til § 2.9

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

### 2.10 Naust

Naust skal i størst mulig grad være uisolerte, i 1 etasje og røstet mot vannet. Takform bør være saltak. Naust kan ikke innredes til beboelse, men badstu med omkleddingsrom kan tillates. Maksimum BRA = 50 m<sup>2</sup>.

Jfr. Pbl. § 11-7 til 11-11

### Retningslinjer til § 2.10 Naust

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

### 2.11 Råstoffutvinning

- a) Framtidige massetak er vist på plankartet og skal baseres på kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan som skal angi formål for arealet etter avsluttet massetak.
- b) Drift skal skje i hht bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelsen etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven.
- c) Adkomst til massetakene må tilfredstille krav gitt i vegnormaler og håndbøker fra Statens vegvesen
- d) Utvidelse av eksisterende massetak vist i arealdelen som faller inn under mineralloven, krever arealplan eller reguleringsplan samt tillatelse etter mineralloven, herunder krav om konsesjon med driftsplan der dette er nødvendig.

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

### Retningslinje for § 2.11 Råstoffutvinning

- a) Områder for pukkverksdrift med tildelt driftskonsesjon etter mineralloven kan fortsette uten krav om at reguleringsplan gjøres gjeldende.
- b) Alle massetak som faller inn under minerallovens bestemmelser krever særskilt tillatelse av Direktoratet for mineralforvaltning herunder krav om konsesjon med driftsplan.
- c) 11 områder for råstoffutvinning er vist på plankartet med følgende plankrav:

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

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

### 2.12 Næringsvirksomhet

- a) Områdene kan inneholde kontor, lager, industri og fiskerivirksomhet.  
b) På Kleppstad skal næringsområde BN2.5 og BN2.4 bygges ut før BN2.3.  
c) Henging av fisk kan tillates på næringsområder på Gimsøya, på Brenna og Kleppstad, i Henningsvær, i Laukvik og på Skrova uten krav om reguleringsplan  
d) For produksjons- og håndverksbedrifter kan det etter søknad tillates salg av produkter tilknyttet virksomheten med BRA = 150 m<sup>2</sup>.  
Jfr Pbl §11-1

#### Retningslinje til § 2.12 Næringsvirksomhet

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

### 2.13 Andre typer anlegg

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

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

### 3.1 – Havner

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

### 3.2 – Flyplass

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

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

Jf § 11-7 pkt 2

#### **Retningslinjer til § 3.2 Flyplass**

- a) Gjeldende restriksjonsplan med høydebegrensninger samt byggegrenserestriksjoner for flynavigasjonsanlegg er vist med heltrukken rød linje som hensynssone (H190 -1 og H190\_2). Også anlegget ved Skrova Fyr (NDB) er vist som hensynssone (190\_3). Forskriftene er hjemlet i Luftfartslovens §7-1 og er tilgjengelig i kommunen.
- b) Ved søknader om lyssetting som kan påvirke innflygingslysanleggene til flyplassen, skal Avinor høres før tillatelse gis. Området omfatter Austnesfjorden i nord til Skrova i sør.

#### **3.3 – Veger og parkering**

a) Prioriterte nye gang/sykkelveger langs de mest beferdede veger er vist på plankartet.  
b) Viktige nåværende og framtidige parkeringsplasser til turområder langs fylkesveger er markert.

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

Jf § 11-7 pkt 2

#### **Retningslinjer til § 3.3 Veger og parkering**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.1 Generelle bestemmelser i LNFR områder**

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

Jfr Pbl § 11-7 pkt 5 og 11-11 pkt 2.

#### **Retningslinjer til 4.1 Generelle retningslinjer til LNFR områder**

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

#### **4.2 Bebyggelse for landbruk og stedegen næring**

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

Jfr Pbl § 11-7 og 11-11

#### **Retningslinje til § 4.2 – Bebyggelse for landbruk og stedegen næring**

Mindre tilbygg, frittliggende bygning inntil 70 m<sup>2</sup> (som ikke kan brukes til beboelse) og andre mindre tiltak på bebygde eiendommer, krever ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel hvis de ligger utenfor byggesonen beskrevet i planen.

