

Sjøgata 17



Velkommen til

Sjøgata 17



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Kabelvåg

Rå flott 4-roms selveier over to plan i sentrum - Garasjeplass - Solrik balkong - Gangavstand til "alt"!

Prisantydning	3 200 000,-
Omkostninger	81 350,-
Totalpris	3 281 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 717,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1916

Megler	Adrian Arntsen
Telefon	974 89 277
E-post	a.arntsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Renate-Adele Larsson Rødberg
Telefon	416 81 773
E-post	r.rodberg@nordvikbolig.no


Dethleffs
15
17





Kort fortalt

- Velkommen til en rå flott 4-roms leilighet over to plan med meget sentral og attraktiv beliggenhet i Kabelvåg sentrum. Leiligheten har en bra planløsning som gir svært god plass til hele familien.

- Høydepunkter:
- -Flott takhøyde
- -Moderne pent kjøkken
- -Bad og ekstra wc-rom
- -Solrik balkong
- -Fin standard
- -3 soverom
- -Garasjeplass m/ el-bil lader.

- Området:
- -Rett ved busstopp, butikker og kafeer
- -Få minutters gange til skoler og barnehager
- -Kort vei til treningssenter og flotte turområder
- -Kun ca 5 min kjøretur til Svolvær

- Velkommen på en trivelig visning.

Arealer og innhold

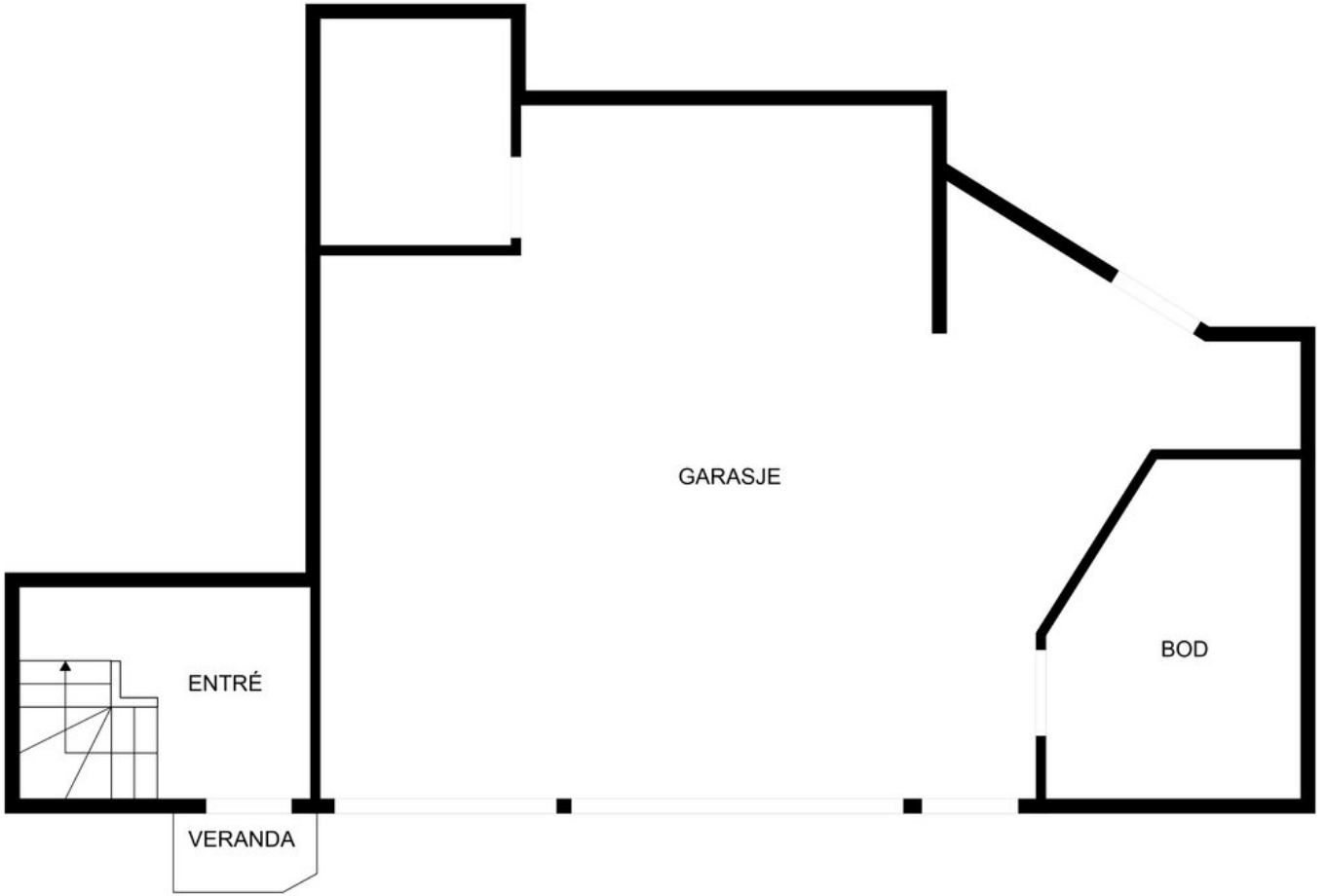
BRA-i:	81 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	89 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 6 kvm. Entre
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 14 kvm.

