

# Dreyers gate 60A

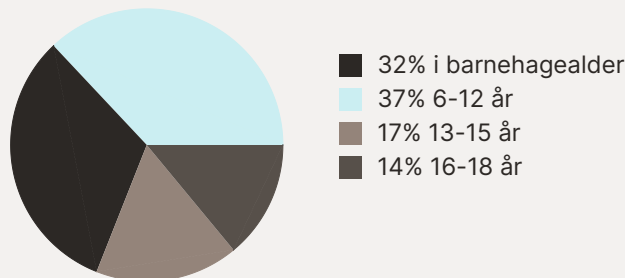
## Offentlig transport

🚶 Henningsvær sentrum Linje 743	0 min 🚶 0 km
✈ Svolvær lufthavn Helle	28 min 🚶

## Skoler

Henningsvær skole (1-10 kl.) 30 elever, 5 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Aust-Lofoten vgs. Kabelvåg 150 elever	18 min 🚶 18.6 km
Aust-Lofoten vgs	23 min 🚶

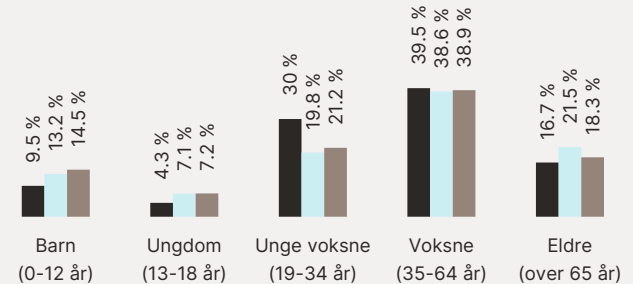
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Henningsvær	518	336
■ Kommune: Vågan	9 724	5 319
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

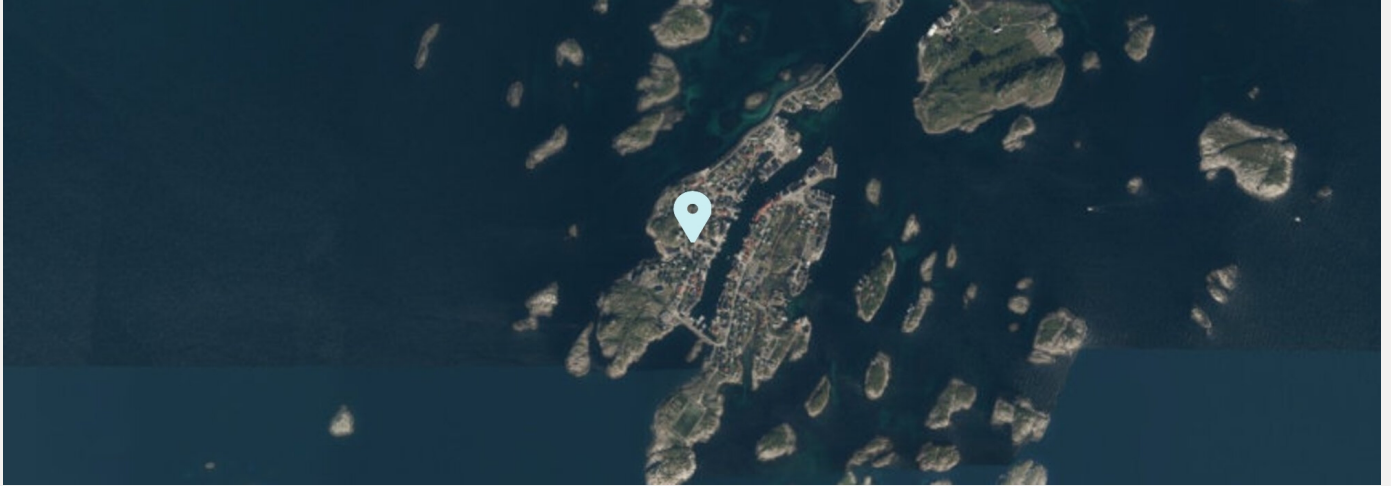
Småtrollan barnehage (1-5 år) 18 barn	3 min 🚶 0.2 km
--	-------------------

## Dagligvare

Joker Henningsvær Post i butikk, PostNord	1 min 🚶 0 km
--	-----------------

## Sport

🏃 Henningsvær skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏃 Henningsvær kunstgressbane Fotball	8 min 🚶 0.8 km
🏃 Feel24 Svolvær	23 min 🚶



# Egenerklæring

Dreyers gate 60A, 8312 HENNINGSVÆR

10 Dec 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Dreyers gate 60A

Postadresse

Dreyers gate 60A

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?

2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

## Informasjon om selger

---

Selger

Hovde, Odd Rane

## 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 på et blandedbatteri som forårsaket skade på deler tak kjelleretasje.

**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**

2007

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Usikker da deler av dette ble gjort på 90-tallet

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

mens mine foreldre bodde i huset

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Usikker

## 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**

2007

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Tak, vegger og vindu

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Trond Pettersen snekkerfirma

**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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Dryppet vann fra blandebatteri 2.etasje og det begynte å dryppe fra tak

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

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedringer etter pålegg fra tilsyn

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haneseth

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Nytt inntak samt andre pålagte pålegg

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth as å

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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**

Kommunalt

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?**

Sertifikat vedlagt. Tilstandsrapport

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Skiftet varmepumpe ca år 2020

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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



Varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hvitevareservice

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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**

Ildsteder fjernet og der er fyringsforbud

## 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?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Hovde, Odd Rane

2025-12-10

Identification

 **bankID** Hovde, Odd Rane



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Hovde, Odd Rane

10/12-2025  
18:43:59

BANKID

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dreyers gate 60, 8312 HENNINGSVÆR

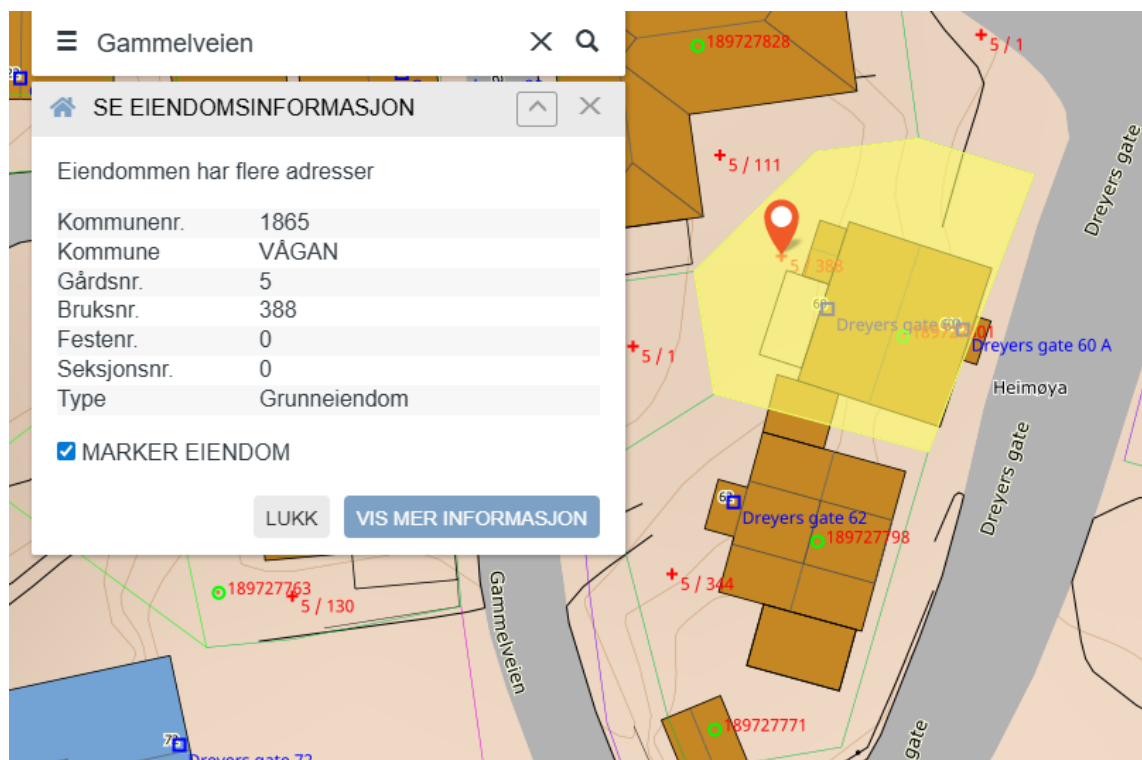
 VÅGAN kommune

 gnr. 5, bnr. 388

## Markedsverdi

### 4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m<sup>2</sup> BRA-i: 170 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 17.11.2025

Oppdragsnr.: 19917-1440

Referansenummer: LH1764

Autorisert foretak: Lofoten Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anstein Rune Paulsen



**LOFOTEN  
TAKST**

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Lofoten takst AS - [www.lofotentakst.no](http://www.lofotentakst.no)

Sertifisert innen bolig og næringseiendom.

### Rapportansvarlig

Anstein Rune Paulsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[ap@lofotentakst.no](mailto:ap@lofotentakst.no)  
922 57 930



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1938, påbygget en etasje i 1948, og fremstår som noe vedlikeholdt. Det er bygningsdeler med tilstandsgrad 2 og 3, og hele rapporten bør leses for detaljerte vurderinger.

Kostnadsanslag er ikke gitt for tilstandsgrad 2, da dette ikke er et krav etter forskrift. Likevel kan det være aktuelt med tiltak nå eller på sikt, og kjøpere bør vurdere dette i sin planlegging.

Merk at enkelte bygningsdeler ikke er vurdert, og det anbefales nærmere undersøkelser på disse, se side 3.

Boligen ligger i et kystnært - værutsatt område og har eldre konstruksjoner, noe som kan medføre risiko for raskere slitasje eller plutselige skader. Det må også forventes at et bygg av denne alder ikke oppfyller dagens tekniske krav på alle områder.

Eier har ikke bebodd eiendommen på mange år - kun utleid, det kan derfor være forhold som ikke er kjent og fremkommer i rapport, kjøpere anbefales å gjøre nærmere undersøkelser.

## Enebolig - Byggeår: 1938

VÅTROM

[Gå til side](#)

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	225 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	225 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 700 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

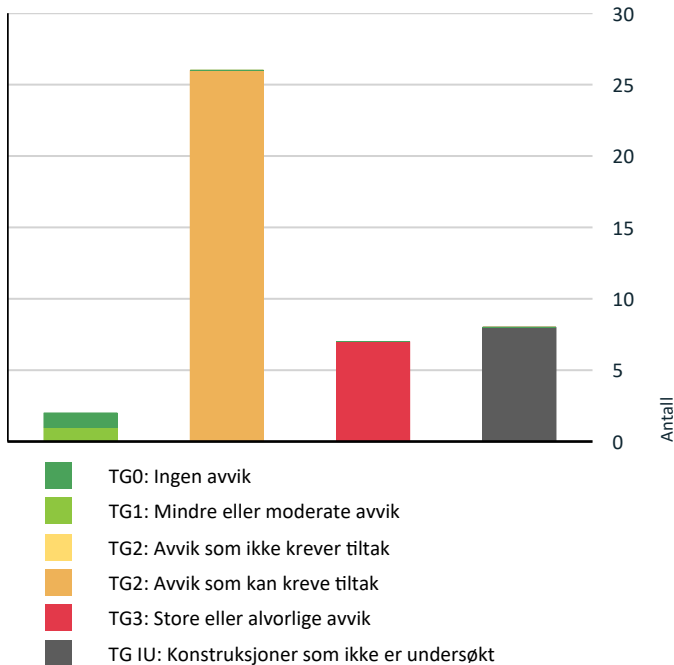
## Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Byggetegninger fra kommunen er ikke fremlagt, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om alle tiltak er lovlig oppført. Full kontroll har ikke vært mulig og forbehold tas derfor om eventuelle offentligrettslige feil - ulovligheter ol.

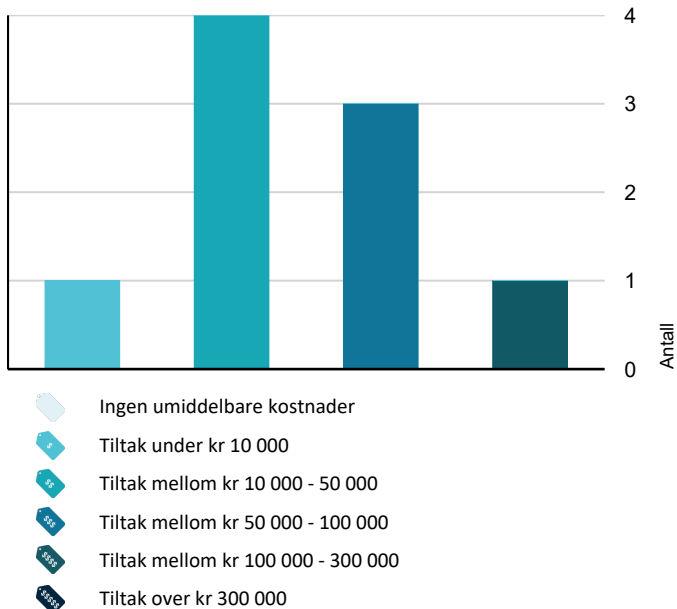
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet i henhold til sjekkpunkter i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2021 – Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Den gir en strukturert vurdering av boligens tekniske tilstand på noen bygningsdeler, med utgangspunkt i byggeåret med mindre annet er oppgitt.

### Omfang

Rapporten dekker alle relevante bygningsdeler, med unntak av de som er fritatt i forskriftens § 2-3 og de som oppdragsgiver selv har valgt bort. Utfyllende informasjon finnes på side 3. Kjøpere oppfordres til å gjøre egne nærmere vurderinger av disse punktene.

### Uavhengighet

Takstingeniøren og foretaket har ingen økonomiske eller sosiale bindinger til hjemmelshaver eller kjente parter, og arbeider i tråd med Norsk Taksts etiske retningslinjer.

### Brukt måleutstyr

Ved befaring er det benyttet profesjonelt måleutstyr: • Protimeter fuktmåler/fuktindikator • Bosch laservater • Bosch avstandsmåler

### Gyldighet og ansvar

Rapporten er gyldig i 12 måneder fra underskriftsdato. Kjøpere, meglere og finansinstitusjoner bes kontrollere QR-koden for gyldighet. Hjemmelshaver skal lese gjennom rapporten og melde fra om eventuelle faktafeil. Takstingeniøren kan ikke holdes ansvarlig for opplysninger som ikke er gjort kjent og som kan påvirke vurderingen.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Kjellervindu [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk /bod > Generell [Gå til side](#)

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk /bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1938

**Kommentar**  
Kilde: Eier, forutsettes korrekt.  
Påbygget en etasje i 1948.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Ordinær ut ifra alder/konstruksjon.

### Tilbygg / modernisering

1948	Påbygg	Iflg. eier: Påbygget en etasje.
1970	Bruksendring	Iflg. eier: Inngangsparti bruksendret til kjøkken.
2010	Oppgradering/takkonstruksjon	Iflg. eier: Skiftet taktekke og undertak, innredet/etterisolert loft. Montert takvinduer. Bygget større balkong og tak over inngangsparti i underetasje. Årstall er omtrentlig.
2010	Oppgradering/yttervegger	Iflg. eier: Skiftet kledning, vindtetting og etterisolering. Innmontert nye vinduer. Årstall er omtrentlig.
2010	Oppgradering/bad 2 etasje	Iflg. eier: Renoveret bad. Årstall er omtrentlig.
	Vedlikehold	Iflg. eier: Ellers er det gjort en del innvendig overflate utskifting opp gjennom årene.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkinger av ståplater.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Stedvis bulker, svanker eller svai i mønet og begrodd.  
Det er påvist stedvis avvik på feste av taktekking.

Begrenset inspisert fra bakkenivå, takvinduer og altan. Forbehold tas om forhold som ikke kunne observeres.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

For å forebygge utettheter - fukt - lekkasjer. Full kontroll ikke gjort, nærmere undersøkelser anbefales.

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag av metall.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Alder - slitasje med kort gjenværende brukstid.

Takrenner synes å ha lite helning. Løse nedløp. Stedvis rust.

På takbeslag mot nabo er det ikke montert takrenne for å lede bort takvann.

Begrenset inspisert fra bakkenivå og altan. Forbehold tas om forhold som ikke kunne observeres.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Opprinnelig var ikke takkonstruksjonen konstruert for å kunne lagre snø så forsterkning av konstruksjon er/kan være påregnelig. Kostnads konsekvens er usikker.

Full kontroll ikke mulig, nærmere undersøkelser anbefales.

### Konsekvenser:

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

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Ikke montert snøfangere

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av synlig stående tre-plank. Fasade av stående bordkledning i tre.

### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Påvist utett vindspærre mellom mur og vegg. Stedvis råte på kledning nede mot betong.

Begrenset inspisert fra bakkenivå. Forbehold tas om forhold som ikke kunne observeres.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tiltak anbefales for å redusere risiko for kald trekk, fukt og skadedyr inni konstruksjoner. Full kontroll var ikke mulig – nærmere undersøkelser anbefales.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjoner med mønet form, av trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

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

Begrenset kontroll fra bakken/avstand - noe høyde på bygget. Forbehold om eventuelle uoppdagede feil og skader.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak anbefales for å redusere risiko for kald trekk, fukt i konstruksjoner. Full kontroll var ikke mulig – nærmere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Utett inn i isolert konstruksjon



Ikke synlig markert ventilasjons gliper av takkonstruksjon.

## TG 2 Vinduer

Trevinduer, malt med isolerglass.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Begrenset inspisert fra bakkenivå/altan. Forbehold tas om forhold som ikke kunne observeres.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Montere vannbrettbeslag i metall under vinduer, og trebord-omramming med avstand med mot vannbrettbeslag. Utbedre fukt skjolder. Div. justering/oppsmøring.

For å redusere risiko for tidlig råte, trekk, fukt inn i konstruksjoner. Full kontroll har ikke vært mulig – nærmere undersøkelser anbefales.

# Tilstandsrapport



Fuktskjolder- svellemerker i vinduskarm

## TG 2 Takvinduer

Takvinduer av tre/metall med isolerglass.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder, der mer enn halvparten av forventet levealder på vinduer er oppnådd.

Utvendige gliper på beslag.

Innvendig spekker, mulige fuktskjolder i utforing- symptom på mulig fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anbefales for å sikre god isolasjon og redusere risiko for fukt og trekk. På sikt skiftes, men det er ikke mulig å angi nøyaktig tidspunkt.



Vindusglass



Gliper i beslag



Mulige fuktskjolder.

## TG 3 Kjellervindu

I synlig mur montert et vindu i tre med isolerglass.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vindu er intrukket i vegg og har utett vannbrettbeslag med motfall.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utett beslag

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Dører

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

For å redusere risiko for fukt inn i konstruksjoner, samtidig som det kan forlenge levetiden og sikre god varme-komfort.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan av malte trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og slitasje, med begrenset gjenværende brukstid. Stedvis gryende råte.

Konstruksjon ble begrenset inspisert grunnet tung møblering. Forbehold tas om forhold som ikke kunne observeres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte råteskadde konstruksjoner. Full kontroll har ikke vært mulig, og nærmere undersøkelser anbefales.



Gryende råte



Deformasjon i tekke - dryppstop under balkong

## ! TG IU Utvendige trapper

Utvendig trapp (er) – tre og betong. Ikke tilstandsvurdert (se side 3). Men har alder og vil på sikt kreve vedlikehold. Nærmere undersøkelser anbefales.

## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

Overflatene i etasjene består hovedsakelig av:

- Gulv: Laminat, fliser og vinylbelegg
- Vegger: Malt trepanel, panelplater, strie og tapet
- Tak: Malt trepanel og malte plater

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Skjeve gulv og stedvis gulvknirk.  
Sprekker på vegger.  
Stedvis fukt skjolder.

Det er ellers ikke opplyst om noen vesentlige skader.

Flater ble begrenset inspisert grunnet møblering. Forbehold tas om forhold som ikke kunne observeres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre avvik. Full kontroll ikke mulig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



Ujevne-skjeve gulv-gulvknirk.



Sprekker



Svellemerker laminatgulv



Fuktmerker

## ! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong. Ikke vurdert (se side 3).

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Murt pipe uten tilknytning til ildsted. Sotluke i underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Avflassing og fuktskjolder nederst mot gulv kan skyldes naturlig fuktopptrekk fra grunn, eller vann/regn i pipebunn.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadskonsekvensen er usikker, og nærmere undersøkelser anbefales for gi bedre oversikt og trygghet ved videre vurdering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Rennermerker etter sotvann og ikke oppfylte fuger



Ikke synlig betongukraging

# Tilstandsrapport



Stedvis Inkledd pipeløp



Svellemerker



Sotloke nært treverk



Overflater ble ganske begrenset kontrollert grunnet lagret salgsvarer som ikke lot seg lett flytte

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Underetasjen er innredet med utfordrede trevegger mot betong/mur. Gulv er delvis oppforet/forutsatt på trekonstruksjon og betong.

### Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg/kjeller.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det ble indikert noe forhøyede fuktverdier, som kan skyldes naturlig fukt fra grunnen eller begrenset drenering. Overflatene lot seg delvis kontrollere grunnet lagrede varer mot yttervegg, og hulltaking/fuktsøk er ikke utført.

Etasjen er oppført i en tid der fuktsikring mot grunn ikke var vanlig, og eldre konstruksjoner kan fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Nærmere vurdering og tiltak anbefales for å ivareta konstruksjonen over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Full kontroll ikke mulig.



Sprukkede fliser med hulrom under.



Slitasje på wc rom

## TG 3 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Innvendig trapp mellom hovedetasje og 2 etasje. Og på loft er en malt enkel tretrapp.

## Vurdering av avvik:

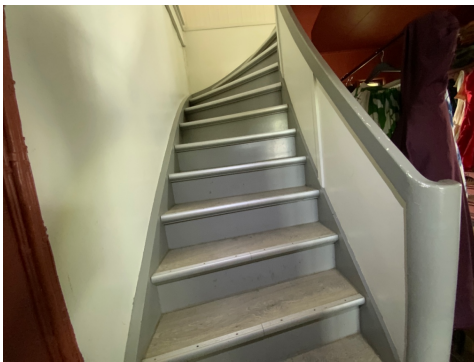
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Dette for å sikre trygg bruk for mennesker i alle aldre.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bratt trapp



Veldig bratt loftstrapp som mangler rekkverk

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har bygningen malte tredører.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift forutsettes å være 2010-TEK10 Dokumentasjon: ingen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### ETASJE 2 > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater. Malte overflater i innvendig tak.

## Vurdering av avvik:

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

Rommet har lav takhøyde - 2,15 meter og monterte takplater er ikke utført i fuktbestandig materiale.

Veggene ble begrenset kontrollert da enkelte områder var utilgjengelige. Forbehold om eventuelle skjulte feil-skader.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å hindre fuktinntrengning/skader og oppsvelling av overflater. Anbefaler nærmere undersøkelser, da full kontroll ikke var mulig.



Fullt møblert.



Dusj er plassert nært tak/ikke fuktbestandig materiale

# Tilstandsrapport



Ufagmessig montasje av vegg/baderomsplater - utett løsning. Ikke kondenssikret vannrør.



I overgang vegg-gulfliser er det montert feil type list samt at det er skrudd/punkttert membran en del plasser i våt sone. Ufagmessig montert. Større risiko for utett løsning

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, og med sluk. Rommet opplyses å ha fungerende elektriske varmekabler, men uoppvarmede/kalde gulv-områder/flekker kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

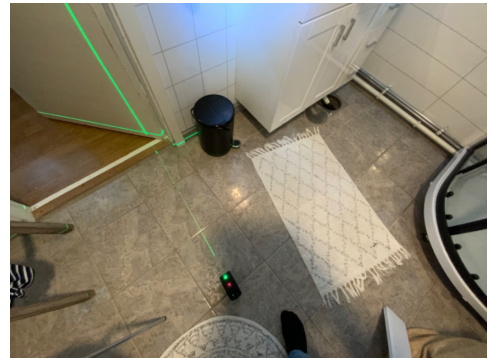
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Gulv ble kun delvis kontrollert grunnet tungt innbo som hindret tilkomst. Forbehold om eventuelle skjulte feil-skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Anbefales bruk av tett dusjkabinett slik at vann ledes direkte til sluk. Membranoppkant ved dør bør heves for å sikre minimum 25 mm høydeforskjell mot sluk. Full kontroll var ikke mulig, og nærmere undersøkelser anbefales.



Sprekker i flisfuger og ujevnt - ufagmessig monterte fliser.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

- Gulv: Det er lagt synlig smøremembran som fungerer som membran/tettesjikt.
- Vegger i våtsoner: Montert med membranplater, som gir fuksikring.
- Sluk: Plastgulvsluk er installert av eldre alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk og membranovergang ble kun begrenset kontrollert grunnet tilgrising, og tette sjikt/tilslutning kunne ikke vurderes. Gulv og vegger ble delvis kontrollert da tungt innbo hindret tilkomst. Forbehold om eventuelle skjulte feil eller skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fukskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

# Tilstandsrapport

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- 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.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Full kontroll ikke mulig. Anbefaler nærmere undersøkelser.



Utett våt veggzone



Skitten sluk - begrenset kontrollert, men det kan se ut som om membran ikke er klemt/tettet mellom klemming og sluk. Mulig utett løsning

ETASJE 2 > BAD

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servant i skap, dusjkabinett,

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Begrenset kontroll av skap under vask grunnet lagret løssøre. Forbehold om eventuelle uoppdagede feil og skader.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Full kontroll ikke mulig, anbefaler nærmere undersøkelser.



ETASJE 2 > BAD

## ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



ETASJE 2 > BAD

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rekvirent ikke ønsket dette.

ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift forutsettes å være fra før 1997. Dokumentasjon: ingen.

### Vurdering av avvik:

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

Rommet har tjent sin levetid og har utette våte vegg/gulv-soner opp mot dagens krav.

Det kan også se ut som tak-himlingsplatene er løse, se bilde.

Lukt fra sluk.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Står for renovering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Virker som om himlingspaletter er løse- buler ned

## ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rekvirent ikke ønsket dette.

## UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK /BOD

### ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift for rom med sluk og gulv.

membran forutsettes å være - 2010 (opplyses oppusset i 2010).

Dokumentasjon: ingen.

Overflater med keramiske gulvfliser. Vegger med baderomsplater. Tak med malte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke synlig membran på gulv/gulvluk.

Rommet ble ganske begrenset kontrollert grunnet lagret materiell/varer. Forbehold tas derfor om eventuelle feil og skader som ikke lot seg kontrollere.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Renovere rom med sluk/membran fagmessig. Kostnads konsekvens er usikker. Full kontroll ikke mulig. Anbefales nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



Ikke synlig gulvmembran



Svellemerker på gulv



## UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK /BOD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rekvirent ikke ønsket dette.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har profilerte fronter, laminat-benkeplate. Dels løse hvitevarer og integrert komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Innredning, overflater og kjøkkenkran står for skifte. Full kontroll ikke mulig. Anbefaler nærmere undersøkelser.