### **For LNFR områder der spredt bebyggelse tillates gjelder:**

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

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

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

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

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

#### **4.4 Spesielt om Svolvær – Kabelvågmarka**

- a) For Svolvær – Kabelvågmarka gjelder bestemmelsene og retningslinjene slik disse ble fastsatt i arealplanen vedtatt 21 juni 2008 med justeringer angitt i pkt b) til og med pkt f) her.
- b) Ved utbedring av eksisterende hytter kan hovedutvalget tillate et totalt bebygd areal på BYA = 75 m<sup>2</sup>.
- c) Tilrettelegging for friluftaktiviteter gjennom preparering av skiløyper, områder for skileik og skøytebaner på vann mv med motorisert kjøretøy kan tillates.
- d) Justert avgrensing av Kongstind Alpenser med nedfarter og veg framgår av vedtatt reguleringsplan.
- e) Justert grense for marka ved Rødlimyra og i Åvikmyra er vist i plankartet.
- f) Område nord og øst for Kabelvåg ungdomsskole og er vist på plankartet som område for idrett.

#### **Retningslinje for Svolvær – Kabelvågmarka.**

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

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

#### **Retningslinje til § 5.1 Viktige hensyn i saksbehandlingen**

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

#### **5.2 Småbåthavner (Pbl § 11-11, nr 4)**

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

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

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

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

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

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

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

### **Retningslinje for 5.4 Akvakultur – A**

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

Jfr § 11-11 pkt 7.

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

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

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

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

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

### **6.1 Fareområder (jfr pbl 11-8 punkt a)**

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

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

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

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

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

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

#### **Utfyllende informasjon/retningslinje til hensynssonene.**

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

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

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

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

#### **Utfyllende informasjon/retningslinje til hensynssonene.**

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

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

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

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

b) Aktsomhetsområder for skred av alle typer (H310) er vist på eget illustrasjonskart, jf §6.1 – Fareområder - over. Som vedlegg følger en rapport fra Structor Geomiljø AS som «friskmelder» et betydelig antall områder der spredt bebyggelse tillates, jf §4.3 pkt g.

Nødvendige tilleggsverdier i hht NVE`s maler for skredfare avklares konkret ved søknad om fradeling.

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

#### **Utfyllende informasjon/retningslinje til hensynssonene.**

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

### **6.6 Særlige hensyn ved Helle Flyplass – restriksjonsarealer**

a) Det båndlegges **soner** rundt flyplassen der høyde- og byggerestriksjoner i hht luftfartsloven må ivaretas (**H190\_1, H190\_2 og H190\_3**). Avinor skal høres i saker som ligger innenfor **nevnte hensynssoner**.

jfr § 11-8 pkt d

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Retningslinjer for Svolvær-Kabelvågmarka:**

- Tilbygg/påbygg og nybygg på boligeiendommer skal vurderes strengt, og det må foreligge særlige grunner for dispensasjon. Følgende momenter skal inngå i vurderingen:
  - om boligen er godkjent og/eller ligger i et område regulert til bolig
  - behovet for utvidelse i forhold til boligens funksjonalitet
  - om tillatelsen påvirker allmennhetens ferdsel eller medfører privatisering av et område
- Bruksendring fra fritidsbolig til bolig tillates ikke.
- Ved omgjøring av punktfeste til eiendomstomt, bør det tilstrebes en praksis der det ikke utløses mer enn 200 m<sup>2</sup>.
- Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg gjennom utnyttelse av disse til annen eller supplerende virksomhet, kan dette vurderes som særlig grunn for dispensasjon. Imidlertid forutsetter dette at endringen kan forsvares ut fra landbruksvirksomheten, samt at bygningens uttrykk og form opprettholdes. Ved vurdering skal følgende momenter vektlegges:
  - type virksomhet
  - bygningens egnethet til ønsket bruk
  - trafikkmessige forhold, parkering og annen offentlig infrastruktur
  - bevaring/vedlikehold av bygningsmassen
  - kulturlandskap
  - lokalisering
- Landbruksnæringens interesser skal ivaretas i størst mulig grad, men må i tilstrekkelig grad ta hensyn til markas betydning for lokalbefolkningen som natur- og friluftsområde.
- Det eksisterende nettet av turveger, stier, gamle ferdselsårer og skiløyper skal utgjøre hovedstammen i tilrettelegging for ferdsel.
- Behovene til barn, unge, eldre og funksjonshemmede skal inneha en høy prioritering
- Sykling og ridning skal foregå langs et grovmasket nett av kjøreveger og turveger. Det skal ikke sykles og rides i terreng eller stier som er smale, har dårlig slitestyrke eller stor trafikk av gående.
- Det tillates ikke allmenn motorisert ferdsel på eksisterende vegnett innenfor markagrensen. Det kan gis tillatelse til nyttekjøring på opparbeidete veger i

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

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

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

#### **4.4 Spesielt om Svolvær – Kabelvågmarka**

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

b) Ved utbedring av eksisterende hytter kan hovedutvalget tillate et totalt bebygd areal på BYA = 75 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

#### **Retningslinje for Svolvær – Kabelvågmarka.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Svolvær 20 mars 2018

Johan H Weydahl (MNIF)