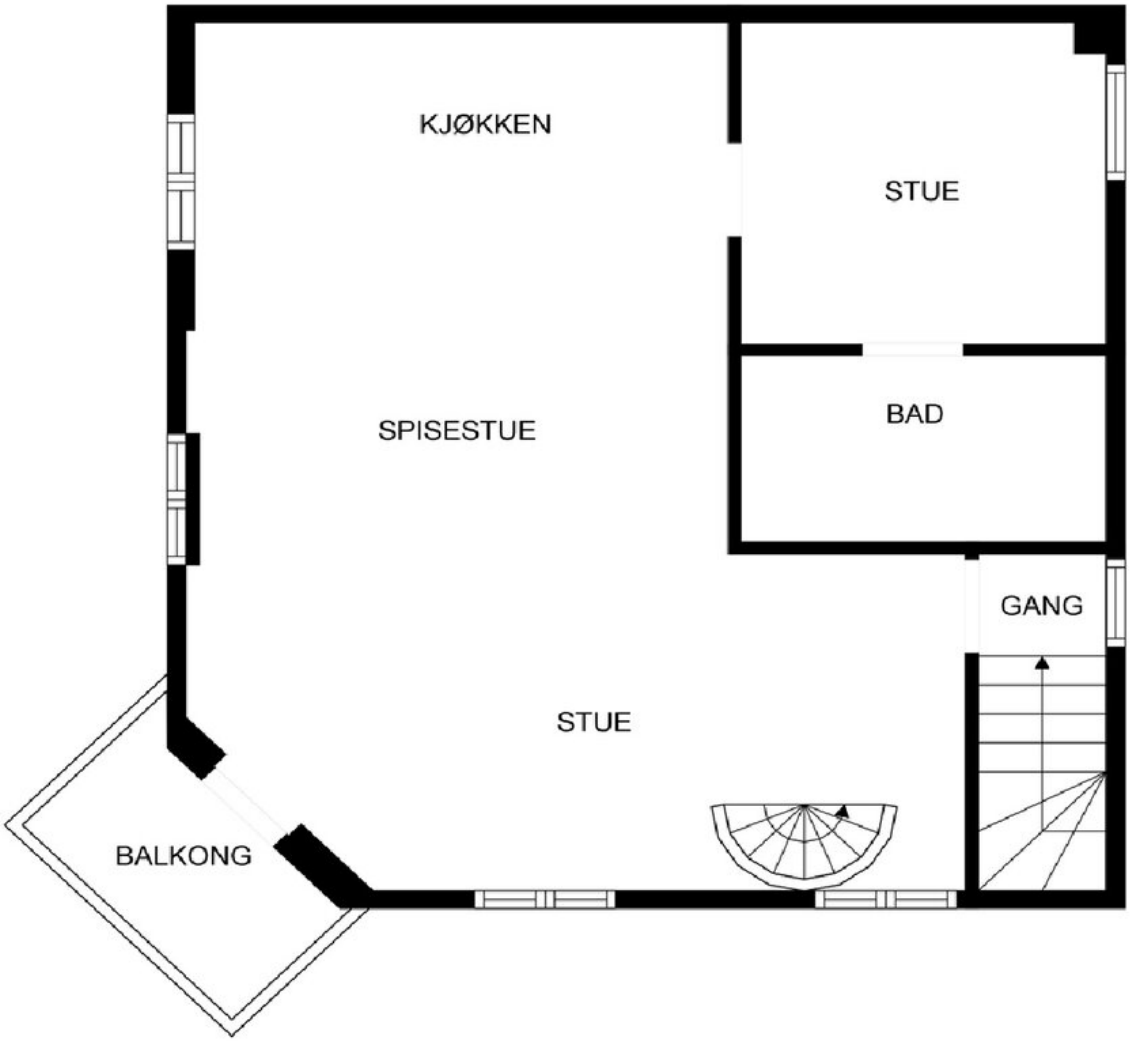
1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Bad/vaskerom/wc, Kjøkken, Soverom, Gang med trapp
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

2. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Gang med trapp
Total BRA: 20 kvm.



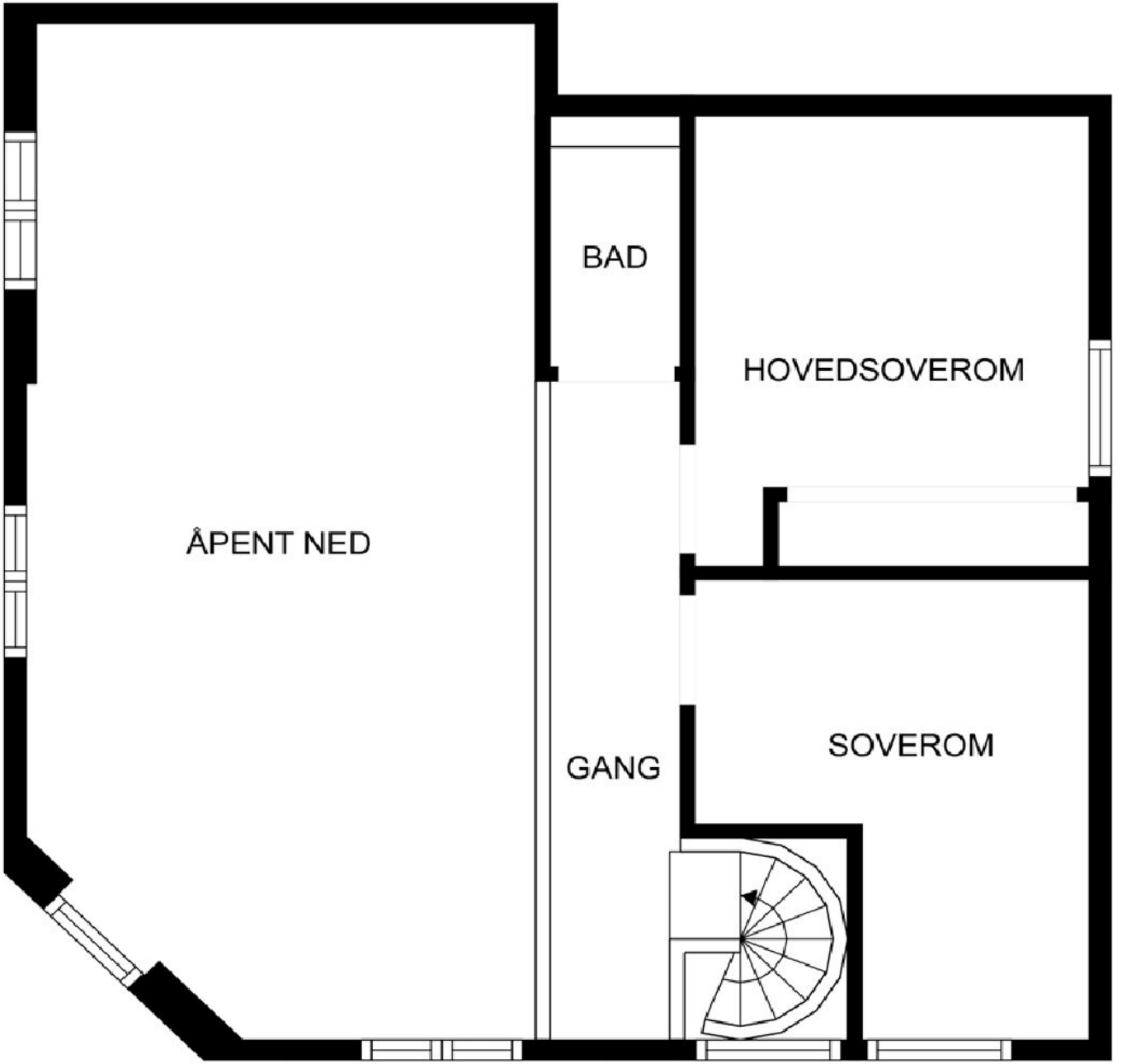
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.