Svellemerker-fuktskade



En del slitasje



Blandebatteri er løst har en del slitasje og står for skifte

### ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator opplyst med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen har høy alder og antas å ha kort gjenværende brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiftes på sikt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å fastslå

## SPESIALROM

### ETASJE 2 > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

WC-rommet har keramiske gulvfliser. Vegger med malt panel og innvendig tak med malt panel. Rommet er innredet med gulv-montert toalett.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Sisternen har høy alder og antas å ha kort eller ingen gjenværende restlevetid. Det er stedvis registrert hulrom eller dårlig limte områder under gulvfliser.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

På sikt skifte sisterne for å redusere risikoen for plutselige defekter eller lekkasjer. Tidspunkt for dette er vanskelig å fastslå. Dårlig limte gulvfliser kan over tid løsne - få skiftebehov.



Ikke tilluftsspalte



Alder toalett



### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

WC-rommet har gulv med vinylbelegg, vegger med malt panel-strie og innvendig tak med malte overflater. Rommet er innredet med gulvmontert toalett med kværn og servant.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Opplevs lukt på wc rom.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Anbefales nærmere undersøkelser ang. luktproblemer.

# Tilstandsrapport



Lukt oppleves.



Ikke tilluftsspalte.



Løst toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannledninger er synlig utført i kobber. Hovedstoppekran er opplyst montert i underetasjen, og det skal være flere hovedstoppekraner i boligdelen fra tilførselsrør som kommer fra underetasjen.

#### Vurdering av avvik:

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

Hovedstoppekran i underetasjen har vanskelig tilkomst.

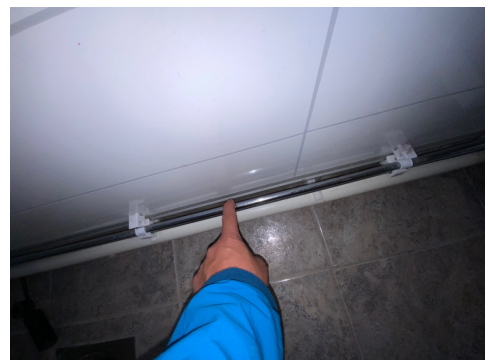
Rapportansvarlig er ikke fagutdannet innen rørlegger/VVS. Det kan dermed forekomme feil, skader og mangler som ikke er opplyst i rapporten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

For å forebygge utettheter, frostskafer og lekkasjer som kan medføre vannskader i sensitive konstruksjoner, kan utbedring eller utskifting være aktuelt. Det er ikke gjennomført full kontroll, og nærmere undersøkelser anbefales for å avklare behov og tiltak.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Løse vannrør- lite festet.



Stedvis irr og ikke kondenssikrede gjennomføringer.

### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er synlig utført i plast og jern. Stakeluke er ikke montert, og det er ikke kjent om anlegget har ventilering/lufting. Gulvsluk(er) er av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Stedvis lukt fra sluk og fra wc i underetasjen.  
Ufagmessig tetting i sluk underetasje.  
Mulig utett avløpsrør fra dusj i 2 etasje.

Stedvis alder - kort gjenværende brukstid på anlegg.

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

For å forebygge lekkasjer og at vann kan fuktskade fukt sensitive konstruksjoner. Full kontroll ikke gjort, anbefaler nærmere undersøkelser.



Gulvsluk på teknisk rom har ufagmessig montert tetting.

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen er naturlig via ventiler.

### Vurdering av avvik:

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

Vurderingen er basert på visuell observasjon, da fagutdanning innen ventilasjon ikke foreligger. Forbehold om eventuelle feil skader som ikke ble avdekket.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke gjennomført fullstendig kontroll. Nærmere undersøkelser anbefales.



Mangler deksel på vindusventil

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har montert luft luft varmepumpe, ca. 2 år gammel.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



## TG 2 Varmtvannstank

2 stk Varmtvannstanker på ca. 115 liter, opplyses fra 2009.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurdering er basert på manglende tilkomst for kontroll. Og utførelsesdokumentasjon mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Full kontroll ikke mulig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med strømskap i gang 2 etasje med automatsikringer. Strømledninger er i hovedsak lagt åpent.

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.  
**1938 Iflg. eier**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Iflg. eier**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Ikke fremvist.**

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 iflg. eier**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja En del eldre nett.**

### Generell kommentar

Alder/kort/ingen gjenværende brukstid.  
Forventet levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Utskifting av ledninger og komponenter og annet vedlikehold i årene fremover er påregnelig.

Rapportansvarlig har ikke elektro faglig kompetanse. Og det kan dermed være feil, skader og mangler på el. anlegget som ikke er nevnt i rapporten.

# Tilstandsrapport



Ledningsnett i skap ser noe rotete ut og med uisolerte ledninger - berøringsfare.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert brannslukkeapparat/brannslange og røykvarsler (e).

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

## ! TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenerings forhold i grunnen er ukjent. Synlig fuktsikring av mur er ikke montert

#### Vurdering av avvik:

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

I bakkant heller terreng/betongplatter/terrasse inn mot mur og dette fører til ekstra fuktbelastning.

#### 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.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter, ukjent (ikke synlig). Grunnmur på synlige steder, betong eller tilsvarende. En del skjult konstruksjon.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Avflassing.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



En del sprekker i mur på synlige steder.



Ikke skadedyrs netting i ventilasjons åpning

## ! TG IU Forstøtningsmurer

Utvendig forstøtningsmur er oppført i betong. Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert (se side 3), men har alder og tegn til slitasje med vedlikeholdsbehov. Nærmere undersøkelser anbefales.



## ! TG 3 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er nokså flat til lett skrånet. Over 2 nivåer.

## Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette for å unngå at vann fukt-belaster kryp-kjeller, betong/mur og husvegg.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Terreng og deler av plattinger heller inn mot husvegg og tilbygg/kjøkken.



## ! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er opplyst at både vann- og avløpsledninger er av plast, med tilknytning til kommunalt anlegg via private stikkledninger.

Bygningsdelene er ikke tilstandsvurdert (se side 3), men antas å ha alder som kan medføre behov for utskiftinger over tid. Nærmere undersøkelser anbefales.

# Tilstandsrapport

## ! TG IU Oljetank

Det er opplyst at det ved inngangstrappen finnes en innstøpt ståltank. Tanken skal være rengjort av Ståle Holdahl Maskin & Transport AS, og vurdert som tilstrekkelig innkapslet og beskyttet av mot impodering av betongkonstruksjon. Den er derfor ikke fylt med sand innvendig. Kommunal godkjenning er ikke fremlagt, og bygningsdelen er dermed ikke tilstandsvurdert. Nærmere undersøkelser anbefales - innehent dokumentasjon.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
**225 m<sup>2</sup>/170 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* TV-stue, 2 Bad, 3 Soverom, Bod, 2 Hall m/trapp, 2 Toalettrom, Kjøkken, Stue, Arbeidsrom, Annet rom med sluk /bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

**Kr 4 700 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 4 900 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi

**4 700 000**

Konklusjon markedsverdi

**4 700 000**

## Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Boligen har også en egen/ekstra bruksenhet i underetasjen som vil kunne generere anslagsvis kr. 100 000,- i året i netto leieinntekter, dette er også medtatt i satt markedsverdi.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hellandsgata 58 ,8312 HENNINGSVÆR 102 m <sup>2</sup> 1959 3 sov	24-08-2022	3 200 000	<b>3 450 000</b>		3 450 000	<b>33 824</b>
2 Dreyers gate 86 ,8312 HENNINGSVÆR 122 m <sup>2</sup> 1950 3 sov	24-11-2022	3 300 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>32 787</b>
3 Hellandsgata 58 ,8312 HENNINGSVÆR 102 m <sup>2</sup> 1959 3 sov	04-06-2024	3 490 000	<b>3 340 000</b>		3 340 000	<b>32 745</b>
4 Banhammaren 15 ,8312 HENNINGSVÆR 152 m <sup>2</sup> 1962 3 sov	15-04-2025	4 600 000	<b>4 550 000</b>		4 550 000	<b>29 934</b>
5 Hellandsgata 33 ,8312 HENNINGSVÆR 182 m <sup>2</sup> 1918 4 sov	02-07-2025	4 490 000	<b>4 700 000</b>		4 700 000	<b>25 824</b>
6 Gammelveien 10 ,8312 HENNINGSVÆR 179 m <sup>2</sup> 1865 4 sov	13-03-2024	4 600 000	<b>4 500 000</b>		4 500 000	<b>25 140</b>
7 Gammelveien 11 ,8312 HENNINGSVÆR 154 m <sup>2</sup> 1950 2 sov	08-06-2022	3 300 000	<b>3 750 000</b>		3 750 000	<b>24 351</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 200 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 200 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

#### Kommentar

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

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 900 000</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

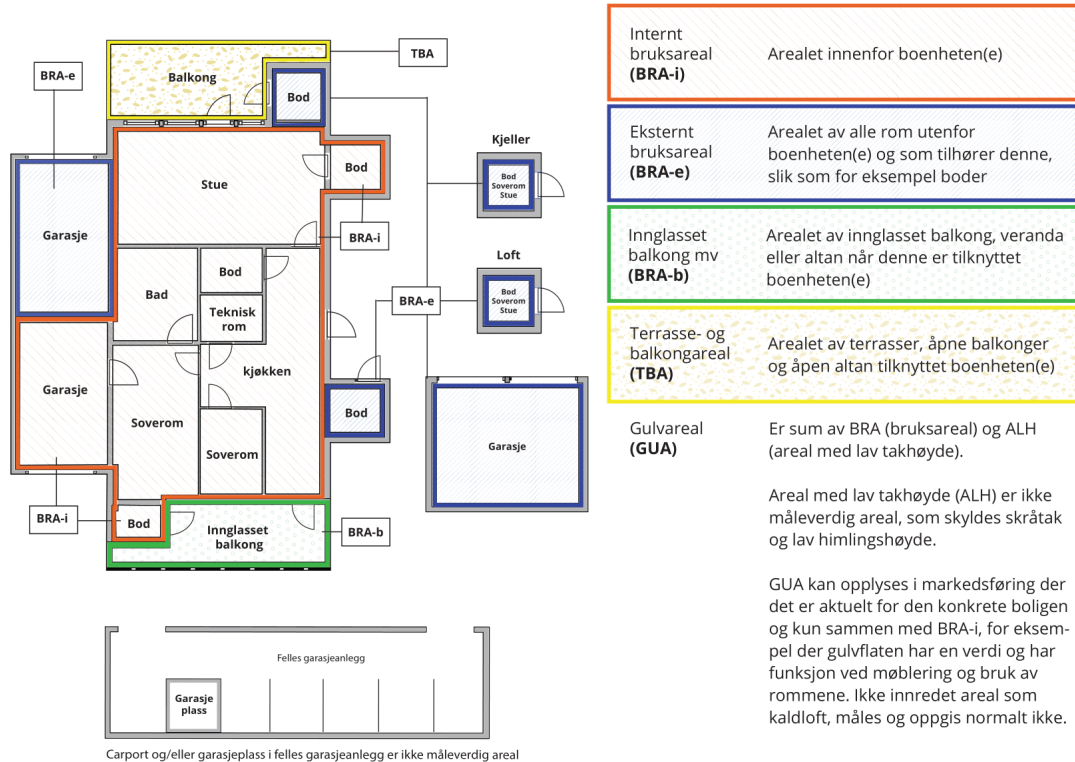
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



## 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)		
Loft	33			33	
Etasje 2	67			67	12
Etasje	70			70	6
Underetasje		55		55	
<b>SUM</b>	<b>170</b>	<b>55</b>			<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>225</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Tv-stue /soverom		
Etasje 2	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, gang m/trapp, toalettrom		
Etasje	Bad, kjøkken, hall m/trapp, stue		
Underetasje		Annet rom med sluk /bod, toalettrom, arbeidsrom /butikk	

## Kommentar

Kommentarer til planløsning:

Noe utidsmessig etter dagens krav, boligdel over 3 etasjer. Takhøyde ca. 2,5- 2,1 meter. Skrånet tak på loft.

I bakkant av bygget mot vest var det betongplatt som dels bre brukt til adkomst og rekreasjon. Dermed er kun deler/skjønnsmessig beregnet av denne medtatt under areal benevnelsen TBA= åpent areal.

Les mer under punktet "Arealer, byggetegninger og brannceller" utover i rapporten.

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

Det lot seg ikke gjøre å måle opp boligen sammenhengende fra yttervegg til yttervegg nede ved gulv grunnet interne vegger og innbo. Bygget er også noe retingskjev. Arealmåling ble gjennomført til tross for komplekse forhold og manglende tilgang fra yttervegg til yttervegg ved gulv. Det anbefales at selger eller kjøper vurderer 3D-scanning for mer nøyaktig måling i henhold til gjeldende toleransekrav. Uten slik kontroll må avvik/feil i areal oppsett aksepteres av både selger og kjøper. Utendørs arealer (TBA) som balkong/terrasse har komplekse fasonger som gjorde det umulig å oppnå helt nøyaktig oppmåling med manuelle metoder. Disse arealene er derfor oppgitt med forbehold om avvik, og må aksepteres som omtrentlige av både selger og kjøper. Les mer under punktet "Arealer, byggetegninger og brannceller" utover i rapporten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Byggetegninger fra kommunen er ikke fremlagt, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om alle tiltak er lovlig oppført. Full kontroll har ikke vært mulig og forbehold tas derfor om eventuelle offentligrettslige feil - ulovligheter ol.

## Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Brann prosjektering for bygget er ikke fremlagt.

-----  
Innvendig:

Ifølge vedlagt matrikkelutskrift har bygget to bruksenheter – én boligenhet og én annen bruksenhet i underetasjen.

Ved visuell kontroll ble det ikke observert brann- eller røykbegrensende konstruksjoner mellom bruksenhetene, slik som branncellebegrensende vegger eller etasjeskiller. Dette er et byggeteknisk krav i henhold til TEK17 kapittel 11, og fravær av slike tiltak kan gi økt risiko ved brann.

Anbefaling:

Kjøpere anbefales å gjøre nærmere undersøkelser og være forberedt på påkost for å etablere nødvendige brannskillende konstruksjoner.

-----  
Utvendig:

Bygget står med litt over 3 meter avstand til nabobygg, og er kledd med lett brennbar trekledning. Dersom bygget har en mønehøyde over 9 meter, skal det i utgangspunktet være skilt med brannvegg av ubrennbart materiale, som betong eller mur, i henhold til TEK17 §11-6

Det er mulig at bygget har en innkledd brannvegg (innenfor bordkledning), men dette er ikke dokumentert, og tre-kledningen synes å være påmontert i ettertid, trolig rundt 2010.

Anbefaling:

Kjøpere anbefales å kontakte kommune eller eier for å få kartlagt brannteknisk oppbygning, og være forberedt på påkost/utbedring dersom kravene ikke er oppfylt.

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

-----  
Angående rømningsveier:

1-

Et av soveroms- vindu på loft har trolig en del høyde slik at det er mulig krav om ryggboyle på rømingstige ol. er påkrevd for smalt for trygg og sikker rømning. Det er også mulig et loftet må ha to separate rømningsveier og loftstrapp er for smal og trang til å fungere som rømningsvei.

2-

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

Dagens forskriftskrav TEK 17 §11-13:

Dør til rømningsvei:

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

-----  
Konsekvens:

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

**Anbefaling:**

Kjøper anbefales å gjøre nærmere undersøkelser og være forberedt på påkost for å etablere nødvendige rømningskonstruksjoner/åpninger.

### 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	208	17

**Kommentar**

Enebolig

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er gjort skjønnsmessig, basert på hvordan rommene ble brukt under befaringen.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2025	Anstein Rune Paulsen - befaring gjort alene	Takstingeniør
17.11.2025	Anstein Rune Paulsen	Takstingeniør
	Hovde eiendom AS ved Odd Rane Hovde	Rekvirent
17.8.2025	Anstein Rune Paulsen - befaring gjort alene	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	5	388	0	0	243.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**

Dreyers gate 60

**Hjemmelshaver**

Hovde Eiendom AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Innholdsrik enebolig med ekstra bruksenhet eller næringsdel i underetasjen – sentralt i Henningsvær, like ved dagligvarebutikk. Området byr på midnattssol om sommeren og et levende lokalmiljø med kaféer, restauranter, museum, fiskebruk og maritime næringer.

Gangavstand til skole, barnehage, butikker og spisesteder. Daglig bussforbindelse til Svolvær (ca. 24 km), som har småflyplass, videregående skole, helsesenter og et bredt servicetilbud. Nærmeste storflyplass er Evenes, ca. 2 t 40 min unna – veien forbedres og reisetiden kortes ned med ca. 30 min innen 2028.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen opplyses tilknyttet privat vannforsyning fra Henningsvær vannverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen opplyses tilknyttet offentlig kloakk via privat stikkledning.

### Regulering

Regulert til bolig, iflg. planid: 185. Ikraftredelsesdato 10.12.2008.

I kommunedelplan er eiendommen satt av til bebyggelse og anlegg - nåværende. Plan id: 249. Ikraftredelsesdato 13.12.2017.

Eiendommen ligger i en hensynsone plan id: 249. Hensynsonenavn: H910 - 185

Iflg. gjennomgått Matrikelutskrift ser det også ut som om bygget er forskriftsfredet datert 02.12.2022. Lokaltetsnr: 242737. Kulturminneart: Fiskevær- sjøbrukanlegg. Det kan begrense bygnings utsende ved søknads pliktig arbeide osv. ta kontakt med kommunen.

### Om tomten

Lett skrånet, østvendt tomt, over to nivåer. Dels oppstøttet med betongmur. Helt opparbeidet med opparbeidet med hage, betongplattinger og dels avgrenset med gjerde mot naboeiendom. Gruset biloppstillingsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har boplikt, les mer i link under.

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

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

GYLDIGHET: Hvis rapporten er eldre enn 12 måneder, må rapportansvarlig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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

RABATT: Ved behov for flere takst- eller tilstandsrapporter eller annet kan det gis rabatt. Ta kontakt via [www.lofotentakst.no](http://www.lofotentakst.no) eller telefon mob. 922 57 930 for pristilbud, spørsmål eller gode råd:-)

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
15 359	2011

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sum it forsikring AS		Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				
Opplyst fullverdiforsikret.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.07.2025	Det er ikke avdekket vesentlige forhold. Egenerklæring er vedlagt. Anbefaler grundig gjennomgang.	Gjennomgått		Ja
Ubekreftet grunnboksutskrift	17.08.2025		Gjennomgått		Ja
Eiendomskart i varierende målestokker lastet ned fra kommunens nettsider	17.08.2025		Gjennomgått		Ja
Informasjon lastet ned fra Eiendomsverdi	17.08.2025		Gjennomgått		Ja
Matrikelutskrift	17.08.2025		Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	
2	17.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LH1764>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

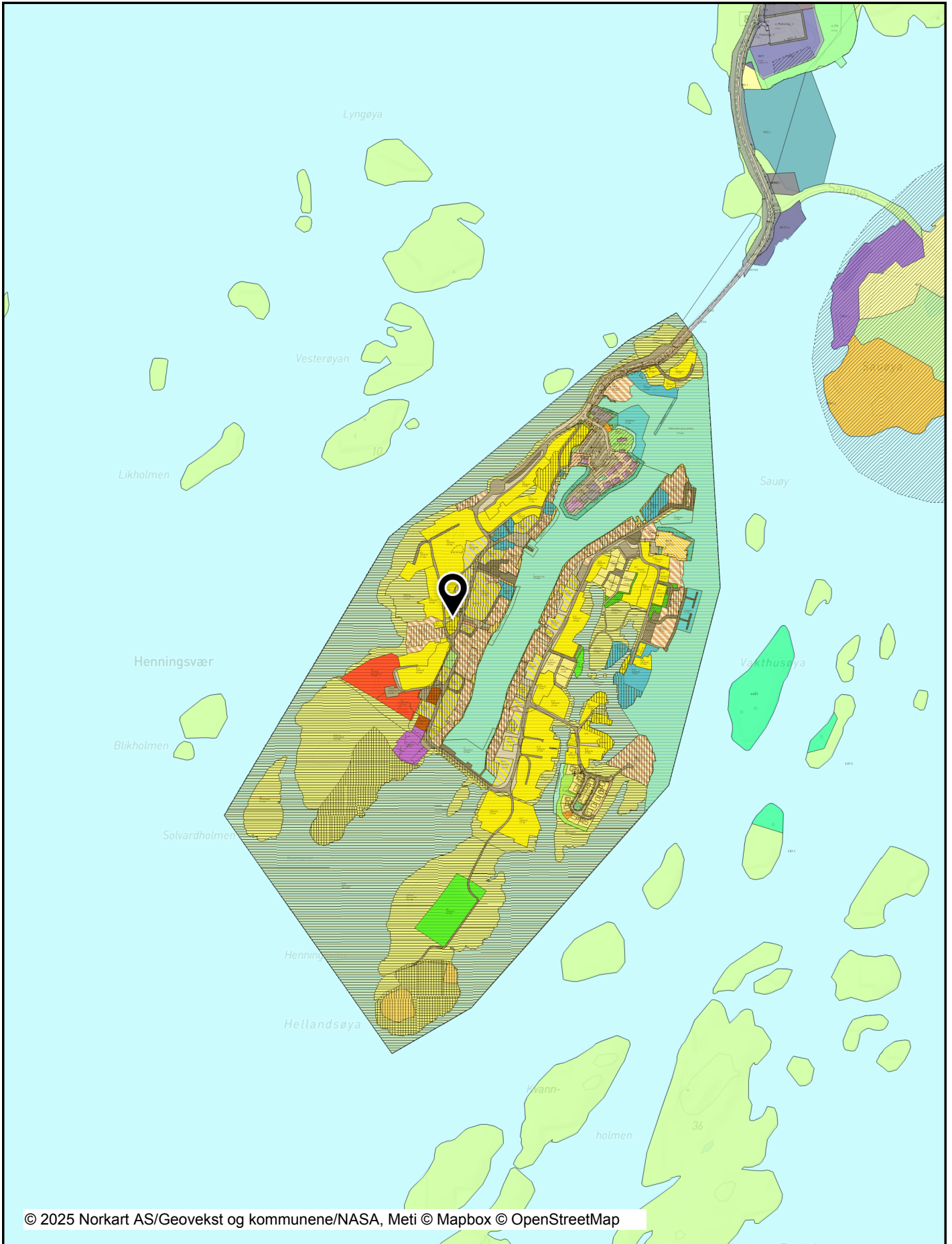


# Dreyers gate 60

Dato: 17.08.2025

Målestokk: 1:10000

Koordinatsystem: UTM 33N



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

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

# Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>			
	Angitthensyngrense		Sikringsonegrense
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		Angitthensyngrense
	Detaljeringsgrense		Bestemmelsegrense
	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Bebyggelse og anlegg - nåværende		Fritid- og turistformål
	Boligbebyggelse - nåværende		Hotell
	Fritidsbebyggelse - fremtidig		Vann- og avløpsanlegg
	Fritids- og turistformål - fremtidig		Vannforsyningsanlegg
	Råstoffutvinning - fremtidig		Renovasjonsanlegg
	Næringsbebyggelse - fremtidig		Lekeplass
	Parkering - fremtidig		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	LNFR-areal - nåværende		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse		Veg
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:		Kjøreveg
	Småbåthavn - fremtidig		Fortau
	Vann - nåværende		Gatetun
	Kraftledning - nåværende		Gang/sykkelveg
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>			Gangveg/gangareal/gågate
	Planområde		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Planens begrensning		Annen veggrunn - grøntareal
	Grense for arealformål		Kai
	Samleveg - nåværende		Parkering
	Gang-/sykkelveg - fremtidig		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Farled - nåværende		Naturområde
	Påskrift områdenavn		Friområde
	Kommune(del)plan - påskrift		Vegetasjonsskjerm
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			Friluftformål
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Havneområde i sjø
	Frittliggende småhusbebyggelse		Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Område for industri/lager		Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Sikringsone - Frisikt
	Offentlig kirke		Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Hotell med tilhørende anlegg		Bestemmelseområde
	Beverting	<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Kjøreveg		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Annen veggrunn		Planens begrensning
	Gang-/sykkelveg		Formålsgrense
	Gatetun		Faresonegrense
	Parkeringsplass		Regulert tomtegrense
	Kolektivanlegg		Eiendoms grense som skal oppheves
	Bussholdeplass		Byggegrense
	Havneområde (landdelen)		Planlagt bebyggelse
	Kai		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Regulert senterlinje
	Havneområde i sjø		Frisiktslinje
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Regulert kant kjørebane
	Park		Regulert parkeringsfelt
	Anlegg for lek		Regulert fotgjengerfelt
	Anlegg for idrett og sport		Målelinje/Avstandslinje
	Småbåthavn		Avkjørsel
	Privat veg		Innkjøring
	Friluftsområde (på land)		Utkjøring
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Påskrift feltnavn
	Privat småbåthavn (land)		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Påskrift areal
	Område for særskilte anlegg		Påskrift utnyttning
	Felles avkjørsel		Påskrift bredde
	Felles parkeringsplass		Påskrift radius
	Felles lekeareal for barn		Påskrift plantilbehør
	Felles grøntanlegg		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Bolig/Forretning		
	Annet kombinert formål		
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)		
	Grense for bevaringsområde		
	Bevaring av bygninger og anlegg		
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			

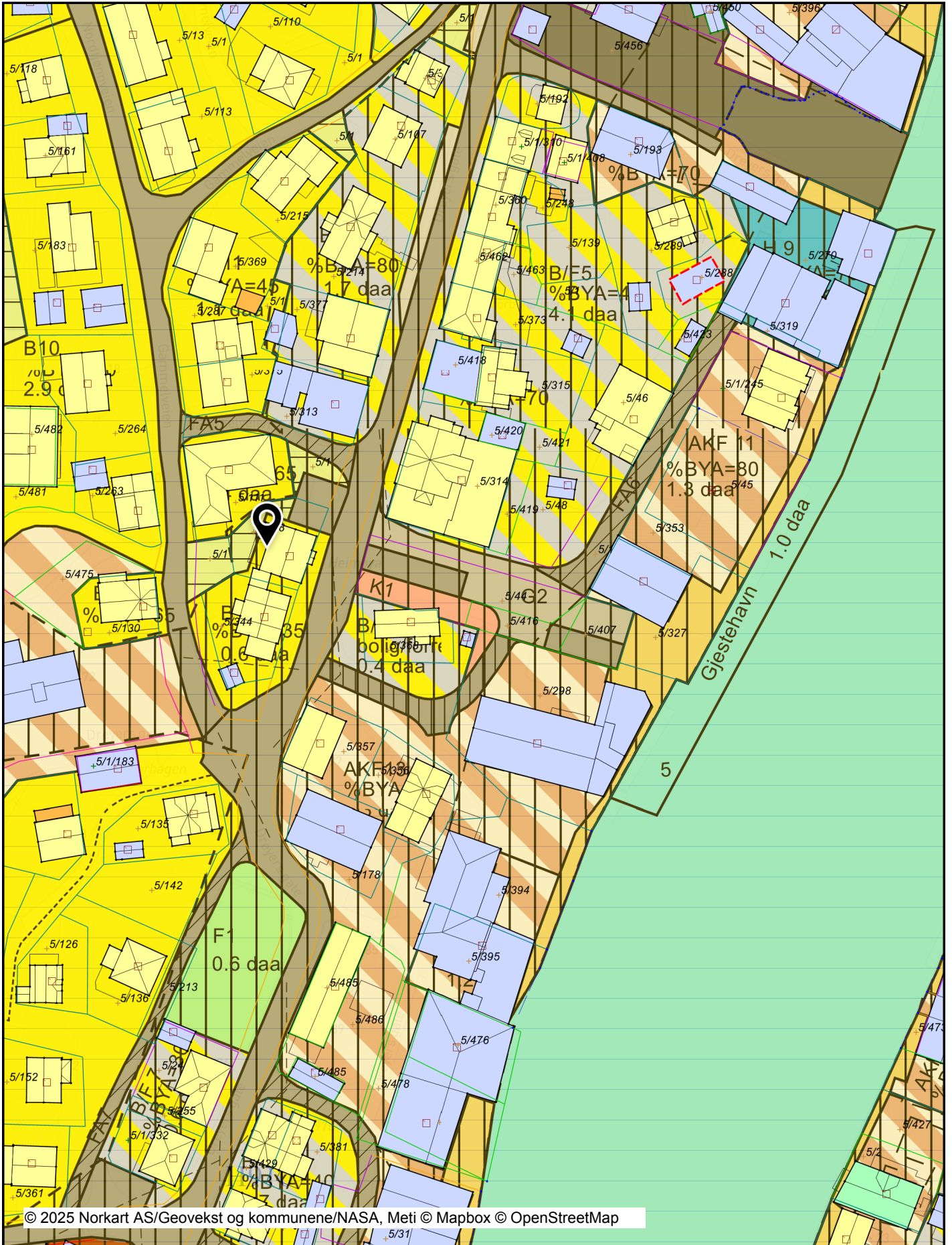


# Dreyers gate 60

Dato: 17.08.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



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

## Tegnforklaring

<b>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</b>			Trapp inntil bygg, kant
	Detaljeringsgrense		Veranda
	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Bygningslinje
	Bebyggelse og anlegg - nåværende		Taksprang
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:		Mønelinje
<b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</b>			
	Planområde		
	Grense for arealformål		
	Farled - nåværende		
Abc	Påskrift områdenavn		
<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</b>			
	Område for boliger med tilhørende anlegg		
	Område for særskilt angitt almennyttig formål		
	Beverting		
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn		
	Gatetun		
	Parkeringsplass		
	Havneområde (landdelen)		
	Havneområde i sjø		
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		
	Park		
	Privat veg		
	Friluftsområde (på land)		
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksor		
	område for særskilte anlegg		
	Felles avkjørsel		
	Bolig/Forretning		
	Annet kombinert formål		
	Grense for bevaringsområde		
	Bevaring av bygninger og anlegg		
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</b>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Byggegrense		
	Frisiktslinje		
	Regulert fotgjengerfelt		
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		
<b>Matrikkelkart</b>			
	Grunneiendom		
	Festegrunn		
	Hjelpelinje veg		
	Hjelpelinje vannkant		
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)		
	Grense <= 10 cm		
	Grense <= 30 cm		
	Grense < 200 cm		
	Grense < 500 cm		
	Grense >= 500 cm		
<b>Matrikkel Bygning</b>			
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Fritidsbygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Rammetill.		
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)		
	Bygning, uten Bygningspunkt		
	Bygningsavgrensning av tiltak		
<b>Bygninger</b>			
	Bygningsdelelinje		
	Taksprang Bunn		
	Takriss		

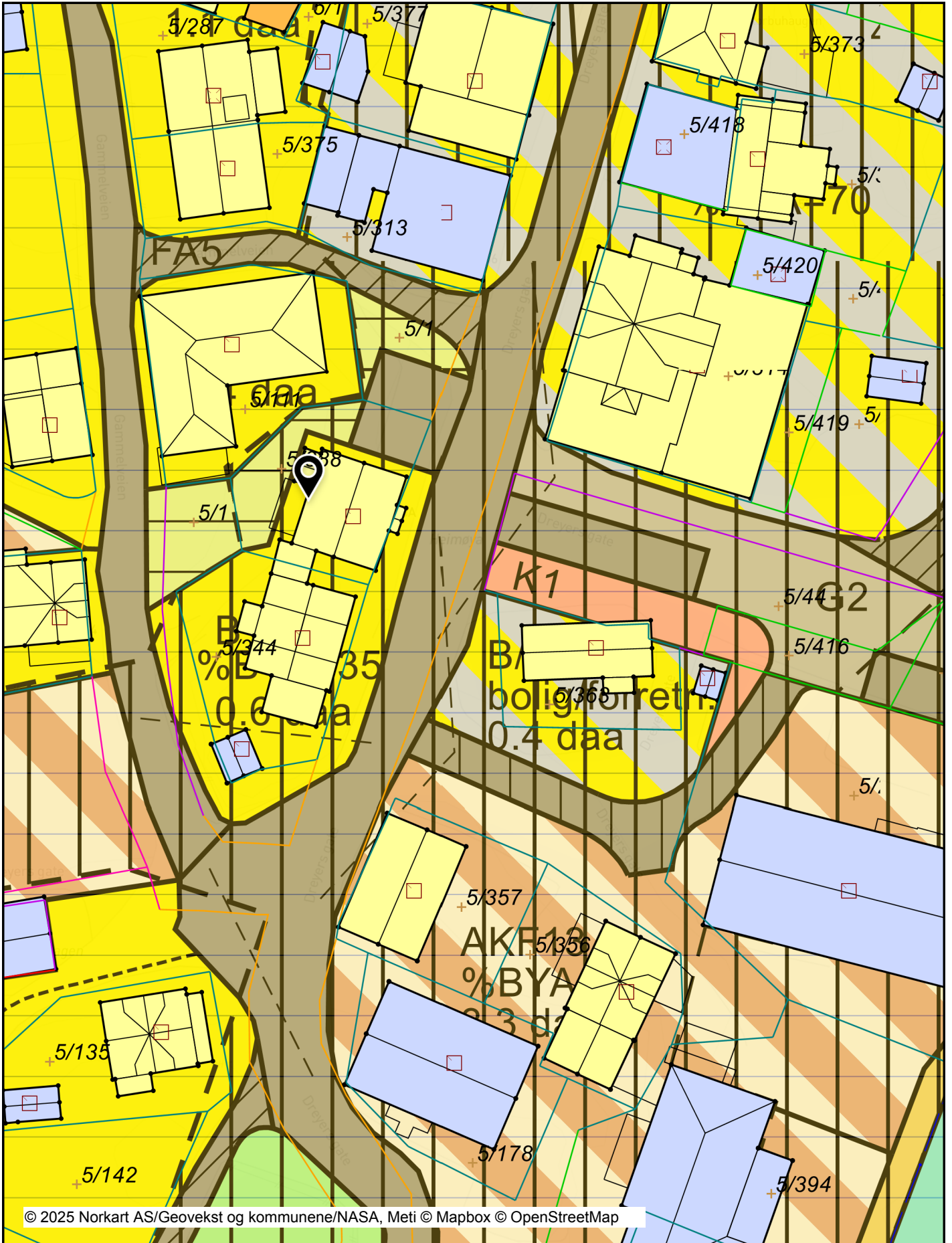


# Dreyers gate 60

Dato: 17.08.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N







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




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

## Tegnforklaring

















### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Farled - nåværende

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gatetun
-  Parkeringsplass
-  Havneområde i sjø
-  Park
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksor
-  område for særskilte anlegg
-  Felles avkjørsel
-  Bolig/Forretning
-  Annet kombinertformål
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Abc
- 








### Matrikelkart

-  Grunneiendom
-  Festegrund
-  Hjelpelinje vannkart
-  Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
-  Grense  $\leq 10$  cm
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 200$  cm
-  Grense  $< 500$  cm
-  Grense  $\geq 500$  cm

### Matrikel Bygning

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

### Bygninger

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

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

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/574540-1/200 20.07.2011	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> VEDERLAG: NOK 15.359 OMSETNINGSTYPE: Fritt salg HOVDE EIENDOM AS ORG.NR: 983717713
---------------------------------	--

### HEFTELSE

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

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

### Pengeheftelser

#### Pengeheftelser i eiendomsrett

2021/382569-1/200 31.03.2021 08:28	<b>PANTEDOKUMENT</b> BELØP: NOK 15.000.000 PANTHAVER: SPAREBANK 68 GRADER NORD ORG.NR: 937905378 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
---------------------------------------	--

#### Leieavtaler og rettigheter med heftelser

1954/2620-1/77 10.08.1954	<b>RETTIGHET</b> RETTIGHETSHAVER: HENNINGSVØR VASSVERK SA ORG.NR: 970922148 LEIEAVTALE OVERFØRT FRA: KNR:1865 GNR:5 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
------------------------------	--

### Servitutter

#### Servitutter i eiendomsrett

2022/1217166-1/200 27.10.2022 21:00	<b>FREDNINGSVEDTAK</b> Forskrift om fredning av Henningsvær kulturmiljø GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
--	---

### GRUNNDATA

2011/195751-2/200 10.03.2011	<b>FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER</b> DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1865 GNR:5 BNR:1
2011/195751-3/200 10.03.2011	<b>OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER</b> UTGÅTT FESTENR: KNR:1865 GNR:5 BNR:1 FNR:328

### RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

---

Ingen rettigheter funnet.

---

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN  
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
5	388				
Adresse	DREYERS GT 60 HENNINGSVÆR		Byggeår	1930	
Postnr.	8312		Når kjøpte du boligen		2001 ca
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

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

LY \_\_\_\_\_

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale \_\_\_\_\_  
 Er det dødsbo?  Ja  Nei  
 Avdødes navn \_\_\_\_\_  
 Hjemmelshaver \_\_\_\_\_

## SELGER 1

Etternavn	HOVDE EIENDOM AS	Fornavn	
Ny adresse		E-post	
Postnr.	8312	Tel. priv.	
	Sted HENNINGSVÆR	Mobil	911 43494

## SELGER 2

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Henningsør Uannerk

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nyet tak 2010.  
Svekkfirma T. Petlesen Kleppstad

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Fyringsforbud

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

 Nei  Ja

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

Haneseth AS

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

Hvis ja, når?

2023

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

 Nei  Ja

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

Elmea og Haneseth AS

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

## BAD/VASKEROM:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Arb. utf. men vet ikke om disse var faglært.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyert?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ukjent

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

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

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Ståltank innstøpt

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

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

Loft isolert og skiftet vinduer 2010

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

Nei  Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:**

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Næringsdel nede

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

**SKADEDYR/SOPP/MUGG:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Kjøpte i 2002 men har ikke prospekt tilgjengelig

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

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

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

Renovering av byggefirma T. Pettersen Kleppstad

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

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

Har ikke bodd i huset senere år og har  
ikke fullstendig kjennskap til event. mangler eller feil  
ved huset

Sted / dato

Henningvær 23/7-2025

Sign. selger 1

Odd E. Hovde

Sign. selger 2

## Dreyers gate 60, 8312 HENNINGSVÆR

Selveier enebolig: 1865-5/388/0/0 ⓘ Grunnkrets: Henningsvær Kommune: Vågan

### Nøkkelinno

Selveier tomt	244 m <sup>2</sup>
Byggeår	1938
BRA-i ⓘ	-
BRA-e ⓘ	-
BRA-b ⓘ	-
BRA	220 m <sup>2</sup>
Terrasse/åpent areal (TBA) ⓘ	-
Soverom	3

**Energibruk** <sup>G</sup> Gul **UTGÅTT**

**Fysisk risiko** **6**  
 Havnivå, Overvann

**Spesielle forhold**  
 Fredningsvedtak, nye vilkår i leie, rettighet, festenummer gitt bruksnummer

Områdescore **5**  
 Fra 0 - 20  
 Kommunescore **12**  
 Fra 0 - 20

**Egenskaper**  
 Varmepumpe

05.02.2015


**Hjemmels**


Hovde Eiendom As

### Verdihistorikk 2

VISER

Velg fra listen

SORTER PÅ

Dato nyeste - eldste

	DATO	PRISANT	PRIS	F GJELD	PRIS INK FG	M <sup>2</sup> PRIS ⓘ	
Trukket	04.11.2015	2 600 000	- ⓘ	-	-	15 854	Liggetid 272 d
Tinglyst	20.07.2011	-	15 359 ⓘ	-	15 359	94	Fritt salg

### Usikker lav pris

Prisen er svært lav for boligtypen i dette området og det indikerer at dette ikke er et reelt markedssalg

### Energibruk

### Energimerke

G Gul **UTGÅTT**

Beregnet normert energibruk pr m<sup>2</sup>/år 374 kWh

Total energibruk pr år

61 756 kWh

Annonsert

05.02.2015

Kilde

Annonseportal

Grunnlag [i](#)

Attestnr

-

## Energimerkehistorikk

1

DATO	MERKE	KILDE	METODE
27.11.2014		Enova	Enkel

## Nøkkelforo

### Nøkkelforo

Selveier tomt	244 m <sup>2</sup>
Byggeår	1938
Soverom	3
Etasjer	2

### Arealer

BRA-i: Internt bruksareal <a href="#">i</a>	-
BRA-e: Eksternt bruksareal <a href="#">i</a>	-
BRA-b: Innglasset balkong <a href="#">i</a>	-
BRA	220 m <sup>2</sup>
ALH: Areal med lav himlingshøyde <a href="#">i</a>	-
GUA: Gulvareal <a href="#">i</a>	-
TBA: Åpent areal <a href="#">i</a>	-
P-ROM	164 m <sup>2</sup>
BTA	249 m <sup>2</sup>

### Nabolagsprofil

Offentlig transport	30 m
Dagligvare	40 m
Barnehager1.0 km	1
Barnefamilier i grunnkrets	22 %

# Egenskaper

Meter over havet	4 m
Avstand til vei	8 m
Sol ned	kl 23:26
Varmepumpe	

## Eiendom

Kilde: Kartverket per 16.08.2025



Bruksnavn		Areal	244 m <sup>2</sup>
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	-
Etablert dato	10.03.2011	Sist omsatt	20.07.2011
Antall teiger	1	Kjøpesum	15 359
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser	2	Tinglyst	Ja
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

## Adresser

2

Kilde: Kartverket per 16.08.2025



Dreyers gate 60 A, 8312 HENNINGSVÆR



Dreyers gate 60, 8312 HENNINGSVÆR



## Bygninger

1

Kilde: Kartverket per 16.08.2025



### **BYGNING** Enebolig



Bygningstype	Enebolig	Godkjent dato	-
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igang satt dato	-
Varehandel, Næringsgruppereparasjon av motorvogner		Tatt i bruk dato	-
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	219 m <sup>2</sup>
Antall etasjer	3	Primært bruksareal	150 m <sup>2</sup>
Antall boliger	2	Bruksareal bolig	150 m <sup>2</sup>
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	69 m <sup>2</sup>
Oppvarming	Elektrisk	Bygningsnummer	189727801

Antall bad

Antall WC

Bruksenheter

2



Hjemmelshavere

1

Kilde: Kartverket per 17.08.2025



Hovde Eiendom As

[Se eiendommer](#)

[Se kunngjøringer](#)

Postboks 48  
8312 Henningsvær

Hjemmelshaver

1/1



Regnskap



Aksjonærer

1



TYPE	AKSJONÆR	IDENTIFIKASJON	ANDEL
	ODD RANE HOVDE	f.1948	100,0 % <div style="width: 100%;"></div>

Historikk

3



NAVN	BELØP	PERIODE
HOVDE EIENDOM AS	15 359	20.07.2011 > -
HOVDE EIENDOM AS	575 000	01.03.2010 > 20.07.2011
VÅGAN KOMMUNE	0	09.09.1963 > 20.07.2011

Pengeheftelser

2



Heftelser i grunn

382569 31.03.2021 08:28 Pantedokument

Leieavtaler og rettigheter med heftelser

2620 10.08.1954 Rettighet

Servitutter

1



For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

1217166 27.10.2022 21:00 Fredningsvedtak



Forskrift om fredning av Henningsvær kulturmiljø  
Gjelder denne registerenheten med flere

## Fysisk risiko

3

Kilde: Kartverket, NVE og NGI



Vis kun eksponerte

Risikoscore total

6

TYPE	SCENARIO	SANNSYNLIGHET	BERØRT	RISIKOSCORE
Havnivå	2050	1000-års stormflo	Hovedbygning	5
Havnivå	2090	20-års stormflo	Hovedbygning	6
Overvann	Nå		Hovedbygning	2

Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

## Spesielle forhold

5



Fredningsvedtak Antatt påvirkningsgrad

Nye vilkår i leie Antatt påvirkningsgrad

Rettighet Antatt påvirkningsgrad

Festenummer gitt  
bruksnummer Antatt påvirkningsgrad

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



©2000-2025 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

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

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

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	243.8
Etablert dato	10.03.2011	Historisk oppgitt areal	244
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Annen forretningstype	18.03.2011 18.03.2011			5/388
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Kart- og delingsforretning	08.06.2010 05.01.2011	O-137/2009	Tinglyst 16.03.2011	5/1 (-243,8), 5/388 (243,8), 1865-5/1/328 (Tidligere festegrunn) 5/111, 5/344

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7560168.7	466809.9	0	Ja	243.8	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOVDE EIENDOM AS S983717713	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 48 8312 8312 HENNINGSVÆR	

## Kulturminne

Lokalitetsnr	242737	Vernetype	Forskriftsfredet
Kulturminneart	Fiskevær-sjøbruksanlegg	Kategori	Bebyggelse-Infrastruktur
Ført dato	02.12.2022	Url	
Oppdatert dato	02.12.2022	Tilkn. eiendommer	5/388

Enkeltminnenr	Enkeltminneart	Bygningsnr	Vernetype	Kategori
242737-0	Annen bygningsart	189727801	Forskriftsfredet	Bygning

## Adresser

### Vegadresse: Dreyers gate 60

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	8312 HENNINGSVÆR	Kirkesogn	10070203 Henningsvær
Grunnkrets	207 Henningsvær	Tettsted	7813 Henningsvær
Valgkrets	4 HENNINGSVÆR		

**Vegadresse: Dreyers gate 60 A**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8312 HENNINGSVÆR	Kirkesogn	10070203 Henningsvær
Grunnkrets	207 Henningsvær	Tettsted	7813 Henningsvær
Valgkrets	4 HENNINGSVÆR		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189727801		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 189727801: Enebolig (111), Tatt i bruk**

## Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	150
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	69
Kulturminne	Ja	BRA Totalt	219
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

## Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		08.08.2007

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dreyers gate 60	H0101	5/388	150	0	0	0	Kjøkken
Annet enn bolig	Dreyers gate 60A	U0101	5/388	69	0	0	0	

## Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	12	0	12	0	0	0
H02	0	69	0	69	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0
U01	0	0	69	69	0	0	0



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1865 - VÅGAN  
Gårdsnummer: 5  
Bruksnummer: 388

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.12.2025 kl. 08:10

Produsert av: Bjarte Henriksen - 1865 Vågan

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 10.03.2011  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Kulturminne

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

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
242737	Fiskevær-sjøbruksanlegg	Forskriftsfredet	Bebyggelse-Infrastruktur

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregn areal for 5 / 388	243,8 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		983717713	HOVDE EIENDOM AS		Postboks 48 8312 HENNINGSVÆR	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7560169	466810		243,8 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Endre egenskap	18.03.2011		1865jet		18.03.2011
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1865 - 5/388	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Kart- og delingsforretning	08.06.2010	Tinglyst		16.03.2011	1865rir	05.01.2011
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1865 - 5/1		-243,8	
	O-137/2009	Mottaker	1865 - 5/388		243,8	
		Tidligere festegrunn	1865 - 5/1/328		0	
		Berørt	1865 - 5/111		0	
		Berørt	1865 - 5/344		0	

### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Dreyers gate	1307	60		Grunnkrets: 0207 Henningsvær Stemmekrets: 4 HENNINGSVÆR Kirkesokn: 10070203 Henningsvær Postnr.område: 8312 HENNINGSVÆR Tettsted: 7813 Henningsvær	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7560166	466813		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Dreyers gate	1307	60A		Grunnkrets: 0207 Henningsvær Stemmekrets: 4 HENNINGSVÆR Kirkesokn: 10070203 Henningsvær Postnr.område: 8312 HENNINGSVÆR Tettsted: 7813 Henningsvær	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7560164	466821		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Byggningsnr:</b> 189 727 801	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	150	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	69	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Nord: 7560164 Øst: 466817	Bruksareal totalt:	219	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder: Elektrisitet					
Oppvarming: Elektrisk					

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	12	0	12	0	0	0
H02	0	69	0	69	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0
U01	0	0	69	69	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1307 Dreyers gate 60	H0101	Bolig	150	0	Kjøkken	0	0	5/388
1307 Dreyers gate 60 A	U0101	Annet enn bolig	69	0		0	0	5/388

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	983717713	HOVDE EIENDOM AS		Postboks 48 8312 HENNINGSVÆR

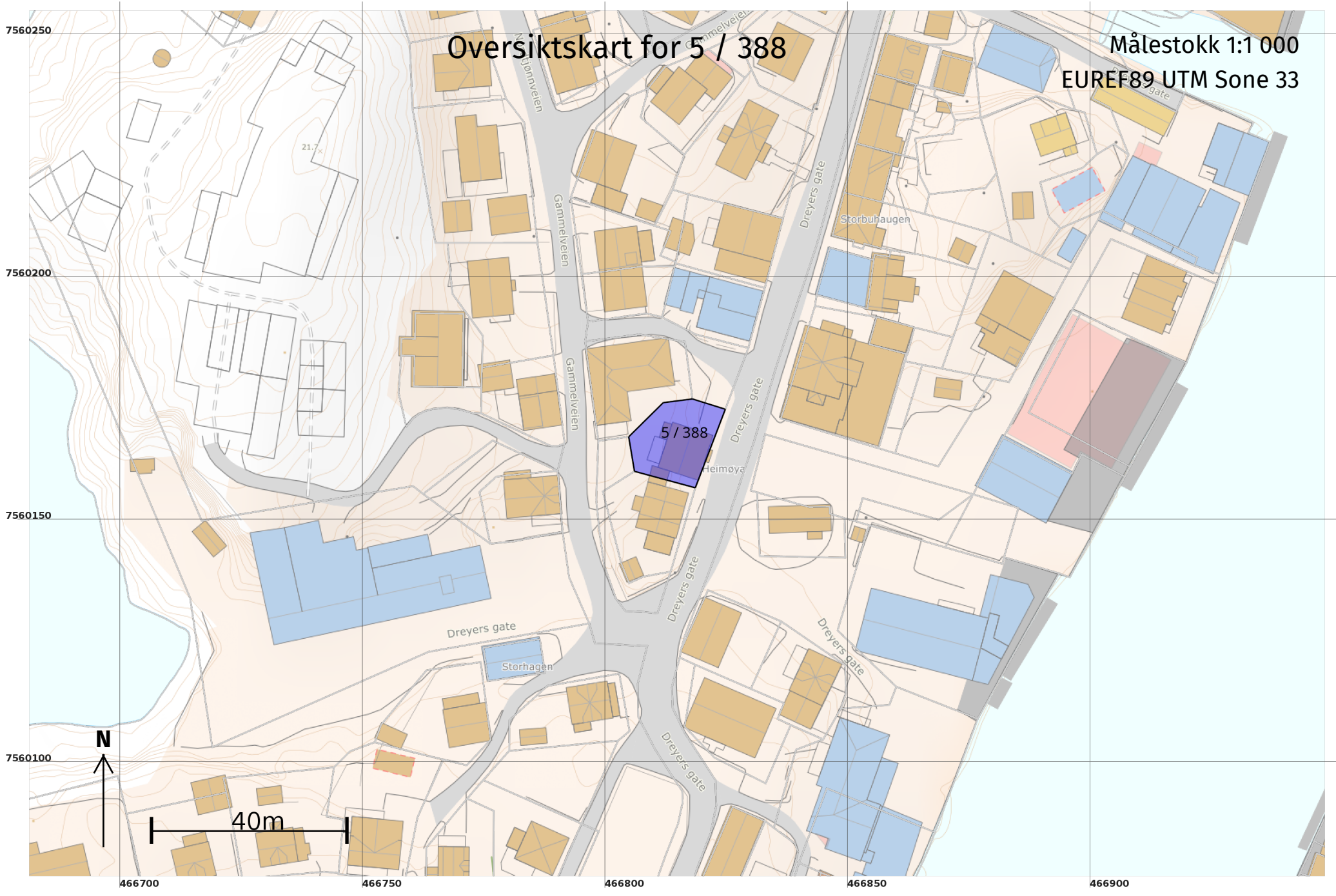
### Kulturminner - Fredet bygning

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

Enkeltminner	Enkeltminne art	Vernetype	Kategori
242737-0	Annen bygningsart	Forskriftsfredet	Bygning

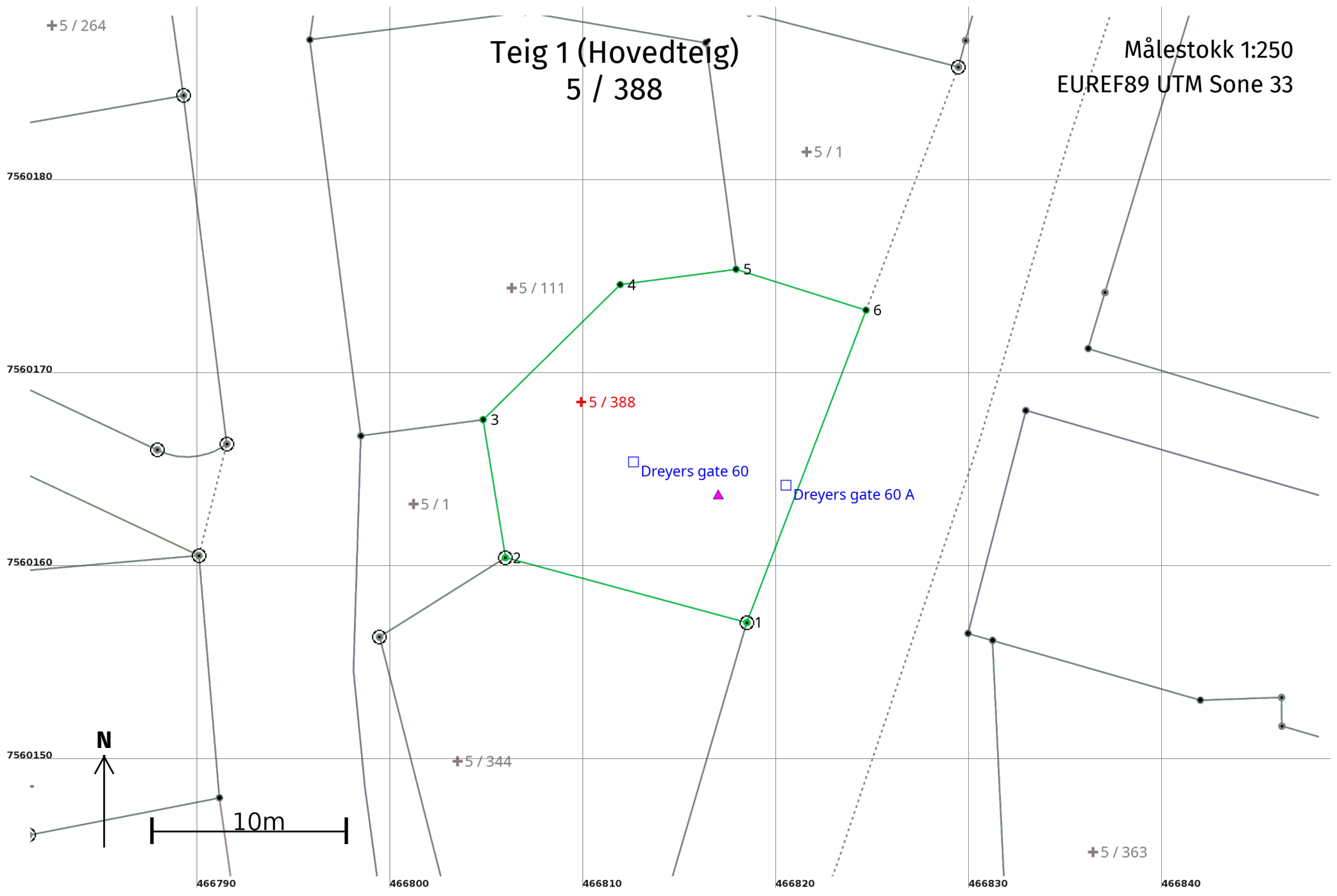
# Oversiktskart for 5 / 388

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 33



# Teig 1 (Hovedteig) 5 / 388

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 33



## Areal og koordinater

**Areal:** 243,8

**Arealmerknad:**

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

**Nord:** 7560169 **Øst:** 466810

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7560157,28	466818,48	Jord 12,94	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	7560160,64	466805,98	Fjell 7,24	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	7560167,79	466804,82	Jord 9,96	Annet grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
4	7560174,78	466811,92	Jord 6,05	Annet grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
5	7560175,57	466817,92	Jord 7,05	Annet grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
6	7560173,46	466824,65	Jord 17,32	Annet grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Bygningstegninger er ikke funnet i kommunens bygningsarkiver.