17
























































PALM LEAF
Verdens vakreste eventyr
DRAW PAINT PRINT
GREAT ARTISTS







Informasjon

Sjøgata 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0046/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13, bnr 28, snr 2 (ideell andel 1/1) i Vågan kommune

Selgere
Lisa Marie Blom
Nils Gunnar Linus Blom

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
80 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
94 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 281 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 294 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 6 kvm. Entre
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 14 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Bad/vaskerom/wc, Kjøkken, Soverom, Gang med trapp
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

2. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Gang med trapp
Total BRA: 20 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Garasjeplass kommer i tillegg.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utidsmessig etter dagens krav/noe bratte trapper mellom etasjene. I sportsbod i garasje som opplyses å tilhøre leiligheten er det montert noen varmtvannsberedere med sanitær installasjoner, som naboer naturlig nok må ha tilgang til. Men iflg. eier tilhører bod seksjonen og dermed har jeg hensyntatt denne boden i eksternt bruksareal.
Arealene ble oppmålt på stedet med Bosch laser avstandsmåler.
Bygget er av en eldre byggemåte og har en god del skjevheter på bygningskroppen samt varierende lengde på parallelle yttervegger. Dette umuliggjør nøyaktig oppmåling med vanlig laser avstandsmåler.
Leiligheten har en garasjeplass, men denne er ikke oppmålt da garasjeanlegg/parkeringsplass ikke er måleverdig areal. Men plassen er medtatt i takstverdiene.
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.
Tilstandsrapporten er gjennomført med areal måling til tross for komplekse arealer. Det anbefales at selger eller kjøper gjør nærmere undersøkelser og får gjort en 3D-scanning for mer presis areal måling i henhold til lovens toleranse krav. Uten dette må eventuelle avvik i areal oppsett aksepteres.

Innhold

Loft: Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Gang med trapp
1etg: Stue, Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom, Gang med trapp
Underetasje: Annet rom med sluk - entre. Bod/teknisk rom for nabo- seksjoner.
Garasje plass medølger denne leilighet. Bod.

Standard

Entre: Ankomst fra nedre ytterdør inn til entre med trappeoppgang. Fin plass til kommode/garderobeskap for oppbevaring. Varme i gulv.

Stue: Leiligheten har en luftig stue/kjøkken med moderne tidløse fargevalg, flott takhøyde og sjarmerende vindusflater slipper inn mye dagslys. Det er god plass til sofagruppe, spisebord, kommode, lenestol ect. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong der du kan nyte utsikt utover sentrum og mot fjell.

Kjøkken: Moderne kjøkkeninnredning med mørke glatte fronter og lys benkeplate med pen vask. Spotter under kjøkkenskap. Kjøkkenet har gode oppbevaringsmuligheter i de flere skap og skuffer, og svært god benkeplass på kjøkkenøy. Det er videre integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad: Lyst og flott bad m/ fliser og varme i gulv. Romslig og moderne baderoms-innredning med god oppbevaringsplass i skuffer og lang-skap. Videre er det dusjkabinett, wc, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Elektrisk avtrekksvifte.
Wc-rom: I andre etasje/loft innredet med toalett og vask.

Soverom: Leiligheten har tre soverom. Ett soverom nede og to oppe nærliggende

wc-rom. Der ett soverom i dag en innredet som ekstra tv-stue. Alle rommene er av fine størrelser, god plass til seng, skrivebord etc.

Forøvrig:
Overflater, gulvparkett, malt veggtapet, og malte plater med synlige trebjelker i innvendig tak/himling.
Innvendige vannledninger, kobber og plast.
Hovedstoppekran er montert i underetasje/entre/rom med gulvsluk.
Innvendige synlige avløpsrør, plast på synlige steder.
Montert Thoshiba luft luft varmepumpe. Opplyst fra 2022.
Varmtvannstank på ca. 115 liter. Produsert i 2013.
Elektrisk anlegg med strømskap på soverom hovedetasje med automatsikringer.
Varme på bad, deler av entre-gulv og stue/kjøkken.
Montert brannslukkeapparat og røykvarsler (e) - dels sentralstyrt.

Oppsummering tilstandsrapport grader:
TG3: Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann, snøfangere og alder.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk - entre: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
TG2: Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Utvendig > Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Lufting/ventilering bør forbedres og undersøkelser.
Utvendig > Vinduer: Vinduer må justeres.
Utvendig > Dører: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Utvendig > Verandadør: Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
Utvendig > Andre utvendige forhold Innvendig > Overflater: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
Innvendig > Overflater: Full kontroll ikke mulig. Anbefaler nærmere undersøkelser.
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Innvendig > For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Innvendig > Rom Under Terreng Innvendig: Kontroll ikke mulig, utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas..
Innvendige trapper Innvendig: Bratte trapper..
Innvendig rekkverk på loft: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Innvendig > Andre innvendige forhold: Anbefaler nærmere undersøkelser.
Innvendig > Skadedyr: Anbefaler nærmere undersøkelser.
Tekniske installasjoner > Vannledninger: Anlegget bør sjekkes av fagperson.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Anbefaler nærmere undersøkelser.
Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Tomteforhold > Terrengforhold: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
Spesialrom > Loft > Toalettrom > Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom/wc > vegger og himling: Anbefaler nærmere undersøkelser.
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom/wc > Gulv: Anbefaler nærmere undersøkelser.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom/wc > membran og tettesjikt: Utbedring kan være påregnelig.
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning: Utbedre avvik for å forhindre lekkasjer/defekter ol.
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom/wc > konstruksjoner våtrom: Mulig utbedring/påkost kan være påregnelig, anbefaler nærmere undersøkelser.
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Mulig rense vannlås, anbefaler nærmere undersøkelser.
Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk - entre > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Anbefaler nærmere undersøkelser.

Parkering

Garasjeplass. Det følger med garasje parkeringsplass med elbil lader.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring?. Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kabelvåg Elektro. Men selger vet ikke hva som er gjort i tidligere tid !
Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lofoten elektro installerte el billadere
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Her har selger skrevet feil i egenerklæring skjema på punkt 6. det skal stå nei. (Selger vet ikke hva som er gjort tidligere på eiendommen).
Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Kan bli vann på sementgulv når man parkere bilen med mye snø på.
Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Rør från vask in i veggen løsnet og blev en vannlekkasje ned til leiligheten under. Det er fixet av Recover via If forsikring.
Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Det har vart skjeggkre i to av leilighetene i sameiet men er behandlet av Antecimex i December. Etter Anticimex har vært på saken og vi har ikke sett noen skjeggkre siden behandlingen.
Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave.
Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja Beskriv: Planlagt byggeprosjekt Canningen Brygge.

Vi hatt ett vannlekkasje fra vårt bad til leiligheten under. Dette er fikset og står beskrevet i takstrapporten. Takstmann boret også hull i veggen for å sjekke fukt, men fant ingen.
Men da panelen ble litt skadet på den veggen, valgte vi likevel å åpne opp forsikringssaken igjen for å rive veggen for å sjekke mer nøye. Da oppdaget man at gipsplaten også ble skadet. Den har nå blitt skiftet og alt hadde vært i sin skjønneste orden om det ikke var så at vi måtte vente 2 uker på leverans av riktig

panel til den veggen.
Arbeidet gjøres av Recover på oppdrag fra If.

Bygningssakkyndig
Anstein Rune Paulsen

Byggemåte
Utdrag tilstandsrapport: Leilighet i 2 etasje over 1 etasje og hems i bygg fra 1916. I løpet av 2011-2014 ble bygget renovert og innredet/delt opp til leiligheter og garasje i kjeller. Leiligheten virker vedlikeholdt, men har noen bygningsdeler som fått tilstands grad 2 og 3. Tak har delvis A og valm fasong, av trekonstruksjoner. Taktekking, metallplater med belegg. Takrenner og synlige beslag, metall. Takstige montert. Dels påmontert snøfangere. Luftelyrer over tak har montert heldekkende beslag. Yttervegger, synlig tømmer. Fasade, bordkledning, metallplater og mur. Tilbygg har skrånet tak-fasong, forutsatt av trekonstruksjoner. På tak på tilbygg i bakkant var taket papp-tekket. Malte trevinduer med isolerglass. Ytterdør av tre, malt. Verandadør av tre og metall, malt. Understøttet balkong av impregnerte trekonstruksjoner.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Leiligheten kan selges med de fleste møbler (dog selger ønsker å ta med følgende: Dobbeltseng, sengbord, sofabord, sort komode, litet sidebord og bokhyller. Også vaskemaskin og tørketrommel).