Brukstillatelser eller ferdigattest er ikke funnet i kommunens bygningsarkiver.



## Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Vågan Kommune

### Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 1865 **Gardsnr.:** 5 **Bruksnr.:** 388**Adresse:** Dreyers gate 60, 8312 HENNINGSVÆR**Referanse:** 101250007

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn	Ekstern leverandør	
Avløp		3150
Renovasjon	Ekstern leverandør	Lofoten Avfallsselskap IKS
Brannsyn, feiing		526
Eigedomsskatt		12023

#### ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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



## Opplysninger til eigedomsmeklar

EM S6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Vågan Kommune

### Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 1865 **Gardsnr.:** 5 **Bruksnr.:** 388**Adresse:** Dreyers gate 60, 8312 HENNINGSVÆR**Referanse:** 101250007

<b>Vatn</b>	Eigedomen er tilknytta privat nett.
<b>Avløp</b>	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
<b>Veg</b>	Eigedomen er tilknytta offentleg veg.
<b>Pålegg</b>	Det finst ikkje pålegg om endring av tilknytingsforhold.

#### ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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



## Opplysninger til eigedomsmeklar

EM S6-7 Planstatus

Kjelde: Vågan Kommune

### Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 1865 **Gardsnr.:** 5 **Bruksnr.:** 388**Adresse:** Dreyers gate 60, 8312 HENNINGSVÆR**Referanse:** 101250007

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja
	Bebyggelse og anlegg

Kommunedelplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Ja
Eigedomen ligg i regulert område	Ja
Namn på plan	185_Henningsvær
Reguleringsføremål	Boliger

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

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen: Nei

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Nei

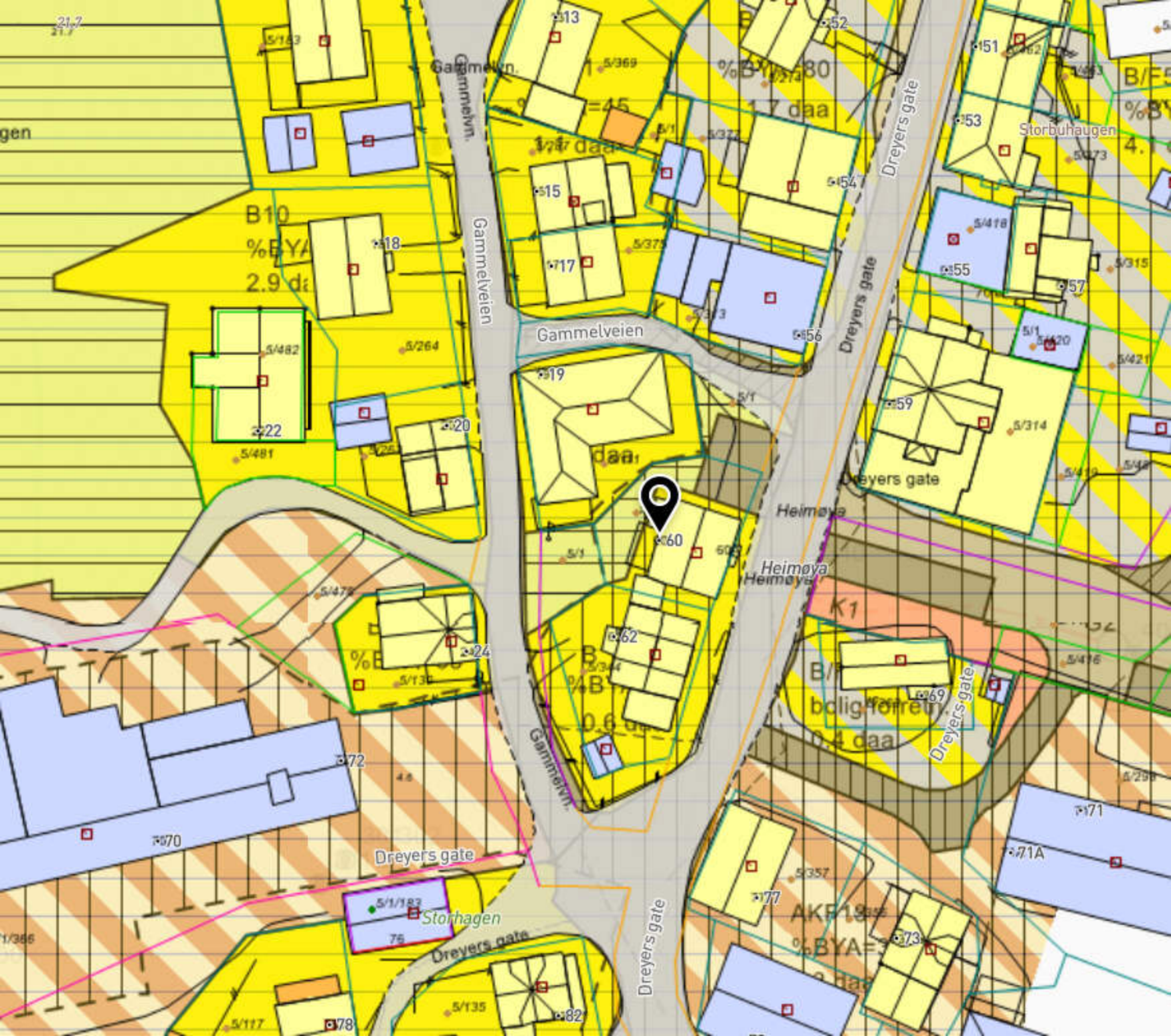
Vedlegg
5 vedlegg

#### ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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



Eiendomskart med grenser inngår i matrikkelrapport.

**TEGNFORKLARING**

- Kommuneplan-Begynnelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)**
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
  - Boligbebyggelse - nåværende
  - Boligbebyggelse - fremtidig
  - Fritidsbebyggelse - nåværende
  - Fritidsbebyggelse - fremtidig
  - Forretning - nåværende
  - Tjenesteyting - nåværende
  - Tjenesteyting - fremtidig
  - Fritids- og turistformål - nåværende
  - Fritids- og turistformål - fremtidig
  - Råstoffutvinning - nåværende
  - Råstoffutvinning - fremtidig
  - Næringsbebyggelse - nåværende
  - Næringsbebyggelse - fremtidig
  - Idrettsanlegg - nåværende
  - Andre typer bebyggelse - nåværende
  - Grav og urnelund - nåværende
  - Grav og urnelund - fremtidig
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)**
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
  - Veg - nåværende
  - Havn - nåværende
  - Parkering - fremtidig
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)**
- Frøområde - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk- natur- og friluftformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)**
- Landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift - nåværende
  - Landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift - fremtidig
  - LNFR-areal - nåværende
  - LNFR-areal, Spredt bolig- fritids- og næringsbebyggelse - nåværende
  - LNFR-areal, Spredt bolig- fritids- og næringsbebyggelse - fremtidig
  - LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig
  - LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - fremtidig
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)**
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner - nåværende
  - Småbåthavn - nåværende
  - Småbåthavn - fremtidig
  - Fiske - nåværende
  - Akvakultur - nåværende
  - Akvakultur - fremtidig
  - Drikkevannr - nåværende
  - Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
  - Kombinerte formål sjø og vassdrag - fremtidig
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)**
- Faresone - Sone for militær virksomhet
  - Sikringsone - Nødslagsfelt drikkevann
  - Sikringsone - Andre sikringssoner
  - Stasjonsone - Red sone iht. T-1442
  - Stasjonsone - Gul sone iht. T-1442
  - Angithensynsoner - Hensyn landbruk
  - Angithensynsoner - Hensyn friluftsliv
  - Angithensynsoner - Hensyn landskap
  - Angithensynsoner - Bevaring naturmiljø
  - Angithensynsoner - Bevaring kulturminne
  - Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
  - Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
  - Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
  - Båndlegging etter lov om kulturminner - fremtidig
  - Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)**
- Faresone grense
  - Sikringsonegrense
  - Sikringsonepunkt
  - Stasjonsonegrense
  - Angithensynsgrense
  - Båndlegginggrense
  - Detaljeringsgrense
  - Forbudsgrense vassdrag
  - Vann
  - Koalfledning
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
- Planområde
  - Planens begrensnng
  - Grense for arealformål
  - Fjærrveg - nåværende
  - Hovedveg - nåværende
  - Samleveg - nåværende
  - Adkomstveg - nåværende
  - Adkomstveg - fremtidig
  - Gang-/sykkelveg - nåværende
  - Gang-/sykkelveg - fremtidig
  - Farled - nåværende
  - Alc - Påskrift områdenavn
  - Abc - Kommunedelplan - påskrift

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge  
 Kartprosjektører: Kartprosjektører  
 Kilde for basiskart: N50  
 Dato for basiskart: 15.03.2018  
 Koordinatystem: UTM sone 33 / Euro99  
 Målestokk: 1:75000  
 Originalformat utskrift i A0  
 Ekvivalens: 1  
 Kartmålestokk: 1:75000

**Reguleringsplan**  
 Kommunens arealdel  
 MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER  
 Vågan kommune

Arvidplan-ID: 249  
 Forlagsside: Vågan kommune  
 Kartproducent: Vågan kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIG.
Revisjon			
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>		SAKS-NR.	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Planing fra .....			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyret oppnevner planarbeidet			
<b>PLANEN UTARBEIDET AV:</b> Vågan kommune	PLANNR.	Dato	SAKSBEH.
	249	XX.XX.XX	

# TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.1) ikke i bruk

- Område for boliger med tilhørende anlegg
  - Forslag til ny bebyggelse
  - Område for industri/lager
  - Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
  - Offentlig kirke
  - Område for særskilt angitt allmenntilg formål
  - Hotell med tilhørende anlegg/bevring
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER  
(PBL § 25 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg
  - Annen veggrunn
  - Gang-/Sykkelveg
  - Gatetun
  - Parkeringsplass
  - Kollektivanlegg (for buss og drosje)
  - Bussholdeplass
  - Havneområde (landdelen)
  - Kai
  - Trafikkområde i sjø og vassdrag
  - Havneområde i sjø
  - Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- OFFENTLIGE FROMRÅDER  
(PBL § 25 1.ledd nr.4)
- Park
  - Anlegg for lek
  - Anlegg for idrett og sport
  - Småbåthavn

## SPECIALOMRÅDE (PBL § 25 1.ledd nr.6)

- Privat veg
  - Friuttsområde (på land)
  - Friuttsområde i sjø og vassdrag
  - Privat småbåthavn (land)
  - Område for kommunalteknisk virksomhet
  - område for særskilte anlegg
- FELLESOMRÅDER  
(PBL § 25 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel
  - Felles parkeringsplass
  - Felles lekeareal for barn
  - Felles grønntanlegg

KOMBINERT FORMÅL  
(PBL § 25 2.ledd nr.8) ikke i bruk

- Bolig/Forretning
- Annet kombinert formål

(fiskebruk/industri/forretning/kontor/lager/bolig/fritidsbolig)

STREKSYMBOLER MV.

- Grense for fareområde
- Høyspeningsanlegg (hovedtrafo)
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje i vegkryss
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel
- Regulering- og bebyggelsesplan - påskrift

Kartgrunnlag i M: 1:1 000  
Plandata er digitalisert fra manuskart i M: 1:1 000  
Ekvidistanse m  
Kartmålestokk 1:2000

## KOMMUNESTYREVEDTAK

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.06.85 med senere endringer, har Kommunestyret i møte den ...10.12.08... vedtatt reguleringsplan m/ bestemmelser for Henningsvær, Vågan kommune

Hugo Bjørnstad  
Ordfører



**REGULERINGSPLAN**  
**Henningsvær**  
**Vågan kommune**  
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

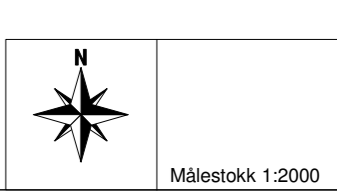
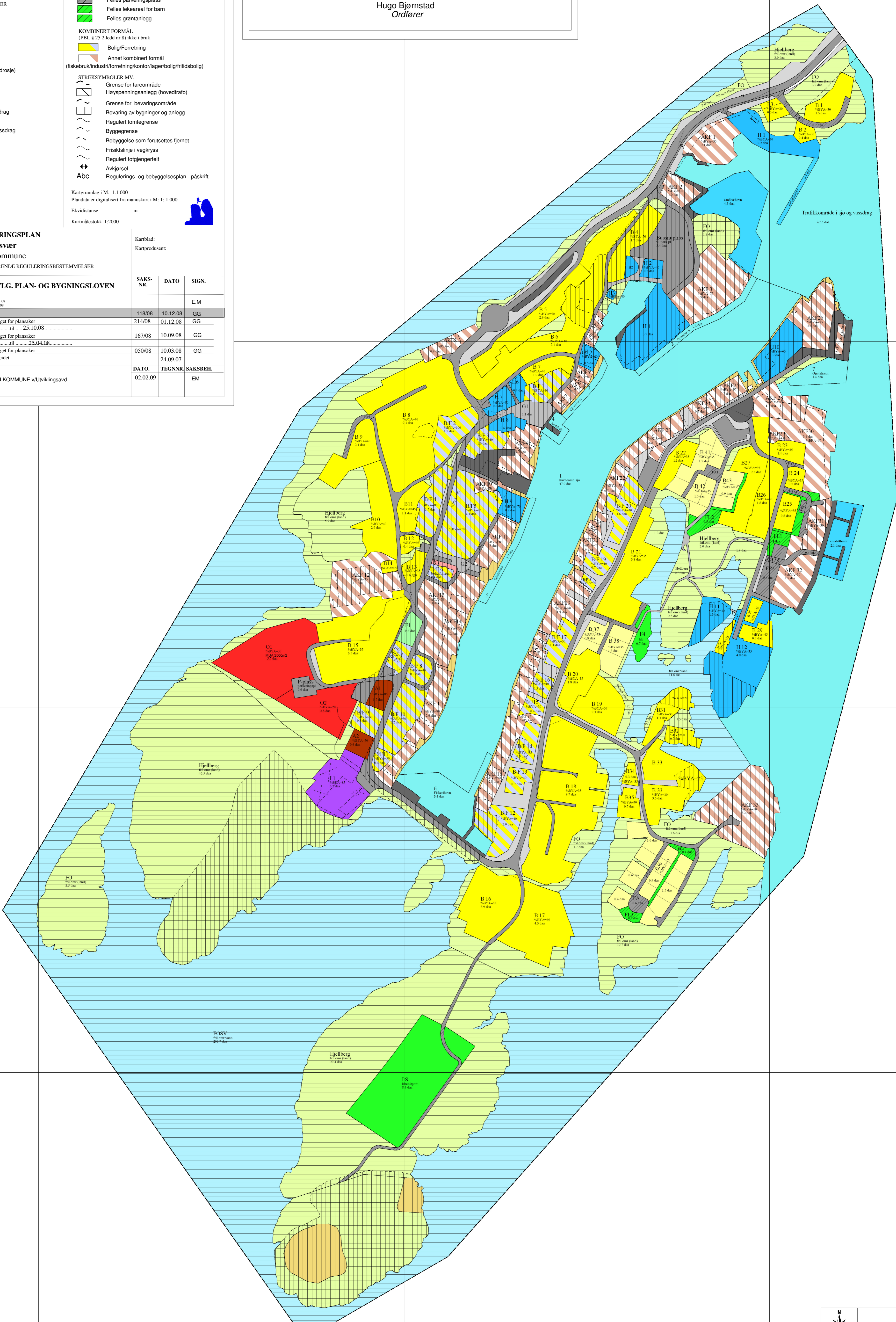
Kartblad:  
Kartproduzent:

### SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon:	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
28.08.08			
Etter 2.gangs offentlig ettersyn 17.11.08			
Etter vedtak i kommunestyret 12.12.08			E.M
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>			
3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	118/08	10.12.08	GG
Offentlig ettersyn fra .....25.09.08.....til .....25.10.08.....	214/08	01.12.08	GG
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	167/08	10.09.08	GG
Offentlig ettersyn fra .....17.03.08.....til .....25.04.08.....			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	050/08	10.03.08	GG
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		24.09.07	

**PLANEN UTARBEIDET AV:**  
Digital tilrettelegging av VÅGAN KOMMUNE v/Utvikingsavd.  
Rambøll

**DATO. TEGNNR. SAKSBEH.**  
02.02.09 EM





**Bestemmelser til reguleringsplan for Henningsvær - plan.id.185**  
*Vedtatt av kommunestyret 10.12.2008*  
*Mindre endring vedtatt av Hovedutvalg for næring, plan og utvikling 10.11.14*  
*(gjelder § 2.1 om kaifront)*

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

Det regulerte planområdet viser områder med disse reguleringsformål:

**BYGGEOMRÅDER**

Pbl. § 25 1.ledd nr. 1

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

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

Pbl. § 25 1.ledd nr. 3

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

**OFFENTLIGE FRIOMRÅDER**

Pbl. § 25 1.ledd nr. 4

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

**FAREOMRÅDER**

Pbl. § 25.1 nr.5

- Høyspenningsanlegg (Hovedtrafo)

**SPESIALOMRÅDER**

Pbl. § 25 1.ledd nr. 6

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

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

#### FELLESOMRÅDER

Pbl. § 25, 1.ledd nr. 7

Felles avkjørsel  
Felles parkeringsplass  
Felles lekeplass

#### KOMBINERTE FORMÅL

Pbl. § 25, 2.ledd

Bolig/forretning

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

### § 1 PLANENS INTENSJONER

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

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

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

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

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

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

### §2 FELLESBESTEMMELSER

#### §2.1 Kaifronten

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

## §2.2 Inngrep

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

## §2.3 Kulturminner

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

## §2.4 Rekkefølge, vann og avløp

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

## §2.5 Illustrasjonsplan

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

## §2.6 Skiltplan

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

## §2.7 Havstigning

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

## §2.8 Tilgjengelighet for alle

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

## §2.9 Særskilte brannområder

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

## § 2.10 Støy

Støyforskriftens krav skal overholdes ved utbygging.

# §3 **PLANKRAV**

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

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

## §3.2 Boligområde B 36 ved Saltværingholmen

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

## § 3.3 Boligområde B 41, 42 og 43 ved Leira

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

### §3.4 Krav til dokumentasjon i byggesaker innenfor bevaringsområder

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

#### **Situasjonsplan**

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

#### **Fasader og snitt gjennom bygg og terreng**

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

#### **Perspektiv, visualisering og fotodokumentasjon**

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

## **§4 BYGGEOMRÅDE BOLIGER B1- B43**

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

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

#### **Byggehøyde**

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

#### **Møneretning**

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

#### **Takform**

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

#### **Byggegrenser**

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

#### **Terrengtilpassning**

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

#### **Garasjer/uthus**

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

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

#### **Taktekking**

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

#### **Fargebruk**

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

## **Gjerder**

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

## **Sjenerende virksomhet**

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

## **Utnyttelsesgrad**

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

### Boligområde=%BYA

B1, B2 og B3= 30

B4 og B5=50

B6, B7, B8, B9 og B10=40

B11=45

B12=65

B13=35

B14=65

B15, B16, B17 og B18=35

B19=50

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

B26=40

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

B29=45

B30=35

B31=30 med unntak for 5/145=20

B32=20

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

B34=35

B35=30

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

## **§5 OFFENTLIG BEBYGGELSE O1-O2**

### §5.1 Henningsvær skole O1

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

### §5.2 Henningsvær kirke O2

Område skal benyttes til kirkebygning og kirkebakke.

## **§6 BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNUTTIG FORMÅL**

### §6.1 Festiviteten A1

Området skal nyttes til forsamlingslokale.

### §6.2 Barnehage A2

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

## **§7 OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSTEDER H1-H12**

### **§7.1 Område for hotell og bevertning**

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

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

#### **Utnyttelsesgrad**

Utnyttelsesgrad for hvert enkelt område fremgår av plankartet.

#### **Tiltak innen bevaringsområdene**

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

#### **Funksjoner**

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

#### **Byggehøyde**

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

#### **Fasade**

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

#### **Tak**

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

#### **Utearealet**

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

#### **Avstander**

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

## **§ 8 OMRÅDE FOR INDUSTRI (Molokråa)**

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

#### *Byggehøyde*

Maks 9 m mønehøyde (maks 3 etasjer).

#### **Fasade**

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

#### **Takform**

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

## **§9 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **§9.1 Adkomstveg**

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

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

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

### **§9.2 Parkering**

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

### **§ 9.3 Gatetun - Torg**

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

### **§ 9.4 Annet vegareal**

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

Fortau kan etableres innenfor annet vegareal.

### **§9.5 Havneområde (landdelen)**

Slipp ved Storbuhaugen

### **§9.6 Trafikkområde i sjø og vassdrag**

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

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

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

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

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

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

I Havneområde 5 viser plankartet gjestehavn mellom Heimgårdsbrygga og slippen.

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

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

## **§10 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER**

### **§10.1 Offentlig friområde, park. (Storhagan) F1**

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

### **§10.2 Idrettsanlegg (fotballbanen) F2**

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

### **§10.3 Friområde i sjø, småbåthavn F3**

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

### **§10.4 Friområde F4**

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

## **§ 11 SPESIALOMRÅDER**

### **§11.1 Privat veg**

Gjelder veg bak Heimgårdsbrygga mot gatetunet.

### **§11.2 Friluftsområde (på land)**

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

### **§11.3 Friluftsliv - Kulturlandskap**

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

### **§11.4 Friluftsområde i sjø**

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

### **§11.5 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet**

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

### **§ 11.6 Bevaring av bygninger og anlegg**

Avgrensing mellom ulike bevaringskategorier vises i plankart del 2.

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

#### Kategori 1

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

#### Kategori 2

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

#### Kategori 3

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

### **Nybygg**

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

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

### **§11.7 Kaivei**

PBL § 25, 1.ledd nr. 6

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

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

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

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

### **Kailinje**

Dagens Kailinje skal ikke fravikes.

### **§11.8 Særskilte anlegg**

PBL § 25, 1.ledd nr. 6

### **Henningsvær fyr – gnr 5 bnr 3**

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

### **§11.9 Krigsminner på Solvarden**

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

## **§12 KOMBINERTE FORMÅL**

Pbl. §25, 2.ledd

### **§12.1 Bolig/forretning B/F 1-19**

Forretninger skal ha publikumsrettede funksjoner ut mot offentlig gate.

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

### **Byggehøyde**

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

### **Tiltak innenfor bevaringsområdene**

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

### **§12.2 Annet kombinert formål**

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

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

### **Utnyttelsesgrad**

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

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

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

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

\* BRA gjelder

### **Tiltak innenfor bevaringsområdene**

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

### **Funksjoner**

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

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

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

### **Avstander**

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

### **Byggehøyde**

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

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

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

### **Sløyeskur**

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

## **Fasade**

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

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

## **Utearealet**

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

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

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

## **§ 13 FELLESOMRÅDER**

### **§ 13.1 Felles avkjørsel**

Nedenfor er opplistet hvilke eiendommer felles avkjørsler skal betjene:

#### **gårdsnummer/bruksnummer/festenummer**

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

### **§ 13.2 Felles parkeringsplass**

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

### **§13.2 Felles lekeplass**

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

## **§ 14 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

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

*Lillehammer 5.08.08*

*Revidert etter kommunestyrets vedtak: Svolvev 12.12.08.*

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

Rett kopi bevitnes  
Certified Copy

25.10.2022 L. Fjonnland

Fremlagt i nasjonalråd 14.10.2022

Statsministerens kontor

Vedlegg til kongelig resolusjon 14. oktober 2022 om fastsettelse av forskrift om fredning av Henningsvær kulturmiljø, Vågan kommune, Nordland fylke

**Forskrift om fredning av Henningsvær kulturmiljø, Vågan kommune, Nordland fylke**

Fastsatt ved kongelig resolusjon 14. oktober 2022 med hjemmel i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 20. Fremmet av Klima- og miljødepartementet.

**§ 1 Formål**

Henningsvær skal bevares som et av landets historisk viktigste fiskevær, som viser hvordan naturgitte, teknologiske, politiske og andre samfunnsmessige forhold har virket inn på utviklingen fra rorvær til moderne fiskevær med variert næringsvirksomhet fra begynnelsen av 1800-tallet til i dag.

Formålet er å bevare Henningsvær kulturmiljø som et godt eksempel på kystens utviklingshistorie, med hovedvekt på de byggverk og strukturer som forteller om utviklingen av fiskeforedlingsindustrien, kystens infrastruktur og fremveksten av boliger, forretninger, og andre samfunnsmessige funksjoner som følge av det næringsmessige grunnlaget som lofotfisket historisk har gitt.

Formålet med fredningen er også å bevare Henningsvær kulturmiljø som en kilde til kunnskap og opplevelse for dagens og fremtidens generasjoner, og som ressurs for samfunnsutviklingen. Fredningen skal opprettholde og videreutvikle Henningsvær som et levende sted med boliger, fiske, handel og annen næringsvirksomhet.

Fredningen skal sikre helheten og de historiske, funksjonelle og visuelle sammenhengene i området.

Fredningen skal herunder bidra til å:

- bevare sammenhengen mellom byggverkene, anleggene og konstruksjonene og landskapet de ligger i
- sikre at uteområdene bevares slik at den funksjonelle og visuelle sammenhengen i kulturmiljøet opprettholdes
- sikre at de kulturhistoriske verdiene i byggverkene og anleggenes eksteriør, konstruksjoner, kaier, gateløp og plasser, havnebasseng, hjeller, park og annen grønnstruktur videreføres
- sikre at byggverk, anlegg og strukturer fra ulike perioder bevares og at opprinnelige elementer og senere tilføyelser bevares dersom disse vurderes å ha en verdi som representant for den historiske utviklingen
- formidle forståelse for kulturmiljøet og de ulike tidsepoker det representerer

Fredningen skal ikke være til hinder for:

- at utviklingsrommet for næringsvirksomhet opprettholdes med grunnlag i etablerte miljø og kulturhistoriske verdier

**§ 2 Omfang**

Fredningen omfatter hele eller deler av følgende eiendommer i Henningsvær, og sjøarealet innenfor fredningsområdet, i Vågan kommune:

\*) følgende eiendomme finnes ikke!  
5/11, 5/1171, 5/376  
og 5/382

Doknr: 1217166 Tinglyst: 27.10.2022  
STATENS KARTVERK

Gnr./bnr./fnr. 5/1, 5/1/1, 5/1/6, 5/1/13, 5/1/34, 5/1/36, 5/1/53, 5/1/108, 5/1/117, 5/1/124, 5/1/171, 5/1/172, 5/1/182, 5/1/183, 5/1/193, 5/1/209, 5/1/219, 5/1/229, 5/1/245, 5/1/287, 5/1/293, 5/1/303, 5/1/306, 5/1/310, 5/1/314, 5/1/325, 5/1/332, 5/1/366, 5/1/378, 5/1/384, 5/1/408, 5/3, 5/15, 5/24, 5/28, 5/31, 5/37, 5/38, 5/39, 5/42, 5/44, 5/45, 5/46, 5/48, 5/56, 5/59, 5/64, 5/75, 5/81, 5/82, 5/84, 5/86, 5/102, 5/105, 5/107, 5/111, 5/112, 5/120, 5/121, 5/127, 5/128, 5/129, 5/130, 5/132, 5/134, 5/136, 5/139, 5/141, 5/145, 5/153, 5/154, 5/155, 5/162, 5/163, 5/165, 5/168, 5/169, 5/170, 5/174, 5/178, 5/182, 5/186, 5/192, 5/193, 5/198, 5/204, 5/206, 5/208, 5/209, 5/213, 5/214, 5/215, 5/216, 5/224, 5/225, 5/226, 5/231, 5/234, 5/246, 5/248, 5/255, 5/256, 5/259, 5/260, 5/262, 5/266, 5/267, 5/270, 5/272, 5/275, 5/276, 5/280, 5/281, 5/283, 5/287, 5/288, 5/289, 5/290, 5/291, 5/292, 5/298, 5/301, 5/302, 5/303, 5/306, 5/308, 5/309, 5/312, 5/313, 5/314, 5/315, 5/316, 5/318, 5/319, 5/320, 5/321, 5/324, 5/325, 5/327, 5/334, 5/336, 5/338, 5/342, 5/343, 5/344, 5/348, 5/351, 5/352, 5/353, 5/354, 5/356, 5/357, 5/360, 5/363, 5/364, 5/365, 5/371, 5/373, 5/375, 5/376, 5/377, 5/379, 5/380, 5/381, 5/382, 5/383, 5/385, 5/386, 5/388, 5/391, 5/394, 5/395, 5/396, 5/399, 5/400, 5/402, 5/403, 5/407, 5/408, 5/412, 5/416, 5/418, 5/419, 5/420, 5/421, 5/423, 5/425, 5/427, 5/429, 5/432, 5/439, 5/440, 5/441, 5/449, 5/450, 5/456, 5/459, 5/460, 5/462, 5/463.

Kulturmiljøet omfatter om lag 226,15 dekar, hvorav sjøarealet utgjør ca. 67,6 dekar. Omfanget av fredningen framgår av vedlagte kart datert 14. oktober 2022.

Fredningen omfatter alle byggverk, anlegg og andre faste konstruksjoner innenfor kartavgrensningen. Bygningenes interiør er ikke omfattet av fredningen.

Fredningen omfatter videre alle utvendige arealer herunder kaier, gategrunn med gateløp, faste belegg, parken og annen grønnstruktur herunder hager.

Fredningsforskriften med vedlegg skal oppbevares hos Klima- og miljødepartementet, Riksantikvaren, Nordland fylkeskommune og Vågan kommune.

### § 3 Fredningsbestemmelser

Tiltak, virksomhet eller ferdsel som er egnet til å skade eller skjemme kulturmiljøet, eller på annen måte motvirke formålet med fredningen, må ikke iverksettes uten dispensasjon etter § 4.

Følgende er ikke tillatt innenfor det fredete kulturmiljøet:

- a) å rive, skade, bygge om eller flytte hele eller deler av byggverk, anlegg og konstruksjoner
- b) å føre opp nybygg, tilbygg eller påbygg, herunder arker, takopplett, balkonger og terrasser
- c) å iverksette tiltak eller inngrep som kan endre byggverkernes eksteriør
- d) å etablere nye konstruksjoner innenfor fredningsområdet
- e) å endre hovedstrukturer i kulturmiljøet som for eksempel bygningsrekkene langs Heimsundet, sentrale siktlinjer og utsiktspunkt
- f) å foreta inngrep i gategrunn, hjellområder, parken og andre uteområder, kaier mv. eller fylle opp masser på land eller i sjø
- g) å endre, stenge eller fjerne gatenett, kaier eller plasser

- h) å fjerne eller endre spor av infrastruktur med tilknytning til fiske, fiskerirelatert industri og kystsamferdsel
- i) oppsetting av større skilt- og reklameinnretninger

Listen er ikke uttømmende.

#### **§ 4 Dispensasjon**

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfelle gjøre unntak fra fredningen og fredningsbestemmelsene for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd.

Ved avgjørelsen av hva som utgjør vesentlig inngrep skal det blant annet legges vekt på tiltakets art og størrelse, om tiltaket er reversibelt og tiltakets påvirkning på kulturmiljøet som helhet.

Ved avgjørelsen av hva som utgjør særlige tilfelle skal det legges vekt på i hvilken grad tiltaket er nødvendig av hensyn til formålet med fredningen.

Eksempler på tiltak som kan utgjøre særlig tilfelle:

- a) istandsetting og restaurering utover vanlig vedlikehold
- b) tilbakeføringer til en sikker dokumentert tidligere tilstand
- c) nødvendige sikringstiltak, herunder brannsikring
- d) fasadeendringer, under forutsetning av at den opprinnelige eller eksisterende hovedstrukturen og størrelsen videreføres og kulturmiljøet ikke påvirkes i vesentlig grad
- e) riving, oppføring av nybygg og tilbygg, konstruksjoner eller andre tiltak som er nødvendige for fortsatt drift av fiskerinæring eller annen virksomhet,
- f) oppføring av nye byggverk på tomter som opprinnelig har vært bebygd eller der nybygg kan innpasses i fredningsområdet
- g) oppføring av mindre konstruksjoner og anlegg av varig eller midlertidig karakter, herunder leskur, holdeplasser, lyssetting, trapper, og murer mv.
- h) tiltak som er nødvendige for å sikre/bidra til bruk til sitt opprinnelige eller nytt formål
- i) ny tilkomst til bosteder, næringsbygg og offentlige bygg
- j) endringer av gatenett, kaier og brygger, dersom dette er nødvendig av sikkerhetsmessige årsaker, eller for videre fiskeri- og næringsdrift
- k) andre tiltak som skal beskytte kulturmiljøet

Listen er ikke uttømmende.

I vurderingen av hva som utgjør særlige tilfelle kan det også legges vekt på tiltak av vesentlig samfunnsmessig betydning, som for eksempel hensyn til sikkerhet, helse, miljø, næringsutvikling og universell utforming.

Nybygg skal tilpasses til eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig. Den opprinnelige strukturen skal videreføres.

#### **§ 5 Tiltak som ikke krever dispensasjon**

Tiltak som ikke medfører større endringer i kulturmiljøet kan utføres uten søknad til kulturmiljømyndigheten. Hvis det er tvil om tiltaket krever søknad, skal kulturmiljømyndigheten kontaktes.

Bestemmelsene i § 3 er ikke til hinder for blant annet:

- a) skjøtsel og vanlig vedlikehold i samsvar med byggverkene opprinnelige eller eksisterende teknikk, utførelse og materialbruk
- b) oppføring av mindre skilt og andre mindre innretninger som for eksempel varmepumpe eller ladestasjon som ikke er synlig fra offentlig rom, og som harmoniserer med byggverket og kulturmiljøet for øvrig med hensyn til utforming, materialvalg og plassering
- c) etablering av ny næringsvirksomhet som ikke medfører inngrep i bygningens eksteriør
- d) graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av privat og offentlig infrastruktur. Etter inngrepet må grunnen tilbakeføres
- e) midlertidig stengning av kaifronten langs Heimsundet, kalt Kaiveien, i forbindelse med fiske

Listen er ikke uttømmende.

#### **§ 6 Tiltak i nødsituasjoner**

Fredningsbestemmelsene er ikke til hinder for tiltak som må gjøres av sikkerhetshensyn i nødssituasjoner. I slike situasjoner skal det så langt det er mulig tas hensyn til kulturmiljøets verneverdi. Eventuelle tiltak skal umiddelbart meldes til forvaltningsmyndigheten.

#### **§ 7 Riving av hjeller**

For følgende eiendommer tillates det ikke at hjellene rives:

- a) hjellområde – Nattmålshaugen
- b) hjellområde – Rundhaugen og Vartangen

For øvrige områder kan det gis tillatelse til at hjellene rives dersom det ikke er mulig å tørke fisk på tradisjonelt vis og at området bevares som kulturlandskap. Riving skal på forhånd godkjennes av forvaltningsmyndigheten, jf. § 10.

#### **§ 8 Riving av fyrlykta – Kvitvarden**

Det tillates riving av fyrlykta med fagverk på Kvitvarden under forutsetning av at det oppføres en kopi. Tiltaket skal på forhånd godkjennes av forvaltningsmyndigheten, jf. § 10.

#### **§ 9 Forvaltningsplan**

Det skal utarbeides en forvaltningsplan som beskriver hvordan fredningen skal følges opp i praksis. Planen skal gi utfyllende retningslinjer for forvaltningen av fredningsbestemmelsene. Planen skal oppdateres av forvaltningsmyndigheten, jf. § 10 ved behov og forelegges Riksantikvaren for å sikre at innholdet ivaretar formålet med fredningen.

#### **§ 10 Myndighet**

Forvaltningsmyndigheten etter denne forskriften er lagt til fylkeskommunen. Riksantikvaren er klageinstans for vedtak fattet etter denne forskriften.

#### **§ 11 Endring av forskriften**

Departementet kan vedta mindre vesentlige endringer og gi utfyllende bestemmelser om gjennomføring av forskriften.

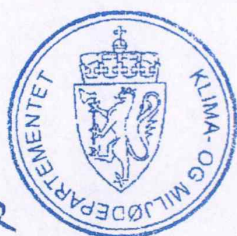
- H 12 ~~§14~~ **Brudd på bestemmelsene**  
Overtredelse av fredningsbestemmelsene i § 3 straffes etter kulturminneloven § 27.
- H 13 ~~§15~~ **Iverksetting**  
Forskriften trer i kraft straks.

Restelse av  
skrivefeil -  
nummerering av  
to paragrafer

INT 17.10.2022.

TOM 17/10-2022

Ans 24/10-22



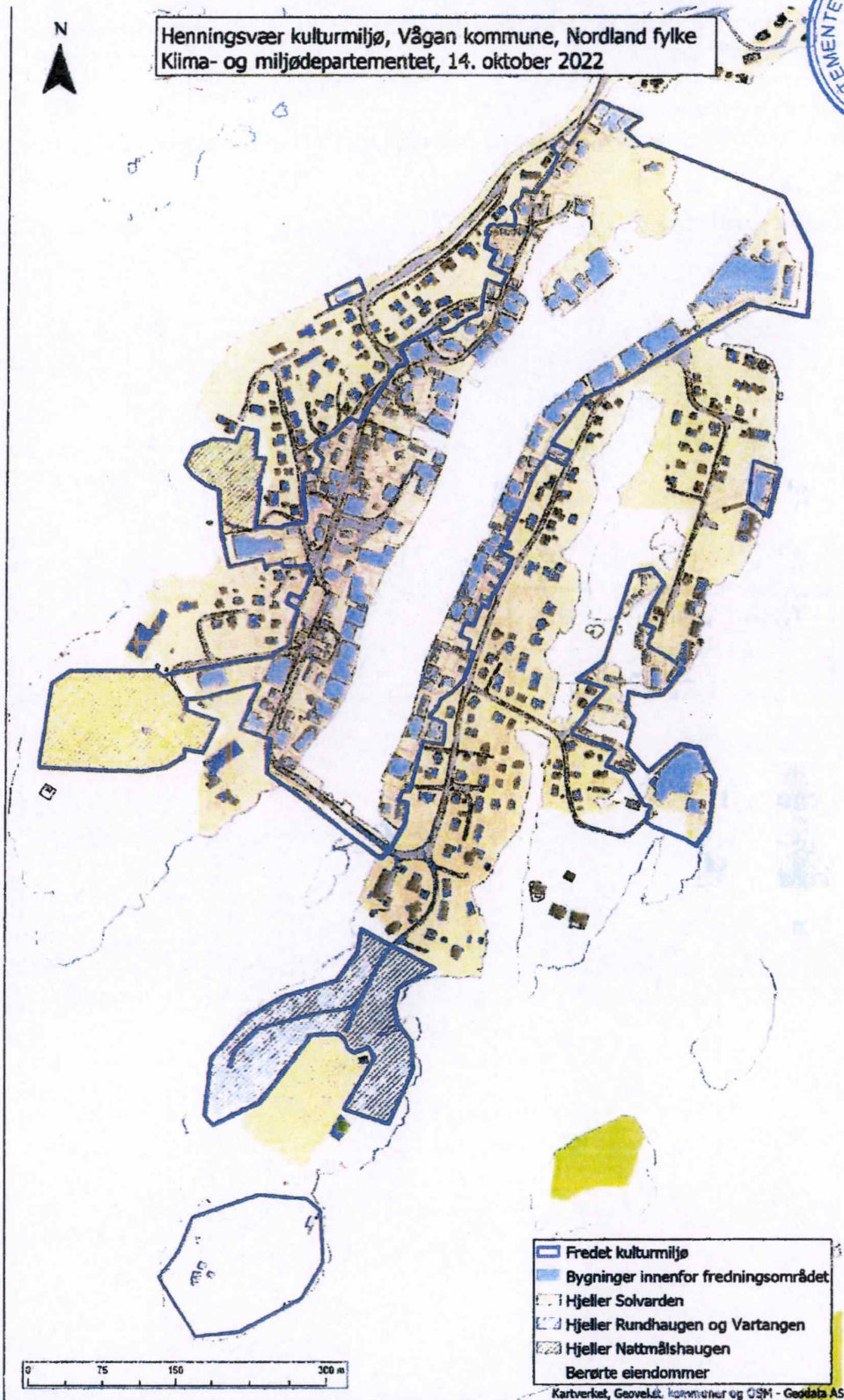
Rett kopi bevitnes  
Certified Copy

25.10.2022 *forjansland*

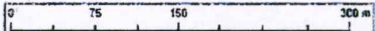
25.10.2022 P. Gunnarås

Rett kopi bevitnes  
Certified Copy

Henningsvær kulturmiljø, Vågan kommune, Nordland fylke  
Klima- og miljødepartementet, 14. oktober 2022



- Fredet kulturmiljø
- Bygninger innenfor fredningsområdet
- ▨ Hjeller Solvarden
- ▩ Hjeller Rundhaugen og Vartangen
- ▧ Hjeller Natnmålshaugen
- ▨ Berørte eiendommer



Kartverket, Gevels, kommuner og OSM - Geodata AS



25 10 2022 f. fjoumland.

Rett kopi bevitnes  
Certified Copy

## KONGELIG RESOLUSJON

Klima- og miljødepartementet  
Statsråd: Espen Barth EideRef.nr.:  
Saksnr.: 19/1725  
Dato: 14. oktober 2022

Rettelte av  
skrivefeil -  
nummerering  
av to paragrafer  
i vedlegget

**Fastsettelse av forskrift om fredning av Henningsvær kulturmiljø, Vågan kommune, Nordland fylke****1. Innledning**

NT 17.10.2022  
Til 17/10 2022  
inkl 24/10-22

Med hjemmel i kulturminneloven (kml) § 20 kan Kongen i statsråd frede kulturmiljøer, dvs. områder hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng ut fra områdets totale kulturhistoriske verdi, uten at de enkelte elementene i miljøet er fredningsverdige i seg selv. Klima- og miljødepartementet tilrår at Henningsvær kulturmiljø i Vågan kommune fredes.

Formålet med fredningen er å bevare et av landets viktigste fiskevær. Henningsvær er et godt eksempel på kystens utviklingshistorie – som viser utviklingen fra rorvær til moderne fiskevær med variert næringsvirksomhet fra begynnelsen av 1800-tallet til i dag. Fredningen skal opprettholde og videreutvikle Henningsvær som et levende sted med boliger, fiske, handel og annen næringsvirksomhet. Fredningsforslaget omfatter deler av Henningsvær i Vågan kommune, dvs. deler av Heimøya og Hellandsøya, samt Heimsundet. Det foreslåtte kulturmiljøet er på ca. 226,15 dekar, hvorav sjøarealet utgjør ca. 67,6 dekar. Fredningen vil kun omfatte eksteriøret til bygninger og anlegg, samt uteareal.

Riksantikvaren varslet oppstart av fredningssak 6. mai 2019 og har utarbeidet fredningsforslaget i nært samarbeid med Henningsvær innbyggerforening, Vågan kommune, Nordland fylkeskommune og beboere og eiere i Henningsvær. Riksantikvaren har gjennomført høringer av fredningsforslaget, jf. kml § 22, slik at berørte grunneiere, rettighetshavere, kommune, fylkeskommune og andre instanser har kunnet uttale seg til fredningsforslaget. Kommunestyret og fylkestinget har sluttet seg til fredningsforslaget, og fredningsforslaget er vurdert å ikke være i konflikt med kommunale eller regionale planer. Riksantikvarens faglige tilråding ble oversendt departementet for sluttbehandling 25. mars 2022.

Det er et nasjonalt klima- og miljømål at et mangfold av kulturmiljø skal tas vare på som grunnlag for kunnskap, opplevelse og bruk. Henningsvær kulturmiljø vurderes å være av nasjonal verdi og kulturmiljøfredning vurderes som riktig virkemiddel. Fredningen vil bidra til en langsiktig forvaltning som skal ivareta de kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene i kulturmiljøet. Det er lagt vekt på at fredningen ikke vil medføre vesentlige endringer i restriksjonene for eierne ettersom avgrensningen av fredningsområdet tar utgangspunkt i bevaringsområdet i gjeldende reguleringsplaner. Det er i tillegg lagt avgjørende vekt på at Henningsvær skal kunne opprettholdes og videreutvikles som et levende sted med boliger, fiske, handel og annen næringsvirksomhet, samt forvaltes ut ifra prinsippet om «vern gjennom bruk». Det er viktige næringsinteresser i Henningsvær, slik som fiskeri- og reiselivsinteresser. Å balansere hensynet mellom vern og utvikling har vært drøftet underveis i fredningssaken. Hensynet til utvikling er tydeliggjort i formålsbestemmelsen for å imøtekomme lokale hensyn. Fredningen vil ikke være til hinder for at utviklingsrommet for næringsvirksomhet opprettholdes med grunnlag i etablerte miljø og kulturhistoriske verdier.

## 2. Forslag

Klima- og miljødepartementet legger med dette fram tilråding om fredning av Henningsvær kulturmiljø i Vågan kommune, Nordland fylke, etter kulturminneloven § 20.

Området som foreslås fredet omfatter deler av Heimøya og Hellandsøya, samt Heimsundet. Det foreslåtte kulturmiljøet er på ca. 226,15 dekar, hvorav sjøarealet utgjør ca. 67,6 dekar. Fredningen omfatter utvendige areal og bygningenes eksteriør, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner innenfor kartavgrensningen.

Forslag til fredning omfatter helt eller delvis følgende gårds-, bruks- og festenummer i Vågan kommune, jf. vedlagte kart over fredningsområdet:

5/1, 5/1/1, 5/1/6, 5/1/13, 5/1/34, 5/1/36, 5/1/53, 5/1/108, 5/1/117, 5/1/124, 5/1/171, 5/1/172, 5/1/182, 5/1/183, 5/1/193, 5/1/209, 5/1/219, 5/1/229, 5/1/245, 5/1/287, 5/1/293, 5/1/303, 5/1/306, 5/1/310, 5/1/314, 5/1/325, 5/1/332, 5/1/366, 5/1/378, 5/1/384, 5/1/408, 5/3, 5/15, 5/24, 5/28, 5/31, 5/37, 5/38, 5/39, 5/42, 5/44, 5/45, 5/46, 5/48, 5/56, 5/59, 5/64, 5/75, 5/81, 5/82, 5/84, 5/86, 5/102, 5/105, 5/107, 5/111, 5/112, 5/120, 5/121, 5/127, 5/128, 5/129, 5/130, 5/132, 5/134, 5/136, 5/139, 5/141, 5/145, 5/153, 5/154, 5/155, 5/162, 5/163, 5/165, 5/168, 5/169, 5/170, 5/174, 5/178, 5/182, 5/186, 5/192, 5/193, 5/198, 5/204, 5/206, 5/208, 5/209, 5/213, 5/214, 5/215, 5/216, 5/224, 5/225, 5/226, 5/231, 5/234, 5/246, 5/248, 5/255, 5/256, 5/259, 5/260, 5/262, 5/266, 5/267, 5/270, 5/272, 5/275, 5/276, 5/280, 5/281, 5/283, 5/287, 5/288, 5/289, 5/290, 5/291, 5/292, 5/298, 5/301, 5/302, 5/303, 5/306, 5/308, 5/309, 5/312, 5/313, 5/314, 5/315, 5/316, 5/318, 5/319, 5/320, 5/321, 5/324, 5/325, 5/327, 5/334, 5/336, 5/338, 5/342, 5/343, 5/344, 5/348, 5/351, 5/352, 5/353, 5/354, 5/356, 5/357, 5/360, 5/363, 5/364, 5/365, 5/371, 5/373, 5/375, 5/376, 5/377, 5/379, 5/380, 5/381, 5/382, 5/383, 5/385, 5/386, 5/388, 5/391, 5/394, 5/395, 5/396, 5/399, 5/400, 5/402, 5/403, 5/407, 5/408, 5/412, 5/416, 5/418, 5/419, 5/420, 5/421, 5/423, 5/425, 5/427, 5/429, 5/432, 5/439, 5/440, 5/441, 5/449, 5/450, 5/456, 5/459, 5/460, 5/462, 5/463.

Fredningen omfatter både private og offentlige eiendommer. Hjellområdene Nattmålshaugen, Solvarden, Rundhaugen og Vartangen (del av gnr 5 bnr 1) utgjør de største kommunalt eide arealene. Kommunen er i tillegg eier av festetomter under gnr 5 bnr 1 og andre eiendommer innenfor fredningsområdet, flere av disse er langs Heimsundet. Øvrige eiendommer er privateide.

### 2.1. Hjemmelsgrunnlag

Fredningen av Henningsvær kulturmiljø er hjemlet i lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 § 20. Et kulturmiljø kan fredes av Kongen for å bevare områdets kulturhistoriske verdi.

### 2.2. Formål

Henningsvær kulturmiljø skal bevares som et av landets historisk viktigste fiskevær, som viser hvordan naturgitte, teknologiske, politiske og andre samfunnsmessige forhold har virket inn på utviklingen fra rorvær til moderne fiskevær med variert næringsvirksomhet fra begynnelsen av 1800-tallet til i dag.

Formålet er å bevare Henningsvær kulturmiljø som et godt eksempel på kystens utviklingshistorie, med hovedvekt på de byggverk og strukturer som forteller om utviklingen av fiskeforedlingsindustrien, kystens infrastruktur og fremveksten av boliger, forretninger, og andre samfunnsmessige funksjoner som følge av det næringsmessige grunnlaget som lofotfisket historisk har gitt.

Formålet med fredningen er også å bevare Henningsvær kulturmiljø som en kilde til kunnskap og opplevelse for dagens og fremtidens generasjoner, og som ressurs for samfunnsutviklingen. Fredningen skal opprettholde og videreutvikle Henningsvær som et levende sted med boliger, fiske, handel og annen næringsvirksomhet.

Fredningen skal sikre helheten og de historiske, funksjonelle og visuelle sammenhengene i området.

Fredningen skal herunder bidra til å:

- a) bevare sammenhengen mellom byggverkene, anleggene og konstruksjonene og landskapet de ligger i
- b) sikre at uteområdene bevares slik at den funksjonelle og visuelle sammenhengen i kulturmiljøet opprettholdes
- c) sikre at de kulturhistoriske verdiene i byggverkene og anleggenes eksteriør, konstruksjoner, kaier, gateløp og plasser, havnebasseng, hjeller, park og annen grønnstruktur videreføres
- d) sikre at byggverk, anlegg og strukturer fra ulike perioder bevares og at opprinnelige elementer og senere tilføyelser bevares dersom disse vurderes å ha en verdi som representant for den historiske utviklingen
- e) formidle forståelse for kulturmiljøet og de ulike tidsepoker det representerer

Fredningen skal ikke være til hinder for:

- a) at utviklingsrommet for næringsvirksomhet opprettholdes med grunnlag i etablerte miljø og kulturhistoriske verdier

### 2.3. Kort historikk og beskriveles av området

Henningsvær er et tettsted på øyene Heimøya og Hellandøya, like utenfor sørvestspissen av Austvågøy. Øyene er relativt flate, og preges av knauser og kupert terreng. Vegetasjonen er hovedsakelig lavtvoksende, kun enkelte store trær. Øyene er delvis bebygd, og er koblet sammen med en molo i sør. Bebyggelsen har et organisk og selvgrodd uttrykk, og følger i stor grad terrenget. Det er synlige bergformasjoner mellom bebyggelsen. Det er bygninger og konstruksjoner knyttet til fisket langs kaien, mens den bakenforliggende tettstedsbebyggelsen består av bolighus, butikker med mer. Det er fiskehjeller på Solvarden, Nattmålshaugen og Vartangen og Rundhaugen. Ubebygde områder er friluftsområder og naturområder på hjellbergene.

Henningsvær gikk fra å være et lite rorvær på midten av 1800-tallet til å bli Norges største og viktigste fiskevær på noen få tiår. Under den store vekstperioden på 1800-tallet, ble det bygd rorbuer og fiskehjeller, opprettet telegraf, poståpneri og fyr, samt bygd kapell og sykestue. I tillegg har moderniseringen av fiskeriene, ny ressursforvaltning og endringer i næringsgrunnlaget på 1900-tallet også satt sitt preg på kulturmiljøet. Det ble opprettet et stort antall fiskemottak og næringer knyttet til fiskeriene, kaifronten ble utbygd og det ble bygd molo. I tillegg ble det oppført flere boliger og forretninger, og det ble anlagt bilvei. Endringene i ressursgrunnlaget, fiskeripolitikken og fiskerinæringen fra ca. 1970 og fram til i dag, har medført transformasjon av den eksisterende bygningsmassen for å møte nye behov og nye næringer.

### 2.4. Verneverdier

Henningsvær kulturmiljø er en særdeles god representant for de siste to hundre års fiskeri- og kysthistorie. Henningsvær kulturmiljø er derfor av nasjonal verdi. Kulturmiljøet viser utviklingen fra rorvær på 1800-tallet til fiskevær på 1900-tallet, og overgangen til en ny tid med bilvei, nye næringer og en effektivisert fiskerinæring. Henningsvær kulturmiljø illustrerer godt hvilke sosiale, næringsmessige og logistiske funksjoner et fiskevær har hatt og har fra 1800 og til i dag. Vesentlige strukturer og sammenhenger fra 1800- og 1900-tallet er fremdeles lesbare. Sammen med tilføyelser fra 2000-tallet, gir kulturmiljøet et unikt innblikk i utviklingen av norske fiskerier.

Henningsvær kulturmiljø, med delområdene, utgjør et helhetlig og variert kulturmiljø, som har fått sitt karakteristiske uttrykk på grunn av sosiale, økonomiske, politiske, klimatiske og topografiske forhold gjennom to hundre år. De til enhver tid gjeldende bruksbehov, teknologiske muligheter og materialtilgang har, sammen med de øvrige forhold, bidratt til stor variasjon i bebyggelsen. Raske endringer i næringsmessige behov og de arealmessige forutsetningene på stedet har medført at vesentlige funksjoner til dels har blitt plassert der det har vært ledig areal.

Fredningsforslaget legger vekt på lesbarhet av helhet, sammenhenger og funksjoner innenfor fredningsområdet. Det er helheten i miljøet som skal bevares.

#### *2.4.1. Arkitekturhistoriske verdier*

Sjøen var lenge den viktigste transportåren, og mye av bygningsmassen er henvendt mot og knyttet til sjøveien. Gatene har hatt en sekundær rolle i å strukturere bebyggelsen. Terrenget har også hatt betydning for plassering av bebyggelse og konstruksjoner. Det kuperte terrenget er i stor grad beholdt. De synlige fjellformasjonene mellom bebyggelsen er et karaktertrekk ved stedet.

Bebyggelsen i Henningsvær er tilpasset de klimatiske forholdene, hvilket har gitt kulturmiljøet et nøkternt uttrykk. Bygningene har stor variasjon i material- og fargebruk. Form og utseende er i mange tilfeller et resultat av funksjon, materialtilgang, påbygg og ombygginger. Kreative løsninger på grunn av materialknapphet og behov for raske endringer, bidrar til variasjon i bebyggelsen.

Langs Heimsundet er det eldre brygger med gavl mot sjøen, fiskebruk med langsida og kaifronter. Bebyggelsen er om- og påbygd i lys av endrede behov, betinget av tilgjengelig areal og materialtilgang. Boligene og forretningene langs gatene er ofte satt direkte på bakken, eller på støpt eller påfylt masse. Mange av bolighusene er fra boligbyggingen på 1930- og 1950-tallet, og er i funkis. Enkelte av bolighusene er ombygde rorbuer. En del bygninger er også gjenbrukt/flyttet fra andre steder. Bygninger og anlegg som fyr, molo, hjeller og rorbuer er plassert med utgangspunkt i hva som har vært hensiktsmessig ut ifra deres funksjon.

#### *2.4.2. Kulturhistoriske verdier*

Henningsvær kulturmiljø forteller historien om utviklingen av norske kystsamfunn og fiskerier de siste to hundre årene. Teknologisk utvikling, nærings- og handelspolitikk, utbygging av kystens infrastruktur og ulike samfunnsmessige forhold har preget utviklingen av tettstedet. Følgende tre faser av norsk kyst- og fiskerihistorie er særlig tydelige i Henningsvær kulturmiljø:

- I. Framveksten av rorværet på 1800-tallet
- II. Moderniseringen av fiskerinæringen – 1900-1960
- III. Endringer i ressursgrunnlag, fiskeripolitikk og næring – 1970 til i dag

##### *I. Framveksten av rorværet på 1800-tallet*

Den store befolkningsveksten i Europa på 1800-tallet medførte en stor etterspørsel etter norsk torsk. Veksten i eksportmarkedet påvirket mange lokalsamfunn økonomisk, sosialt og kulturelt. Henningsvær gikk fra å være et lite rorvær på midten av 1800-tallet til å bli Norges største og viktigste fiskevær i løpet av noen få tiår.

Staten la til rette for utviklingen gjennom flere tiltak. Handelslovgivingen ble friere, og skatlegging og tollavgifter bygget ned. Fiskeriene ble også liberalisert, etter prinsippet «fritt hav og fritt fiske». I regi av væreierne ble det bygget rorbuer med tilhørende hjeller, og på siste

halvdel av 1800-tallet ble det bygd flere store brygger, blant annet Altona og Heimgårdsbrygga. Væreiergården og Storhagan er også viktige spor etter væreiertiden.

Samferdselsutbyggingen i Norge, og utbyggingen av kystens infrastruktur, fra midten av 1880-tallet kan kobles til betydningen fiskerierne hadde for nasjonen. Utbyggingen var et ledd i å utvikle den nasjonale økonomien og et landsomfattende marked. I Henningsvær forteller blant annet Renergården, som hadde telegraf fra 1862, Amtmannskaien, som var dampskipskai, og fyrstasjonen på Kvitvarden om denne utbyggingen.

Oppføringen av kapell i Henningsvær på 1850-tallet må blant annet forstås på bakgrunn av den risikoen som er knyttet til fiskeri. Dagens kirke er fra 1970-tallet, men ivaretar den historiske strukturen ettersom den er oppført på samme sted som det opprinnelige kapellet. Fiskarheimen på Hellandsøya kan også ses i denne sammenhengen.

## *II. Moderniseringen av fiskerinæringen – 1900–1960*

Motoriseringen av fiskeriflåten fram mot ca. 1920 fikk enorm betydning for nasjonen, kyst-Norge og Henningsvær. Dette gjaldt både økonomi, sosiale maktposisjoner, bosetningsmønstre og ved å gi grunnlag for nye yrkesgrupper på land. Endringene medførte fraflytting og nedleggelse av mange fiskevær og handelsstasjoner, men i Henningsvær ga de en vekstperiode.

Moderniseringen av fiskeflåten gjorde at flere fiskere kunne reise lengre og ta opp mer fisk. Dette medførte en tilrettelegging av havna i Henningsvær gjennom bygging av molo, ny kai på Finnholmen, og utbygging av fiskerimottak og dagens kaifront. Fiskerimottak ble bygd i Heimsundet, og på Banhammaren og Bryggmannsholmen. Med båtmotorene kom behov for en servicenæring som kunne vedlikeholde og reparere. De første slippene i Henningsvær ble bygget i 1920 og 1927. De motoriserte båtene medførte også behov for drivstoff, og på 1950-tallet var det fire-fem bunkringsstasjoner i Henningsvær. I dag står det én drivstofftank igjen, på Finnholmen. Denne står sammen med en del andre tanker, knyttet til blant annet tranproduksjon og laksefiske.

Teknologiske nyvinninger medførte også framvekst av nye næringer, som Kaviarfabrikken, Trewarefabrikken, filetfabrikker og senere fryserier. Nye krav til håndtering av fisk medførte også at det ble opprettet et lokalt vannverk.

Den økte sysselsettingen ga grunnlag for flere fastboende som førte til økt boligbygging utover på 1900-tallet. Mange av bolighusene som står i Henningsvær i dag er fra 1930- og 1950-tallet. Med økningen i den fastboende befolkningen, ble flere sosiale funksjoner opprettet. Henningsvær fikk både forsamlingshus og losje i perioden. Kvinnene var aktive i modernisering av samfunnet, og flere frivillige lag og foreninger ble opprettet av kvinner, blant annet helselag, innbyggerforening, musikkforening og speiderbevegelse. Veksten la også grunnlag for at det ble opprettet spesialforretninger, slakter og bakeri i Henningsvær. Eksempler på dette finnes på Torget, langs Dreyers gate og i form av kioskene på Hellandsøya og Heimøya.

Store markedsendringer er bakteppet for at fiskeriorganisasjonene og et eget fiskeridepartement ble opprettet i perioden. I Henningsvær forteller væreierboligen om denne fiskerihistorien. Bygningen har blitt benyttet som velferdsstasjon og kontor (1977) for Norges Fiskarlag.

### *III. Endringer i ressursgrunnlag, fiskeripolitikk og næring – 1970 til i dag*

Det ble økt bevissthet og oppmerksomhet om bærekraftig ressursforvaltning utover på 1980-tallet som følge av svekkelsen av blant annet torskestammen. Prinsippet om «fritt hav og fritt fiske» ble erstattet med kvoteregulering. Sammen med den teknologiske utviklingen, og dreiningen av fiskeripolitikken i en mer markedsorientert retning, medførte en krise i den norske fiskerieringen, og en stor reduksjon i antall yrkesutøvere i de norske fiskeriene. Dette bidro også til en omfattende fraflytting og sentralisering mange steder, men ikke i like stor grad overalt. I Henningsvær har det gått fra nær 70 fiskebruk på 1950-tallet, til en håndfull bruk i dag. De er i hovedsak langs Heimsundet. Mottakene håndterer store kvanta, og leverer fisk og fiskeprodukter både i Norge og internasjonalt.

Framveksten av petroleums- og oppdrettsnæringen medførte utbygging av veier langs kysten i tiårene etter 1970. Reiselivsnæringen og andre næringer har, sammen med tilflyttere, har påvirket Henningsvær med både nybygg og ny bruk av eksisterende bygninger. For eksempel er parkeringsplassen ved Hjellskjæret er ved utfylling blitt stor nok til å dekke noe av parkeringsbehovet til de besøkende.

#### 2.5. Konsekvenser for ulike interesser i området

##### *2.5.1. Boligeiere*

I SSBs befolkningsstatistikk for 2021 er det registrert 505 personer med bostedsadresse i grunnkretsen Henningsvær (et område som er en del større enn fredningsområdet). Drøyt 40 % av bygningene innenfor fredningsområdet er privatboliger, ifølge matrikkelen. Størstedelen av boligbebyggelsen i fredningsområdet er oppført i perioden 1850–1950. Den foreslåtte fredningen vil ikke være til hinder for fortsatt utnyttelse til boligformål, for ny bruk av bygningsmasse eller andre tiltak som er i tråd med formålet med fredningen. Fredningsbestemmelsene omfatter kun eksteriør, ikke interiør.

##### *2.5.2. Friluftsliv*

Deler av friluftsområdene på land er hjellområder. De er både viktige nærfriluftsområder og produksjonsområder for tørrfisk, og er underlagt Mattilsynet og Arbeidstilsynets regler i sesongen der fisken tørkes. Heimsundet og deler av havnefronten på Hellandsøya er regulert til trafikk og havneformål der havne- og farvannsloven gjelder. Utenfor trafikk- og havneområdene, er sjøområdene regulert til friluftsområder i sjø og vassdrag. Den foreslåtte fredningen er ikke til hinder for bruk av de offentlige uteområdene.

### 2.5.3. Næringsinteresser

I overkant av 30 % av bygningene i fredningsområdet er registrert som næringsbygg, ifølge matrikkelen. Reiseliv, handel og sjømat er de største næringene.

#### *Fiskeriinteresser*

Det var registrert fire fiskebruk i Henningsvær i 2019. Tre av disse ligger innenfor det foreslåtte fredningsområdet. Det finnes også fiskeforedlingsbedrifter innenfor fredningsområdet. Noen av virksomhetene kombinerer sin virksomhet med blant annet utleie/hotellvirksomhet. Det var registrert ti hjemmehørende båter i Henningsvær i 2007. Under sesongfisket er Henningsvær liggehavn for rundt 150 båter. Det finnes også virksomheter som driver med verkstedsdrift og industri, blant annet knyttet til reparasjon og utstyrsleveranse til fiskebåter. To aktører, hvorav en holder til innenfor fredningsområdet, benytter fiskehjell i fredningsområdet til produksjon.

Den foreslåtte fredningen vil ikke være til hinder for at fiskeri- og fiskerirelatert næring, og annen eksisterende bruk av havna knyttet til fiskerivirksomhet, kan fortsette som før. Den vil heller ikke være til hinder for utvikling av næringen i tråd med formålet med fredningen. Riksantikvaren har lagt stor vekt på å utarbeide en forskrift som gir rom for utvikling, basert på innspill fra ulike aktører. Fredningsbestemmelsene legger til rette for videreutvikling. En videreutvikling vil være viktig for videre bruk og bevaring av kulturmiljøet.

Fredningsområdet omfatter tre hjellområder. Hjellbergene er regulert til spesialområde friluftsliv – kulturlandskap i gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanen åpner ikke for tiltak ut over vegetasjonsskjøtsel i disse naturområdene. Områdene er både viktige nærfriluftsområder og produksjonsområder for tørrfisk. Fredningen er ikke til hinder for fortsatt bruk av hjellene, og forskriften legger til rette for at krav fra Mattilsynet og Arbeidstilsynet kan følges opp. Fredningen er heller ikke til hinder for nødvendig vedlikehold av fiskehjellene. Med unntak av hjellområdene Nattnålshaugen, Rundhaugen og Vartangen, er det lagt inn en bestemmelse i forskriften om at hjellene kan rives dersom det ikke lenger er mulig å tørke fisk på tradisjonelt vis.

Havna i Henningsvær har status som statlig fiskerihavn klasse a. Stortinget bestemte, som ledd i regionreformen, at statens fiskerihavner skulle overføres fra Kystverket til fylkeskommunene, men fylkene nord for Stad hadde har per juni 2022 ikke tatt over de statlige fiskerihavnene. Eierskap og ansvarsforhold har ingen betydning med hensyn til bruk og utvikling i det foreslåtte fredningsområdet.

#### *Reiselivsinteresser*

I kommuneplanens arealdel 2017–2029 er det en bestemmelse om at «Nye turisme- og reiselivsnett skal utvikles i tråd med lokal byggeskikk eller tilpasses moderne arkitektoniske løsninger.» Kommuneplanens samfunnsdel 2020–2032 (vedtatt 15. juni 2020) har også visjon, satsingsområder og delmål om bærekraftig stedsutvikling og at lokalsamfunnet skal utvikles slik at folk trives og slik at natur, kultur og lokale ressurser ivaretas. I planen er det også et mål om å

«Utvikle en helhetlig forvaltning av kommunens kulturminner og kulturmiljø.» Fredningen vil støtte opp under målsettingene i kommuneplanens areal- og samfunnsdel.

Lofotrådet – Interkommunalt politisk råd for Lofoten (Vågan, Vestvågøy, Flakstad, Moskenes, Værøy og Røst) har utarbeidet en vekststrategi som heter «Lofoten – De grønne Øyene 2030». Kommunene vedtok i 2021 veikartet for utvikling av Lofoten som region som består av seks programområder med tilhørende hovedmål og delmål. Viktige stikkord i veikartet er sirkulærøkonomi, samhandling (offentlig, privat næringsliv, reiseliv mv.) og grønne reiselivsmål. Fredningen vil kunne understøtte flere av veikartets målsettinger.

Det arrangeres flere festivaler og arrangementer i Henningsvær hvert år. Musikkfestivalen Codstockfestivalen arrangeres i pinsen og musikkfestivalen «Trevarefest» arrangeres om sommeren. Førjulseventyret, som arrangeres i november og desember, er et samarbeid mellom lokale håndverkere, handelsvirksomheter, kunstgallerier, kafeer og overnattingssteder. Lofotcupen og VM i skreifiske, som arrangeres i Svolvær, gir ringvirkninger i Henningsvær i form av økte besøkstall knyttet til kost og losji. Fredningen vil ikke være til hinder for gjennomføring av arrangementene.

Henningsvær har tilreisende gjennom hele året, men hovedvekten av de besøkende kommer i sommersesongen. Riksantikvaren har innhentet besøkstall fra Telenor Mobility Analytics for perioden juni–september i 2018 og 2019, beregnet ved hjelp av lokasjonsdata fra de tilreisenes mobiltelefoner. For 2019 viser besøkstallene at besøkmengden per dag i perioden lå mellom 1000 og 2000. I de to festivalperiodene i pinsen og i slutten av juli økte dagsbesøket med rundt tusen sammenlignet med de øvrige dagene i perioden, altså nærmere 3000 daglige besøk. Norske turister utgjør om lag to tredjedeler av besøkmassen. I 2016 var det om lag 18.000 kommersielle overnattinger i Henningsvær. Det finnes ikke nøyaktige anslag for utleie av overnattingsplasser i private hjem. Fredningen vil ikke være til hinder for utvikling av ny reiselivsnæring eller videreutvikling i tråd med kommunens planer. Fredningen legger til rette for en bærekraftig bruk av ressursen som kulturmiljøet er, og kan med hensiktsmessig forvaltning ha et stort potensial for økt kulturbasert turisme.

#### *Handel, restauranter og andre næringer*

I Henningsvær finnes det flere hoteller og overnattingssteder, privat utleie over nett, restauranter, kafeer, galleri, dagligvare og detaljhandel. Den foreslåtte fredningen vil ikke være til hinder for fortsatt drift av forretninger, serveringssteder og annen næringsvirksomhet. Den vil heller ikke være til hinder for utvikling av ny næring i tråd med formålet med fredningen.

Næringsinteressenes handlingsrom og mulighet for videreutvikling er viktig for videre bruk, ombruk, utvikling og verdiskaping. Det er derfor lagt vekt på disse perspektivene i utarbeidelsen av fredningsforskriften. Det er lagt vekt på finne en god balanse mellom vern og utvikling i bestemmelsene, slik at forskriften skal gi et godt rammeverk for videre utvikling i et langsiktig perspektiv.

### *Lokale håndverksbedrifter*

En fredning kan medføre økt vedlikeholds- og istandsettingsaktivitet på bygninger og anlegg i Henningsvær som kan skape ringvirkninger for bygg- og anleggsnæringen. Etterspørselen vil i større eller mindre grad rette seg mot lokale håndverksbedrifter.

#### *2.5.4. Samferdselsinteresser*

##### *Veinett og parkering*

Fylkesvei 816 grenser til den nordre delen av fredningsområdet. De offentlige veiene innenfor fredningsområdet er derimot kommunalt eid. Fredningen vil ikke være til hinder for vedlikehold eller eksisterende bruk av veinettet. Fredningen vil heller ikke være til hinder for å legge til rette for trafiksikkerhet og parkering, så lenge dette gjøres på en måte som er i tråd med formålet med fredningen, og forutsatt at kulturmiljømyndigheten har gitt dispensasjon fra fredningen. Det samme gjelder tilrettelegging for ladestasjoner for biler og fartøy. Virksomhet som forutsetter endringer av dekke eller utvidelse av vei, vil ikke være tillatt i fredningsområdet uten at kulturmiljømyndigheten har gitt dispensasjon fra fredningen.

##### *Kystverkets navigasjonsinstallasjon*

Kystverket har en navigasjonsinstallasjon som er i drift innenfor fredningsområdet. Fredningen vil ikke være til hinder for at Kystverket kan drifte og vedlikeholde navigasjonsinstallasjonen med hensyn til sikkerhet og fremkommelighet i sjøområdet.

Kystverket har også ansvar for den nedlagte fyrlykten på Henningsvær fyr på Kvitvarden. I utgangspunktet har ikke Kystverket ønsket at fyrlykten fredes, da den er ute av funksjon og Kystverket ikke ønsker å påkoste installasjonen ytterligere vedlikehold. Riksantikvaren har hatt dialog med Kystverket om saken og har justert fredningsbestemmelsene. Saken anses som løst.

#### *2.5.5. Samiske interesser*

Den samiske historien er en viktig del av fortellingen om Lofoten, og det finnes flere samiske kulturminner og kulturmiljøer i Vågan kommune. Disse er omtalt i kulturminneplan for Lofoten. Det er imidlertid ikke registrert fredete samiske kulturminner innenfor eller i nærheten av det foreslåtte fredningsområdet. Sametinget har uttalt at de ikke merknader til fredningsforslaget, og har ikke opplyst om samiske interesser i sin uttalelse i den sentrale høringen av fredningsforslaget. Fredningsforslaget vurderes dermed ikke å ville påvirke samiske interesser.

### 2.6. Forholdet til andre relevante planer og lovverk

#### *2.6.1. Kommunale planer*

Eiendommene i fredningsområdet er allerede regulert gjennom *Reguleringsplan for Henningsvær* (plan ID 185, vedtatt av kommunestyret 10. desember 2008, med mindre endring vedtatt 10. november 2014) og *Detaljreguleringsplan for Misværhola og Hjellskjæret* (plan ID 247, vedtatt av kommunestyret 6. desember 2017). Hovedhensikten med plan ID 185 er at stedet skal bevares

og videreutvikles på grunnlag av de etablerte historiske og miljømessige verdiene. Helhetlige kulturmiljøer og samfunnsfunksjoner skal bevares, og det skal legges vekt på at kulturmiljøet gjenspeiler et nyere tids fiskevær. I tillegg skal det varierte bygningsmiljøet, med blanding av store og små bygninger, bevares for å ivareta mangfoldet. Plan ID 247 gjelder utvidelse av hotell og overnattingssteder i Misværhola og på Hjellskjøret. Bevaringsområdet er videreført fra overordna plan. Reguleringsplanene vil fortsatt være gjeldende etter at fredningen trer i kraft. Reguleringsplanene og fredningsforskriften vil virke side om side. Begge legger vekt på vern og utvikling av Henningsvær, jf. § 1 Planens intensjoner i reguleringsplanen og § 1 Formål i fredningsforskriften.

Ethvert søknadspiktig byggetiltak forutsetter at det først foreligger dispensasjon etter fredningsforskriften § 4. Dersom det gis dispensasjon fra fredningsbestemmelsene, vil det i de fleste tilfeller knyttes vilkår til tillatelsen. Da disse vilkårene normalt vil legge føringer for behandling av en søknad etter plan- og bygningsloven, er det viktig at dispensasjon fra forskriftens bestemmelser foreligger før søknaden etter plan- og bygningsloven ferdigbehandles. Der reguleringsplanen har strengere bestemmelser enn fredningsbestemmelsene, er det de strengeste bestemmelsene som gjelder og omvendt: Der fredningsforskriften har de strengeste bestemmelsene, er det disse som gjelder. Samordning av saksbehandling er nærmere omtalt i forvaltningsplanen.

#### 2.6.2. Regionale planer

Av relevante regionale planer er *Fylkesplan for Nordland 2013–2025* (vedtatt av fylkestinget 27. februar 2013) og kulturminneplanen *Nasjonalt og regionalt viktige kulturminner i Lofoten* (2007). Fylkesplan for Nordland har målområder knyttet til livskraftige lokalsamfunn og regioner, verdiskaping og livskvalitet. Fredningen vil kunne understøtte disse målene. Planen har regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter og arealpolitiske retningslinjer hjemlet i plan- og bygningsloven. Fredningsforslaget er ikke i konflikt med disse. I kulturminneplanen for Lofoten er Henningsvær omtalt som et kulturmiljø med verdi for hele landet.

#### 2.6.3. Naturmangfoldloven

Ifølge artsdatabasens Artskart og Miljødirektoratets Naturbase (per 30. november 2021) er det registrert flere arter av stor eller særlig stor forvaltningsinteresse. Enkelte av artene er sterkt eller kritisk truet og befinner seg i området som foreslås fredet. Dette gjelder blant annet artene havhest (*Fulmarus gracialis*), krykkje (*Rissa tridactyla*), lomvi (*Uria aalge*) og makrellterne (*Sterna hirundo*). Det er ikke registrert utvalgte naturtyper innenfor området som foreslås fredet. Klima- og miljødepartementet vurderer at fredningsforslagets konsekvenser for naturmangfoldet er i tråd med bestemmelsene i naturmangfoldloven, og at fredningen i all hovedsak ikke vil ha noen negativ påvirkning. Klima- og miljødepartementet anser at kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldloven § 8 er tilstrekkelig ivaretatt ved dette fredningsforslaget, og at forslaget ikke bryter med "føre var"-prinsippet etter naturmangfoldloven § 9.

#### 2.6.4. Likestillings- og diskrimineringsloven – universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet er en viktig lovpålagt oppgave. Kulturmiljøforvaltningen har som målsetting å legge til rette for universell tilgjengelighet, slik at kulturmiljø kan oppleves av alle. Det kan gjøres i form av fysisk tilrettelegging, skilting og formidling. I arbeidet med å tilrettelegge og tilgjengeliggjøre kulturmiljø må det tas hensyn til både de kulturhistoriske verdiene og prinsippet om universell utforming. God dialog med kulturmiljøforvaltningen i planlegging av plassering og utforming av tiltak er derfor viktig. Gjennomarbeidede arkitektonisk gode løsninger og riktig materialbruk vil i mange tilfeller være vesentlige faktorer for at endringen blir god for bruker, samtidig som kulturmiljøverdiene blir ivaretatt.

#### 2.6.5. Brannvern

Det er gjennomført flere brannsikringstiltak i Henningsvær. Det er blant annet utarbeidet en brannsikringsplan, samt montert ny brannpumpe og utvendig sprinkling i Henningsvær. Fredningen vil ikke være til hinder for videre brannsikring eller brannberedskap.

#### 2.7. Forvaltningsplan

Riksantikvaren har utarbeidet en forvaltningsplan i samråd med Henningsvær innbyggerforening, Vågan kommune og Nordland fylkeskommune. Forvaltningsplanen skal være et redskap som gir råd til eiere, forvaltningsmyndigheter og andre som har interesser i Henningsvær kulturmiljø om hvordan fredningen skal følges opp. Den gir veiledning i hvordan en kan planlegge tiltak, hvilke tiltak som en må søke om, hvor en skal søke, samt hvordan en kan søke om tilskudd. Den gir også råd om vedlikehold, maling, materialbruk o.l. Planen legger til rette for at forvaltningen av kulturmiljøet skal kunne skje så effektivt som mulig. Forvaltningsplanen definerer også sentrale begrep, beskriver verneverdiene, fredningen og brukerinteressene, samt gir en grundig innføring i kulturmiljøets historiske utvikling og inneholder fotodokumentasjon fra området. Forvaltningsplanen vil bli oppdatert etter at kulturmiljøfredningen er vedtatt av Kongen i statsråd.

### 3. Saksgang

#### 3.1. Bakgrunn for fredningssaken

Spørsmålet om en mulig kulturmiljøfredning ble tatt opp første gang i et folkemøte i Henningsvær i 2014. Med bakgrunn i innspill i dette møtet, gjennomførte Vågan kommune i 2015 en evaluering av gjeldende regulering for stedet. I 2017 evaluerte Riksantikvaren kulturmiljøene som allerede var fredet etter kulturminneloven § 20, og pågående kulturmiljøfredninger, med vekt på prosess og forvaltning. Det ble også gjennomført et forprosjekt i 2018, hvor det ble undersøkt hva en eventuell fredning av Henningsvær vil innebære praktisk og økonomisk. Hensikten var å få et kunnskapsgrunnlag for å vurdere fredningsspørsmålet. Med bakgrunn i vurderingene i de tre rapportene, anbefalte Riksantikvaren å gå videre med fredningssaken. Vågan kommune og Nordland fylkesting støttet denne anbefalingen i sine politiske vedtak i 2019. Henningsvær er også omtalt i Riksantikvarens *Fredningsstrategi mot 2020 for kulturminneforvaltningen* som et prioritert kulturmiljø for vurdering som mulig fredningssak.

### 3.2. Fredningsprosess

#### 3.2.1. *Lokal involvering i fredningsprosessen: Avklarings- og informasjonsmøter, folkemøter og lokal referansegruppe*

Riksantikvaren har gjennomført fredningsprosessen i nært samarbeid med Henningsvær innbyggerforening, Vågan kommune, Nordland fylkeskommune og beboere og eiere i Henningsvær. Gjennom medvirkning, dialog og informasjon har uenigheter, uklarheter og utviklingsbehov blitt løst og avklart, noe som har lagt et godt grunnlag for den videre forvaltningen av området.

Riksantikvaren har lagt stor vekt på å forankre fredningsforslaget lokalt, og lagt til rette for medvirkning og mulighet for engasjement gjennom hele fredningsprosessen. Den formelle fredningssaken ble startet opp på bakgrunn av et politisk vedtak i kommunen, som la rammene for arbeidet. Det ble opprettet en referansegruppe, med representanter fra lokalmiljøet, da forprosjektet startet opp i 2018. Referansegruppa har deltatt aktivt med innspill, vurderinger og råd gjennom hele prosessen fram til det reviderte fredningsforslaget ble behandlet i kommunestyret i oktober 2021.

Medvirkning og lokal involvering har bestått av:

- Månedlige møter i referansegruppa.
- Folkemøter, én-til-én-møter og arbeidsmøter med kommune og fylkeskommune.
- Ca. 60 intervjuer med innbyggere og representanter for fiskeri, industri, handel, reiseliv og restaurantnæringen.
- Regelmessige oppdateringer på den lokale butikken og innbyggerforeningens Facebook-side.
- Fysisk tilstedeværelse i Henningsvær: Prosjektleder hos Riksantikvaren har vært i Henningsvær over tid mens arbeidet med fredningsforslaget har pågått.
- Tilgjengelighet via telefon og e-post.

Det er gjennomført fem folkemøter i Henningsvær og møter i kommunestyret:

- Folkemøter 30.09.2014 og 10.03.2016: Fredningsspørsmålet ble tatt opp i folkemøter.
- Folkemøte 31.01.2019: Funnene fra forprosjektet, som hadde undersøkt konsekvensene av en eventuell fredning, ble presentert. Det var ca. 150 personer til stede.
- Folkemøte 14.05.2019: Folkemøte i forbindelse med oppstart av fredningssak. Over 100 personer deltok i møtet.
- Kommunestyremøte og folkemøte 25.10.2020: Riksantikvaren informerte om høringen i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av fredningsforslaget. På grunn av smittevern hensyn ble folkemøtet gjennomført med begrenset antall fysiske plasser, men ble strømmet via Lofotpostens nettside. Det ble registrert 463 avspillinger av hele eller deler av møtet.

- Kommunestyremøte 25.10.2021: Riksantikvaren informerte om fredningsforslaget i forbindelse med kommunestyrets behandling av saken.

### 3.2.2. Forankring av oppstart av fredningssak

I møte 10. september 2018 diskuterte Riksantikvaren, Nordland fylkeskommune, Vågan kommune og Henningsvær innbyggerforening gjennomføringen av forprosjekt for fredningssaken. I møtet ble en enige om at fredningen skulle ta utgangspunkt i bevaringsområdet i gjeldende reguleringsplan. I tillegg ble hjellområdene spilt inn som et element. Medvirkning og deltagere til referansegruppa ble også drøftet i møtet.

Spørsmålet om Riksantikvaren skulle sette i gang fredningssak ble behandlet politisk i Vågan kommunestyre 25. februar 2019. I sitt positive vedtak satte kommunen som en forutsetning at en fredning må ivareta behovene til en fremtidsrettet fiskeri- og verkstedsnæring, og at kommunestyret ville ta endelig stilling til fredningsspørsmålet i 2021. Nordland fylkesting støttet kommunestyrets vedtak i sitt vedtak av 11. april 2019.

### 3.2.3. Varsel om oppstart av fredningssak

Riksantikvaren varslet oppstart av fredningssak i samsvar med kulturminneloven § 22 nr. 2 den 6. mai 2019. Fristen for innspill ble satt til 1. september 2019. Melding om oppstart av fredningssak ble sendt eiere og Vågan kommune. I tillegg ble fredningssaken kunngjort i Lofotposten og Våganavisa, og det ble avholdt folkemøte 14. mai 2019. Det kom inn syv merknader til varsel om oppstart.

I brev av 6. mai 2019 og 1. oktober 2019 inviterte Riksantikvaren til møte med flere aktører med mål om å legge til rette for utvikling i Henningsvær og gode samarbeidsrutiner i oppfølgingen av fredningen. Følgende ble invitert: Arbeidstilsynet, Mattilsynet, Kystverket Nordland, Statens Vegvesen – Region Nord og Vågan Havnevesen KF. Det ble avholdt møter med Kystverket og Arbeidstilsynet. Innspillene ble benyttet i det videre arbeidet med fredningssaken.

En grunneier ba om at eiendommen tas ut av fredningen, da bygningen har blitt endret mye utvendig og ikke har tilknytning til, eller betydning for, fiskerihistorien.

*Riksantikvaren* har vurdert bygningen som viktig fordi den utgjør en del av en bygningsrekke som er viktig for helheten. Den forteller også om utviklingen av fiskeværet, og om klimaet som forutsetning for byggeskikken i Henningsvær.

*Klima- og miljødepartementet* har sluttet seg til Riksantikvarens vurdering.

Tre grunneiere uttrykte bekymring for at fredningen vil hindre tiltak på eiendommene og videre utvikling av fiskerinæringen.

*Riksantikvaren* forstår at dette kan være en bekymring, og har påpekt at en fredning ikke skal være til hinder for utvikling. Det skal være mulig å bo og drive næring i Henningsvær. Riksantikvaren mener at forslaget til fredning har lagt til rette for dette. Fredningsforslaget er i all

hovedsak ikke strengere enn dagens reguleringsplan, og forskriften er utformet med utgangspunkt i at det skal være mulig å bo, og å drive og utvikle fiskerinæringen og andre næringer, i Henningsvær. Det vil være mulig å søke om dispensasjon for ulike tiltak slik at området fremdeles kan benyttes og utvikles. Hensynet til utvikling er nedfelt i formålsbestemmelsen, og fredningsbestemmelsene skal tolkes i lys av dette.

*Klima- og miljødepartementet* har sluttet seg til Riksantikvarens vurdering, og mener at forskriften er utformet med tanke på muligheten for utvikling.

To grunneiere stilte spørsmålstegn ved fredningen, og poengterte at lokalbefolkningen har tatt meget godt vare på Henningsvær gjennom flere generasjoner.

*Riksantikvaren* er enig i at det er innbyggerne som er grunnlaget for det Henningsvær som er foreslått fredet. Riksantikvaren har påpekt at fredningen er utformet med respekt for dette, og at en fredning vil gi langsiktige og forutsigbare rammer for vern og utvikling. Riksantikvaren tviler ikke på at lokalbefolkningen også i fremtiden vil ta godt vare på fiskeværet.

*Klima- og miljødepartementet* har tatt innspillet til etterretning og viser til Riksantikvarens kommentar.

En grunneier informerte om at det finnes eldre strukturer under eksisterende bebyggelse, og ba om at disse blir ivaretatt.

*Riksantikvaren* har tatt informasjonen med i arbeidet med fredningen.

*Klima- og miljødepartementet* har tatt innspillet til etterretning.

Kystverket ba om at den nedlagte fyrlykten tas ut av fredningen og at det legges inn unntaksbestemmelser for Kystverkets øvrige navigasjonsinstallasjoner som er i drift.

*Riksantikvaren* mener at den nedlagte fyrlykten er viktig for å forstå Henningsværs betydning i norsk fiskerihistorie. Det er tatt inn en unntaksbestemmelse i forskriften når det gjelder fyrlykta. Fredningen vil ikke hindre gjennomføring av tiltak som må gjøres av sikkerhetsmessige hensyn og hensynet til fremkommelighet.

*Klima- og miljødepartementet* har tatt Riksantikvarens endring av forskriften til etterretning.

#### 3.2.4. Lokal høring og offentlig ettersyn

Riksantikvaren sendte forslag til forskrift om kulturmiljøfredning og forvaltningsplan på lokal høring til berørte parter den 25. september 2020. Fristen for innspill ble satt til 7. januar 2021. En av høringspartene søkte om utsatt svarfrist, og fikk utsatt svarfristen til 14. januar 2021. Fredningsforslaget ble kunngjort i Lofotposten, Våganavisa, Avis Nordland og i Norsk Lysningsblad. Det kom inn 15 innspill til høringen av fredningsforslaget.

Syv grunneiere, herunder innbyggere, forretningsdrivende og huseiere, mente at fredningsprosessen har vært bra, men at en kulturmiljøfredning ikke bør gjennomføres fordi det

ikke vil være et riktig skritt for utviklingen i Henningsvær. De uttrykte bekymring for at en fredning ikke vil være forenlig med utvikling av Henningsvær, selv om dette står som en forutsetning i forskriften. De viste til at gjeldende reguleringsplan har klart å ivareta Henningsværs vekst og utvikling. De påpekte at innføring av vernetiltak noen ganger vil bety større inngrep i private eierforhold og virksomheter, og at det vil være en fordel om slike avgjørelser tas på lokalpolitisk nivå. De mener at det ikke er behov for en statlig regulering, da regulerings- og byggesaker forvaltes best med lokal kunnskap, og fordi en kommunal regulering kan endres lokalt. Flere uttrykte bekymring for at en fredning vil kunne føre til en svekkelse av det lokale selvstyret, og føre til en mer omfattende søknadsprosess når fylkeskommunen blir vedtaksmyndighet.

*Riksantikvaren* har påpekt at en fredning vil være forskjellig fra en reguleringsplan på tre områder: tidsperspektivet, helhetsfokus i stedet for objektfokus og nasjonalt verdiperspektiv istedenfor lokalt. Fredningsforskriften vil supplere, ikke oppheve, gjeldende reguleringsplan. En fredning vil heller ikke være til hinder for ny regulering. Forslaget til forskrift gir stort rom for utvikling, jf. formålsbestemmelsen. Kommunen vil fortsatt ha en sentral rolle i forvaltningen og utviklingen av Henningsvær etter en eventuell fredning. Kommunens kunnskap, og samarbeidet med eierne, vil fortsatt være av stor betydning for en god ivaretagelse av Henningsvær. Riksantikvaren utelukker ikke at søknadsprosessen i enkelte tilfeller vil kunne bli mer omfattende, men viser til forvaltningsplanen som redegjør for oppfølging av fredningen. Riksantikvaren har også gjort oppmerksom på at det er mulig å be fylkeskommunen om bistand til å utforme søknader.

*Klima- og miljødepartementet* har sluttet seg til Riksantikvarens vurdering. Forskriften er utformet med tanke på muligheten for utvikling. Bebyggelsen som har formet kulturmiljøet skal kunne brukes og videreutvikles, samtidig som hensynet til verneverdiene skal ivaretas. Å bruke eksisterende bygninger vil være viktig for videre bruk og bevaring av kulturmiljøet. Departementet viser til forvaltningsplanen for råd og veiledning når det gjelder oppfølging av fredningen. Planen legger til rette for at forvaltningen skal kunne skje så effektivt som mulig.

Åtte grunneiere, herunder innbyggere, forretningsdrivende og huseiere, uttalte at det vil bli vanskeligere å renovere og å tilpasse bygninger til ny bruk på grunn av krav til materialvalg og utforming, uten at det blir gitt kompensasjon. En fredning vil gjøre det vanskeligere å tilpasse bygninger til ny bruk, slik at disse vil bli stående tomme og forfalle. Ifølge grunneierne vil eventuelle tilskudd være så lave at det ikke vil innebære noen økonomisk fordel for Henningsvær.

*Riksantikvaren* har vist til at fredningen bare gjelder det utvendige, og at innvendige tilpasninger av bygninger kan gjennomføres uten dispensasjon fra fredningen. Riksantikvaren har også vist til at gjeldende reguleringsplan allerede har strenge krav til hvordan endringer på bygningene kan gjennomføres, samt at en fredning gir anledning til å motta tilskudd fra staten – i motsetning til krav som stilles etter en reguleringsplan.

*Klima- og miljødepartementet* har sluttet seg til Riksantikvarens vurdering, og understreker at «vern gjennom bruk» er et viktig prinsipp i kulturmiljøforvaltningen.

Statens vegvesen uttalte at de ikke har noen merknader til fredningsforslaget.

*Klima- og miljødepartementet* har tatt informasjonen til etterretning.

En grunneier stilte spørsmålstegn til hvorfor vedkomnes eiendom er omfattet av fredningen, da tomten ikke er bebygd.

*Riksantikvaren* har forklart at deler av nabobygningen, som vil omfattes av den foreslåtte fredningen, ligger inne på grunneierens tomt. Derfor må fredningen tinglyses på alle eiendommer som er berørt.

*Klima- og miljødepartementet* har tatt Riksantikvarens vurdering til etterretning.

To grunneiere ga innspill om utbygging på en eiendom. De uttalte at de ser positivt på at det skjer noe, men uttrykte bekymring for at det planlagte tiltaket ikke tar tilstrekkelig hensyn til verneverdiene. De stilte spørsmålstegn ved ivaretagelsen av brannvern og trafikale forhold, og en uttrykte bekymring for at økt turisme vil komme i konflikt med fiskerinæringen.

*Riksantikvaren* har vist til at eiendommen hvor det planlegges utbygging, er innenfor reguleringsplanens bevaringsområde. Før en fredning eventuelt vedtas, er det kommunen som er rette myndighet til å fatte vedtak.

*Klima- og miljødepartementet* har tatt innspillene til etterretning, og viser til Riksantikvarens kommentar. Departementet har også vurdert at fredningen ikke vil være til hinder for brannsikringstiltak, og at innspill om trafikale forhold, næringsutvikling mv. er tillagt stor vekt i utarbeidelsen av fredningsforslaget.

En grunneier ga innspill om riving av bygningsmasse. En fredning anses å være lite hensiktsmessig dersom manglende vedlikehold resulterer i at det gis tillatelse til å rive.

*Riksantikvaren* har vist til at en fredning vil sette skranker for rivning av bygninger. En fredning vil gi kulturmiljømyndigheten mulighet til å pålegge istandsetting dersom bygningene ikke blir vedlikeholdt. Riksantikvaren understrekte også at plan- og bygningsloven har bestemmelser for å hindre spekulativt forfall.

*Klima- og miljødepartementet* har sluttet seg til Riksantikvarens vurdering.

Vågan kirkelige fellestråd uttalte at kirkens interesser allerede er ivaretatt gjennom kirkerundskrivet, og ba om at kirken og kirkens eiendom tas ut av fredningen.

*Riksantikvaren* har vist til at en fredning skal ivareta helheten og sammenhengen i kulturmiljøet. Kirken har en stor verdi for kulturmiljøet da den er en del av en større struktur og helhet. Det er grunnen til at den omfattes av fredningsforslaget.

*Klima- og miljødepartementet* har sluttet seg til Riksantikvarens vurdering.

En grunneier har gitt innspill om planlagte tiltak på eiendommen.

*Riksantikvaren* har vist til at det er den kommunale reguleringsplanen som bestemmer hvilke tiltak som kan gjennomføres før en eventuell fredning blir vedtatt.

*Klima- og miljødepartementet* har tatt innspillet til etterretning.

To grunneiere uttrykte bekymring for hva en fredning vil innebære angående ferdsel på eiendommen. De uttrykte også skepsis til forslaget om å erstatte den gamle fyrlykta med en kopi. I tillegg uttrykte de ønske om å tilbakeføre en bygning, og at fredningsprosessen ikke skal hindre videre utviklingsplaner.

*Riksantikvaren* har påpekt at en eventuell fredning ikke gir føringer for ferdsel på eiendommen. Fredningsbestemmelsene vil åpne for tilbakeføring til en tidligere dokumentert tilstand. Riksantikvaren mener at den gamle fyrlykta er viktig for å forstå Henningsværs betydning i norsk fiskerihistorie. Bestemmelsen om at fyrlykta kan rives og erstattes med en kopi, er begrunnet ut fra sikkerhetsmessige forhold og for å sikre lyktas opplevelsesverdi.

*Klima- og miljødepartementet* har sluttet seg til Riksantikvaren sin vurdering.

Kystverket – Sørøst viste til tidligere dialog og påpekte at deres primære ønske fremdeles er å fjerne den gamle fyrlykta. Kystverket viste til at Riksantikvaren ikke foreslo å frede lykta under arbeidet med Kystverkets landsverneplan i 2009. Dersom lykta ikke blir tatt ut av fredningen, vil Kystverket at ordlyden i unntaksbestemmelsen endres fra «Det kan tillates riving» til «Det tillates riving». Dersom det må settes opp en kopi, mener Kystverket at det er viktig at det kan benyttes moderne materialer, og at lykta kan utformes slik at produksjons- og vedlikeholdskostnadene blir lavest mulig. Kystverket viste også til at det kan bli problematisk å få nødvendige tillatelser til riving etter den eksisterende reguleringsplanen, og ba om at fredningsbestemmelsene blir retningsgivende for forvaltningsmyndighetens behandling av søknad om riving. Kystverket uttalte også at de går ut ifra at muligheten til å etablere nye navigasjonsinstallasjoner o.l. er sikret gjennom forskriftens § 4.

*Riksantikvaren* har bemerket at fyrlykta ikke er foreslått fredet på grunn av dens egenverdi, men på grunn av verdien den har som en del av kulturmiljøet. Riksantikvaren har endret ordlyden i unntaksbestemmelsen om fyrlykta i tråd med Kystverkets ønske. Fredningsforslaget åpner for at andre hensyn enn autentisitet blir vektlagt, både med hensyn til materialbruk og produksjonsmetode. Dispensasjonsbestemmelsen vil gjøre det mulig å etablere nye installasjoner og liknende som er nødvendige for sikkerheten. Forskriftsfredningen vil ikke oppheve kommunens reguleringsplan. Begge lovverkene vil være gjeldende, og det er alltid den strengeste bestemmelsen som skal legges til grunn.

*Klima- og miljødepartementet* har sluttet seg til Riksantikvarens vurdering.

Fire grunneiere ga sin fulle støtte til fredningsforslaget, og påpekte at fredningsforslaget er grundig behandlet. To av dem påpekte at det er viktig at Riksantikvaren ser at kulturmiljøet er viktig, både lokalt og nasjonalt. De viste også til at det i formålsparagrafen er tatt hensyn til at Henningsvær er et levende lokalsamfunn i stadig utvikling, med betydelig økonomisk verdiskapning. De uttalte også at de opplever at «vern gjennom bruk» blir godt ivaretatt i alle instanser.

*Riksantikvaren* har tatt innspillet til etterretning.

*Klima- og miljødepartementet* har tatt innspillet til etterretning.

Nordland fylkeskommune sendte et foreløpig svar om at deres høringsuttalelse først sendes etter at Vågan kommune har tatt stilling til fredningssaken.

*Riksantikvaren* har tatt fylkeskommunens foreløpige uttalelse til orientering.

#### *3.2.5. Første gangs politiske behandling i Vågan kommune*

Riksantikvaren oversendte forslaget om forskrift til fredning til Vågan kommune for politisk behandling i kommunestyret i brev datert 11. februar 2021, jf. kulturminneloven § 22 nr. 3. Ved politisk behandling i Vågan kommune ble saken lagt fram for hovedutvalg for miljø, plan og næring 8. mars 2021, formannskapet 22. mars 2021 og kommunestyret 12. april 2021. Rådmannens innstilling til vedtak ble vedtatt i hvert møte.

Kommunestyrets vedtak av 12. april 2021 (sak KS-019/21):

«Vågan kommune vedtar en betinget støtte til kulturminnefredningen av Henningsvær. Fredningsforskrift, forvaltningsavtale og øvrig grunnlagsdokumentasjon gjennomgås og revideres etter behov, og legges deretter frem til ny behandling i kommunestyret. Revisjonen ser spesielt på følgende:

- Forvaltning av de ulike vernehensyn i praksis; livet i Henningsvær er like viktig vernehensyn som vern av det materielle Henningsvær. Hvordan klarer man å beskrive dette slik at begge hensyn blir tilfredsstillende ivaretatt.
- Tilføring av nødvendige personalressurser: det gjennomgås muligheten for å få tilført ressurser fra statlig myndighet til kommunen for opprettelse av 100% stilling dedikert til fredningsrelatert arbeid. Det gjennomgås og avklares tilsvarende hvilke ressurser som skal være dedikert til fredningsprosjektet hos Fylkeskommunen.
- Definerings av samarbeid / grensedragninger rundt ansvar / oppgavefordeling mellom kommune og fylkeskommune; etablering av samarbeidsrutiner.»

*Riksantikvarens kommentar – oppfølging av kommunestyrets vedtak:* De tre punktene i kommunestyrets vedtak er fulgt opp gjennom møter og annen dialog med kommunen, fylkeskommunen og Henningsvær innbyggerforening. Det er også foretatt endring i formålsparagrafen som har tydeliggjort hensynet til utvikling.

### 3.2.6. Andre gangs politiske behandling i Vågan kommune

Riksantikvaren oversendte et revidert forslag til forskrift om fredning til Vågan kommune for politisk behandling i kommunestyret i brev datert 1. oktober 2021, jf. kulturminneloven § 22 nr. 3. Kommunestyret behandlet saken i møte 25. oktober 2021. Kommunestyrets behandling var en oppfølging av kommunestyrets tre utredningspunkter i vedtaket av 12. april 2021. Av saksfremlegget framgår det at ordfører vurderte at punkt 1 og 3 (utviklingsmulighet og saksbehandlingsrutiner) er ivaretatt, men det ble uttrykt en bekymring knyttet til om tre årsverk for en stillingsressurs vil være tilstrekkelig. Med bakgrunn i dette, innstilte ordfører til følgende vedtak: «Fredningsforskriften vedtas ikke, og dagens plan grunnlag med hensynssone bevaring videreføres.» Ordførers innstilling ble ikke vedtatt. Forslaget fra Rødt ble satt opp mot innstillingen fra ordfører. Forslaget fra Rødt ble vedtatt med 15 mot 14 stemmer. .

Kommunestyrets vedtak av 25. oktober 2021 (sak KS-051/21):

«Fredningsforskriften vedtas, og det takkes med det ja til stillingsressurser tilsvarende midlertidig stilling 100 % over 3 år.»

*Riksantikvarens kommentar til kommunestyrets vedtak:* Riksantikvaren har tatt kommunestyrets vedtak til etterretning og kommunestyrets vedtak av 25. februar 2019 dermed er fulgt opp. Når det gjelder den midlertidige stillingen, har Riksantikvaren kommentert at stillingen delvis vil være en erstatning for den lokale ressursen som var planlagt i fredningsprosessen, men som kommunen av ulike grunner ikke lyktes med å få ansatt. Stillingen begrunnes også i særlige behov i Vågan kommune. Erfaringstall fra kommunens egen evaluering av gjeldende reguleringsplan (2015) viser at gjennomsnittlig antall byggesaker i Henningsvær i løpet av en seksårsperiode har vært ca. 15 per år. Ettersom fredningsforslaget i stor grad er samordnet med gjeldende regulering, og det er ikke sannsynlig at det vil bli vesentlig flere søknadspliktige tiltak som følge av en fredning. Tillegget i arbeidsmengde som vil kunne følge av en fredning vil ikke fylle en 100 % stilling på byggesak alene. Etter Riksantikvarens vurdering vil stillingen derfor også kunne benyttes til å innarbeide rutiner i kommunen, opplæring av administrasjon, eventuelle nye reguleringer i Henningsvær, dialog med regional kulturmiljøforvaltning med videre. Riksantikvaren har vurdert at tre år vil være tilstrekkelig til å innarbeide en endring i forvaltningspraksis som følge av en fredning, samt kunne ha en positiv overføringsverdi til andre saksområder i kommunen, forutsatt god planlegging og gjennomføring. Dette støttes av funn fra den toårige prøveordningen med byantikvarer, og av tilbakemeldinger fra andre kommuner med kulturmiljøfredninger. Riksantikvaren mener også at en slik midlertidig stilling vil kunne bidra til økt kulturmiljøkompetanse lokalt. Dette behovet er også omtalt i kommunens egen evaluering av gjeldende regulering. Blant anbefalte oppfølgingstiltak nevnes behovet for en ressurs til å gi råd og følge opp de som har behov for støtte i planlegging av tiltak, informasjon om myndighetskrav, planlegging av løsninger, tilskuddssøknader, og praktiske konsekvenser av gjeldende planer.

*Klima- og miljødepartementet* har sluttet seg til Riksantikvarens vurdering. Den midlertidige stillingen vil være en erstatning for den lokale ressursen som var planlagt underveis i

fredningsprosessen, og vil gi mulighet for å bygge lokal kulturmiljøkompetanse, bidra til etablering av gode saksbehandlings- og samarbeidsrutiner, råd og veiledning overfor eiere mv.

### 3.2.7. Politisk behandling i Nordland fylkesting

Nordland fylkesråd behandlet forslag til fredning av Henningsvær kulturmiljø 12. november 2021. Deretter behandlet Nordland fylkesting saken i sitt møte 6. desember 2021. Av saksframlegget framgår det at fylkeskommunen mener at en fredning vil bidra til forutsigbarhet og bærekraftig utvikling av Henningsvær, og at fylkeskommunen er opptatt av å videreføre det tette samarbeidet med Vågan kommune etter at fredningen er vedtatt. Fylkeskommunen har ikke sett det som hensiktsmessig å gå imot den lokalpolitiske konklusjonen i en sak som er så viktig for kommunen og stedet Henningsvær.

Fylkesrådets innstilling til vedtak av 12. november 2021 (sak 282/2021):

1. «Fylkestinget i Nordland støtter Riksantikvarens oversendte fredningsforslag, og anbefaler at Henningsvær fredes som et kulturmiljø, jf. kulturminneloven §20.
2. Fylkestinget i Nordland viser videre til det tette samarbeidet som er etablert med Vågan kommune, og er opptatt av at dette videreføres når en fredning blir vedtatt.»

Fylkesrådets innstilling til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Nordland fylkesting innstilling til vedtak av 6. desember 2021 (sak 146/2021):

1. «Nordland fylkesting støtter Riksantikvarens oversendte fredningsforslag, og anbefaler at Henningsvær fredes som et kulturmiljø, jf. kulturminneloven §20.
2. Nordland fylkesting viser videre til det tette samarbeidet som er etablert med Vågan kommune, og er opptatt av at dette videreføres når en fredning blir vedtatt.»

Kultur, miljø og folkehelsekomiteens innstilling ble vedtatt mot 10 stemmer.

*Riksantikvarens kommentar til fylkestingets vedtak:* Riksantikvaren har tatt vedtaket til etterretning, og at fylkestingets vedtak av 11. april 2019 dermed er fulgt opp.

*Klima- og miljødepartementet* har tatt fylkeskommunens vedtak til etterretning.

### 3.2.8. Sentral høring

Riksantikvaren sendte fredningsforslaget på sentral høring i brev datert 13. desember 2021, med høringsfrist 25. februar 2022. Følgende instanser fikk forslaget til uttalelse: Arbeidstilsynet, Den norske Turistforening, Fiskeridirektoratet, Fortidsminneforeningen, Innovasjon Norge, Kartverket, Kystverket – Hovedkontoret, Mattilsynet, Miljødirektoratet, Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU) – Hovedkontor, Norges Forskningsråd, Norges handikapforbund, Norges Miljøvernforbund, Norges Museumsforbund, Norges Naturvernforbund, Norsk Kulturarv, Norsk Kulturråd, Norske Arkitekters Landsforbund (NAL), Norges vassdrags- og energidirektorat

(NVE), Statens vegvesen – Vegdirektoratet, Arbeids- og sosialdepartementet, Direktoratet for byggkvalitet, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), Distriktssenteret – Kompetansesenter for distriktsutvikling, Finansdepartementet, Fiskarlaget Nord, Hovedorganisasjonen Virke, Justis- og beredskapsdepartementet, daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementet (nå Kommunal- og distriktsdepartementet), Kulturdepartementet, Nærings- og fiskeridepartementet, Norges geologiske undersøkelse, Norges Kystfiskarlag, Norges Råfisklag, Politidirektoratet, Sametinget – Sámediggi, Samferdselsdepartementet, Statsforvalteren i Nordland, NHO Reiseliv og Nordnorsk Reiseliv.

Ved høringsfristens utløp var det kommet inn syv tilbakemeldinger. Norges Råfisklag, Samferdselsdepartementet, Justis- og beredskapsdepartementet, Kartverket og Sametinget/Sámediggi meldte at de ikke hadde noen merknader til saken.

Kystverket – Sørøst viste til sitt tidligere innspill og til konstruktiv dialog med Riksantikvaren, og uttrykte at de er tilfredse med at innspillet er tatt til følge. Kystverket viste videre til konstruktiv dialog med Riksantikvaren.

*Riksantikvaren* har tatt innspillet til etterretning.

*Klima- og miljødepartementet* har tatt høringsuttalelsen til etterretning.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) opplyste om at det er en transformatorstasjon som eies av Elmea AS (tidligere Lofotkraft AS) utenfor fredningsområdet. Fra denne, og inn i fredningsområdet, går det en sjøkabel over til Finnholmen. NVE ba derfor om at Statnett SF og Elmea AS burde få mulighet til å uttale seg til eventuelle konflikter, og at Elmea AS burde få uttale seg om forskriftsfredningen har nødvendige bestemmelser når det gjelder sjøkabelen.

*Riksantikvaren* har tatt innspillet til etterretning. Elmea AS har ikke tidligere stått på høringslistene da de ikke er eiere registrert i Matrikkelen innenfor det foreslåtte fredningsområde. Elmea AS er 85 % eid av Lofotkraft Holding AS og 15 % av KLP, Kommunal Landspensjonskasse. Lofotkraft Holding AS eies av de seks Lofot-kommunene, herunder Vågan kommune. Vågan kommune har vært høringspart og en sentral aktør gjennom hele fredningsprosessen. Fredningssaken har også vært kunngjort i lokale og regionale aviser og i Norsk Lysingsblad. Elmea AS har dermed hatt mulighet til å sende inn innspill og merknader til fredningssaken. Riksantikvaren mener at Elmea AS sine muligheter til å skjømme sine interesser dermed er ivaretatt. Statnett SF eies av Olje- og energidepartementet, som har mottatt fredningssaken på sentral høring. Departementet har ikke gitt merknad i saken, og Riksantikvaren har vurdert at Statsnett SF sin mulighet til å skjømme sine interesser dermed er ivaretatt.

*Klima- og miljødepartementet* har tatt høringsuttalelsen til etterretning.

### 3.2.9. Begrenset høring

For å gi Statnett SF og Elmea AS mulighet til å uttale seg, fikk disse saken på en begrenset høring, med svarfrist 16. mars 2022. Riksantikvaren mottok ingen merknader i den begrensede høringen.

### 3.2.10. Oversendelse av fredningssak til Klima- og miljødepartementet for sluttbehandling

Riksantikvaren oversendte fredningssaken til Klima- og miljødepartementet for sluttbehandling 25. mars 2022. Oversendelsen inneholdt Riksantikvarens faglige tilråding, utkast til forskrift om fredning, kart, forvaltningsplan og bakgrunnsmateriale.

## 4. Endringer i løpet av fredningsprosessen

### 4.1. Endring i forslag til fredningsforskrift etter lokal høring

Basert på innspillene i den lokale høringen ble det gjort en presisering av forskriften § 8 knyttet til fyrlykten på Kvitvarden. Ordlyden ble endret ved at ordet «kan» ble tatt ut av bestemmelsen. Dette ble gjort for å tydeliggjøre at det ikke er nødvendig å søke om dispensasjon fra fredningen dersom en ønsker å rive lykta. Endringen var en tydeliggjøring i ordlyden, og har ikke medført innskrenkninger av det opprinnelige forslaget.

### 4.2. Endring av fredningsforslag etter første gangs politiske behandling

Riksantikvaren har fulgt opp kommunestyrets vedtak av 12. april 2021 gjennom møter og annen dialog med kommunen, fylkeskommunen og Henningsvær innbyggerforening. Det ble foretatt endring i formålsbestemmelsen for å tydeliggjøre hensynet til utvikling. Deler av ordlyden i § 1 ble endret fra «Fredningen skal legge til rette for at Henningsvær opprettholdes og videreutvikles som et levende sted med boliger, fiske, handel og annen næringsvirksomhet» til «Fredningen skal opprettholde og videreutvikle Henningsvær som et levende sted med boliger, fiske, handel og annen næringsvirksomhet.» I tillegg ble følgende tilføyd i formålsparagrafen:

«Fredningen skal ikke være til hinder for:

- a) at utviklingsrommet for næringsvirksomhet opprettholdes med grunnlag i etablerte miljø og kulturhistoriske verdier.»

### 4.3. Endring av fredningens omfang

Riksantikvarens forslag til avgrensning av fredningsområdet, som ble presentert i melding om oppstart av fredningssak, ble utarbeidet i samråd med Vågan kommune, Nordland fylkeskommune og Henningsvær innbyggerforening. Forslaget tok utgangspunkt i områdene som var regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan. Deler av området på Solvarden ble ikke tatt med, da disse i hovedsak knyttes til krigens kulturminner. I tillegg ble tre hjellområder på Nattmålshaugen, Solvarden og Vartangen/Rundhaugen tatt inn i det foreslåtte fredningsområdet, samt et område rundt Henningsvær kirke.

Til høring og offentlig ettersyn var fredningsområdet blitt justert noe ned. Et område på Solvarden ble tatt ut da dette ligger utenfor hjellområdene.

Til andre kommunestyrebehandling var det ikke blitt gjort endringer i areal, men en tidligere markert bygning hadde falt ut av kartgrunnlaget. Denne ble ført inn igjen ved sentral høring. Riksantikvaren har vurdert at dette ikke er av betydning for fredningssaken og at eiers interesser er ivaretatt, ettersom bygningen var omfattet både i melding om oppstart og høring av fredningsforslag, og fordi eier ikke har varslet en negativ innstilling til saken gjennom høringsuttalelser.

I dialog med Vågan kommune mellom første og andre gangs kommunale behandling av saken, informerte kommunen om at et mindre område i fredningsforslaget ikke er regulert til bevaring. Kommunen ønsket imidlertid ikke å foreslå en justert avgrensning. Eier har heller ikke bedt om at eiendommen tas ut av fredningsområdet. Riksantikvaren har besluttet at den berørte bygningsmassen beholdes innenfor fredningsområdet, da den synliggjør befolkningsveksten i Henningsværs andre utviklingsfase og strukturering av bygningsmasse etter funksjon.

#### 4.4. Justeringer i listen over berørte gnr/bnr

I forbindelse med oversendelsen til departementet har Riksantikvaren oppdaget at fire eiendommer, hvorav tre festeeiendommer og en grunneiendom, har utgått i Matrikkelen. Gnr/bnr/fnr 5/1/203 og 5/1/285 er omgjort til ny eiendom 5/456, mens 5/1/336 er gjort om til 5/462 og 5/397 har blitt slått sammen med 5/394. Videre har Riksantikvaren tatt ut eiendommene 5/426 og 5/241. Årsaken er at disse ligger i grensen for det foreslåtte fredningsområdet. Det var hensiktsmessig å ta ut disse for å unngå heftelser på eiendommene. Justeringene påvirker ikke arealene som omfattes av fredningen. Forskriften § 2 Omfang, listen over gnr/bnr er oppdatert i tråd med dette.

#### 4.5. Endringer foretatt av Klima- og miljødepartementet

Klima- og miljødepartementet har foretatt noen språklige endringer i forskriften for å fjerne uklartheter og skjønsmessig tvil.

### 5. Økonomiske og administrative konsekvenser av fredning

For å kunne vurdere de samfunnsøkonomiske konsekvensene av en fredning, har Riksantikvaren engasjert Menon Economics til å utarbeide rapporten *Henningsvær: Kostnader som følger av kulturmiljøfredning, oppdatert versjon 2021* (Menon-publikasjon nr. 119/2018, nr. 114/2021), som viser beregninger av historiske og framtidige kostnader for Henningsvær kulturmiljø. Beregningen har tatt utgangspunkt i at prosessen har vart fra 2014 til 2021, og kostnadsvirkningene framskrives i 40 år. Metoden som er brukt følger retningslinjene til DFØs veileder for utredningsinstruksen og veileder for samfunnsøkonomisk analyse, og rundskriv R-109/14 for samfunnsøkonomisk analyse.

Å frede kulturmiljøer har samfunnsmessig nyttevirkninger utover å ta vare på nasjonalt viktige kulturmiljøer. Det er derfor også gjennomført en ringvirkningsanalyse, hvor Henningsvær er et av casene: *Verdien av kulturarv: En samfunnsøkonomisk analyse med utgangspunkt i kulturminner og kulturmiljøer* (Menon-publikasjon nr. 72/2017). Ringvirkningene er ikke antatt å være en netto for landet, og de er ikke tatt inn i vurderingene av samfunnsøkonomisk lønnsomhet.

#### 5.1. Samfunnsøkonomiske kostnader ved gjennomføring av kulturmiljøfredning

De forventede totale kostnadsvirkningene er i anslått til 42 millioner kroner i 2021-kroner nåverdi, der den største forventede kostnadsvirkningen er kostnader som vil gå til tilskudd til restaurering og istandsetting, fulgt av kostnader til saksbehandling. Det er ikke store endringer fra nåsituasjonen siden deler av Henningsvær allerede er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan. Merkostnadene for de private vil derfor ikke bli vesentlig endret ved en fredning. Siden det allerede foreligger en regulering av kulturmiljøet med hjemmel i plan- og bygningsloven, vil ikke fredningen føre til vesentlige forandringer i restriksjonsnivået sammenlignet med dagens situasjon. Fredningen vil derimot gi en langsiktig beskyttelse av et nasjonalt viktig kulturmiljø. Det er både Riksantikvarens og Klima- og miljødepartementets vurdering at en anslått nåverdi på 42 millioner kroner er fullt ut akseptabel for å oppnå dette.

Det er vanskelig å prissette godet «kulturarv». Noe av verdien kan fanges opp i kulturarvbasert reiseliv og endrede eiendomspriser i og rundt fredete kulturmiljøer, men den største største forventede nyttevirkningen vil sannsynligvis være i form av ikke-bruksverdier. At det foreløpig ikke finnes studier som gir innsikt i disse verdiene og tilhørende kalkulasjonspriser gjør dem ikke mindre viktige for befolkningens velferd, og dermed for en samfunnsøkonomisk vurdering. Flere studier har vist at det er høy betalingsvillighet for kulturarv. Det er på dette grunnlaget departementet mener at de langsiktige samfunnsøkonomiske konsekvensene er positive. Eventuelle positive, netto ringvirkninger vil komme i tillegg, men inngår ikke i vurderingene.

Departementet mener at fredningsforslaget, slik det nå foreligger, har små negative konsekvenser. Samlet sett vurderer departementet det slik at de forventede samfunnsøkonomiske konsekvensene av fredningen vil være positive på sikt. I tillegg vil en fredning av kulturmiljøet sikre kulturmiljøverdier som ikke har en synlig pengeverdi, men som tillegges stor verdi politisk og i opinionen.

#### 5.2. Offentlige kostnader ved gjennomføring av kulturmiljøfredning

Forvaltningen av fredningsforskriften er tillagt Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt. I samsvar med ansvarsforskriften vil forvaltningsmyndigheten etter fredningsvedtaket overføres til Nordland fylkeskommune som er regional kulturmiljøforvaltning. Utgifter til forvaltning eller andre følgekostnader dekkes innenfor ordinære budsjettposter.

Totale offentlige kostnader knyttet til vedtaket, senere saksbehandling, tilskudd til restaurering og istandsetting og så videre er beregnet til ca. 40,8 millioner kroner (2021-kroner). Av dette utgjør tilskudd til restaurering og istandsetting i underkant av 20,5 millioner kroner. Dette er både historiske kostnader, det vil si kostnader som har påløpt under fredningsprosessen, og antatte

framtidige kostnader i forvaltningsfasen. Det presiseres at disse tilskuddene ikke har vært ekstrabevilgninger eller kommer til å være ekstrabevilgninger over statsbudsjettet. Tilskuddsmidlene er hentet fra Riksantikvarens ordinære budsjett. Det vil ikke ha budsjettmessige konsekvenser framover og det har heller ikke hatt det i fredningsprosessen. De resterende kostnadene for det offentlige er noe over 20,3 millioner kroner. Dette er kostnader knyttet til utforming av vedtaket, saksbehandling og informasjon og rådgivning – og som dekkes av Riksantikvarens, fylkeskommunens og kommunens lønnsbudsjetter. Av dette er 12,2 millioner kroner påløpt under fredningsprosessen og 8,1 millioner kroner vil påløpe i forvaltningsfasen.

Kostandene brukt i løpet av fredningsprosessen, siden 2014, er estimert til 22,7 millioner kroner. Dette inkluderer blant annet saksbehandlingskostnader, tilskudd til istandsetting og verdiskaping. De totale framtidige kostnadene, inkludert tilskudd, utgjør 19,3 millioner kroner. Bruk av offentlige midler for å dekke antikvarisk merkostnad ved istandsetting med tradisjonelle materialer og metoder vil bidra til å sikre det fellesgodet som Henningsvær kulturmiljø utgjør.

### 5.3. Andre kostnader knyttet til fredningen – privatøkonomiske kostnader

Fra høsten 2018 gjennomførte Nordland fylkeskommune en tilstandsvurdering av bygningene i Henningsvær, som grunnlag for kostnadsanalysen. Over 150 bygninger, en rekke kaier og tre fjellområder innenfor det foreslåtte fredningsområdet ble tilstandsregistrert. I dag framstår de aller fleste av bygningene og anleggene i Henningsvær som godt vedlikeholdt.

Det er satt i gang istandsettingstiltak på flere av bygningene med tilstandsgrad 2 og 3 siden 2018, og flere har fått tilskudd til tiltakene. Noen av prosjektene er blitt forsinket grunnet pandemien, men forventes ferdigstilt i løpet av de neste årene. Det pågår dessuten flere prosesser knyttet til å finne ny bruk av bygningsmassen som har stått tom. Bygningene i Henningsvær er i hovedsak i jevnlig bruk, og har høyt brukspotensiale. Dette medfører et lavere potensiale for skade og tilsier også et lavere behov for tilskudd. Fredning av Henningsvær kulturmiljø er ikke til hinder for videre bruk og utvikling av området med bygninger og anlegg.

I den grad kulturmiljømyndigheten setter vilkår for å gjennomføre tiltak som innebærer en merkostnad for eier, vil eieren kunne søke om å få dekket merkostnadene helt eller delvis gjennom tilskuddsordninger innenfor Riksantikvarens til enhver tid gjeldende budsjetttrammer.

Restriksjonene for eierne vil ikke bli vesentlig forskjellig fra nåsituasjonen ettersom området allerede er regulert til bevaring gjennom plan- og bygningsloven. Det er derfor ikke grunnlag for å anta at fredningen vil utgjøre et ytterligere hinder eller endre kostnadene for vedlikehold vesentlig for eierne etter en fredning. Det er anslått at fredningen vil utgjøre om lag 1,2 millioner kroner for eierne. Dette er kostnader blant annet knyttet til ressursbruk forbundet med å etterleve regelverk mv. Av 1,2 millioner kroner er det i gjennomsnitt brukt 71.400 kroner i fredningsprosessen per år for hele kulturmiljøet, målt i 2021-kroner. Inkludert i disse kostnadene er utgifter i forbindelse med folkemøte og henvendelser for rådgivning. Det er estimert at de private kostnadene vil være 47.000 kroner for hele fredningsområdet etter at fredningen er gjennomført, alt i 2021-kroner. Disse kostnadene vil gå til rådgivning som følge av fredningsvedtak.

#### 5.4. Forventede ringvirkninger som følge av fredning av Henningsvær kulturmiljø

Siden spørsmålet om fredning av Henningsvær kulturmiljø først kom opp i 2014 har det per 30. november 2021 blitt gitt tilskudd på nærmere 8,5 millioner kroner til fredete bygninger i privat eie, og det er gitt forhåndstilsagn på 2 millioner kroner i 2022. Det er i tillegg brukt 850.000 kroner til brannsikringstiltak for den tette trehusbebyggelsen i Henningsvær. Midlene til brannsikring er uavhengig av fredningssaken.

Kulturmiljøet kan først og fremst bidra til økt lokal økonomisk aktivitet dersom det bidrar til å tiltrekke turister og andre reisende til området. En fredning kan trolig være et godt utgangspunkt for å utvikle turismen, men dette krever god markedsføring og utnyttelse av potensialet og infrastrukturen som allerede er i området. Et sannsynlig scenario for utvikling av Henningsvær kan være flere kulturmiljømotiverte turister, noe som krever tilrettelegging for økt reiselivsvirksomhet i sentrum. Økt turisme vil dessuten kunne føre til vekst i verdiskaping og sysselsetting, som tilsvarer en netto økning for det lokale næringslivet. Det er liten grunn til å tro at fredningen vil være til hinder for ny næringsvirksomhet.

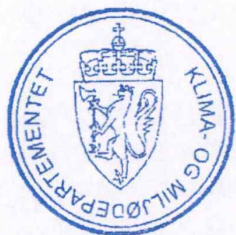
Menon-publikasjonen *Verdien av kulturarv: En samfunnsøkonomisk analyse med utgangspunkt i kulturminner og kulturmiljøer*, som blant annet undersøker nettoinntekter lokalt fra turisme og andre aktiviteter relatert til kulturhistoriske miljøer, viser at kulturmiljøturistene står for nesten halvparten av verdiskapingen i reiselivsnæringen i Henningsvær. Kulturmiljøturistene legger igjen 25 millioner årlig i forbruk i Henningsvær. Rundt 15 prosent av total verdiskaping i regnskapspliktige foretak i Henningsvær kan føres direkte tilbake til kulturmiljøturismen, det samme kan rundt 20 prosent av stedets sysselsetting gjøre. Beregningen av direkte og indirekte ringvirkninger av forbruket til de kulturmiljømotiverte turistene med utgangspunkt i 2017-tall anslår en omsetning på 19,9 millioner kroner årlig, dette legger grunnlag for nesten 11 millioner kroner i lokal verdiskaping, og 20 arbeidsplasser.

**Klima- og miljødepartementet**

tilrår:

Det fastsettes forskrift om fredning av Henningsvær kulturmiljø, Vågan kommune, Nordland fylke. Forskriften fastsettes i samsvar med vedlegg til resolusjonen.

*Statsministerens kontor  
Bifalt ved  
kongelig resolusjon  
av 14. oktober 2022*



*Anne Nafstad dyffingsmo*

Rett kopi bevitnes  
Certified Copy

*25.10.2022 (i fjernstudie)*

**DET KONGELEGE  
KLIMA- OG MILJØDEPARTEMENT**

Kartverket Tinglysing  
Postboks 600 Sentrum  
3507 HØNEFOSS

Dykkar ref

Vår ref

Dato

19/1725-58

26. oktober 2022

**Tinglysing av kongeleg resolusjon om freding av Henningsvær  
kulturmiljø i Vågan kommune, Nordland fylke**

Kongen i statsråd vedtok å frede Henningsvær kulturmiljø i Vågan kommune den 14. oktober 2022, jf. kulturminnelova § 20.

Vedlagt er to bekrefta kopiar av dokumenta som skal tinglysast: kongeleg resolusjon og forskrift om freding med kart.

Vi ber om at den kongelege resolusjonen med tilhøyrande forskrift for Henningsvær kulturmiljø vert tinglyst på fylgjande gnr./bnr./fnr.:

5/1, 5/1/1, 5/1/6, 5/1/13, 5/1/34, 5/1/36, 5/1/53, 5/1/108, 5/1/117, 5/1/124, 5/1/171, 5/1/172, 5/1/182, 5/1/183, 5/1/193, 5/1/209, 5/1/219, 5/1/229, 5/1/245, 5/1/287, 5/1/293, 5/1/303, 5/1/306, 5/1/310, 5/1/314, 5/1/325, 5/1/332, 5/1/366, 5/1/378, 5/1/384, 5/1/408, 5/3, 5/15, 5/24, 5/28, 5/31, 5/37, 5/38, 5/39, 5/42, 5/44, 5/45, 5/46, 5/48, 5/56, 5/59, 5/64, 5/75, 5/81, 5/82, 5/84, 5/86, 5/102, 5/105, 5/107, 5/111, 5/112, 5/120, 5/121, 5/127, 5/128, 5/129, 5/130, 5/132, 5/134, 5/136, 5/139, 5/141, 5/145, 5/153, 5/154, 5/155, 5/162, 5/163, 5/165, 5/168, 5/169, 5/170, 5/174, 5/178, 5/182, 5/186, 5/192, 5/193, 5/198, 5/204, 5/206, 5/208, 5/209, 5/213, 5/214, 5/215, 5/216, 5/224, 5/225, 5/226, 5/231, 5/234, 5/246, 5/248, 5/255, 5/256, 5/259, 5/260, 5/262, 5/266, 5/267, 5/270, 5/272, 5/275, 5/276, 5/280, 5/281, 5/283, 5/287, 5/288, 5/289, 5/290, 5/291, 5/292, 5/298, 5/301, 5/302, 5/303, 5/306, 5/308, 5/309, 5/312, 5/313, 5/314, 5/315, 5/316, 5/318, 5/319, 5/320, 5/321, 5/324, 5/325, 5/327, 5/334, 5/336, 5/338, 5/342, 5/343, 5/344, 5/348, 5/351, 5/352, 5/353, 5/354, 5/356, 5/357, 5/360, 5/363, 5/364, 5/365, 5/371, 5/373, 5/375, 5/376, 5/377, 5/379, 5/380, 5/381, 5/382, 5/383, 5/385, 5/386, 5/388, 5/391, 5/394, 5/395, 5/396, 5/399, 5/400, 5/402, 5/403, 5/407, 5/408, 5/412,

Postadresse  
Postboks 8013 Dep  
0030 Oslo  
postmottak@kld.dep.no

Kontoradresse  
Kongens gate 20  
www.kld.dep.no

Telefon\*  
22 24 90 90  
Org.nr.  
972 417 882

Avdeling  
Kulturmiljø- og  
polaravdelinga

Saksbehandlar  
Ingvild Tjønneland  
22 24 57 66

5/416, 5/418, 5/419, 5/420, 5/421, 5/423, 5/425, 5/427, 5/429, 5/432, 5/439, 5/440, 5/441,  
5/449, 5/450, 5/456, 5/459, 5/460, 5/462, 5/463.

Vi ber om at ein kopi vert sendt attende til Klima- og miljødepartementet i tinglyst stand.

Vi ber òg om at rekninga for tinglysingsgebyret vert sendt til [depfaktura@dfo.no](mailto:depfaktura@dfo.no) og merkast med «KLD KP-avd. Tjønneland».

Takk på førehand!

Med helsing

Mathys Truyen (e.f.)  
avdelingsdirektør

Ingvild Tjønneland  
seniorrådgjevar

*Dokumentet er signert elektronisk og har derfor ikkje handskrivne signaturar*

Vedlegg:

To bekrefta kopiar av kongeleg resolusjon, forskrift om freding og kart.