Adgang til utleie
Normalt tillatt ved selveier, dog sameiet kan ha husregler om regulrerer dette. Kontakt megler ved spørsmål.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Strøm. Varmepumpe. Varme på bad, deler av entre-gulv og stue/kjøkken.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 717,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgifter inkluderer: Vann, avløp, forsikring, avfall og felles sparende til drift (Delt opp per enhetenes m2).

Kommunale avgifter

Fellesutgifter inkluderer: Vann, avløp, avfall/renovasjon.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift

Iht til selger er vann og avløps gebyrer inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

Kr 6 512,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 581 511,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 326 044,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv kjøpe/inngå avtale med ønsket internett/tv abonoment.

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen gjeld og den felles formuen (2024) var 42986 kr.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 176 kvm (Eiertomt)

Fundamenter/grunnmur, på synlige steder naturstein, betong/mur, eller tilsvarende. Terrengforhold er ukjent da tomta var helt snødekket. Utvendige vann- og avløpsledninger (stikkledninger) fra husvegg og ut til offentlig anlegg opplyses av ukjent materiale og utførelse.

Adkomst

Offentlig. Det opplyses at det medfølger leiligheten parkeringsplass i underetasje med egen garasjeport.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten midt i Kabelvåg sentrum, torget byr på butikker, kafeer og mer. Kort vei gangavstand til skoler, barnehager og kun 3 minutt gange til busstopp med flere linjer. Dagligvare butikk kun 2 min unna eiendommen og nærmeste treningssenter 10 min gange. Bare ca 5 min kjøretur til Svolvær med flere butikker, og kun 13 min kjøretur inn til Svolvær lufthavn. Svolvær-Kabelvåg har ca. 6 200 innbyggere og er et voksende kommune- og handelssenter med variert næringsliv og transportforbindelser.

Bebyggelse

Leiligheten ligger i et tettbygget bolig/forretningsområde.

Skoler og barnehager

Skoler:
Kabelvåg skole (1-10 kl.) 17min gående
Aust-Lofoten vgs. Kabelvåg, 5 min gående

Offentlig transport:
Kabelvåg sentrum busstopp, 3 min gående
(Linje 300, 741, 743)
Svolvær lufthavn Helle: 13 min kjørende

Barnehage:
Kabelvåg barnehage (1-5 år) 6 min gående
Nordlys barnehage (1-5 år) 10 min gående
Filipstua friluftsbarnehage, 12 min gående

Dagligvare:
Coop Extra Kabelvåg 2min gående
Kiwi Osan Svolvær 5 min kjørende

Sport:
Vågar flerbrukshall 10 min gående
Kabelvåg stadion 13 min gående
Feel24 Svolvær 7 min kjørende

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest fra 2014. Søknad/ombygging, se vedlegg i prospekt. Midletidig brukstilattelse på bygg i 92.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Iht tilstandsrapport: I utgangspunktet er totalrenovering og oppdeling til flere boenheter søknads pliktig opp mot kommunen av ansvarlige fagforetak. Byggesøkte/godkjente tegninger fra kommunen er ikke fremvist (trolig grunnet boligens alder).

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Vann opplyst offentlig, antatt via privat stikkledning. Avløp opplyst offentlig, antatt via privat stikkledning.

Regulerings- og arealplaner

Kombinert bolig og forretning (Planid: 46). En boligblokk er godkjent bygget rett ved Kabelvåg torg. Leiligheten ligger ellers i et tett bebygget område, hvor videre utbygging og eiendomsutvikling kan forventes.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

som har påvirket satte takstverdier.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.
Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.
Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.
Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke Basis kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. mai 2025

Megler

Adrian Arntsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97489277 / a.arntsen@nordvikbolig.no

Meglerforetaket

Nordvik Bodø
Moloveien 20
8003 BODØ
Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917842779

Vedlegg

Sjøgata 17

Sjøgata 17

Nabolaget Kabelvåg - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kabelvåg skole (1-10 kl.)	**17 min**
298 elever, 21 klasser	1.3 km
Aust-Lofoten vgs. Kabelvåg	**5 min**
150 elever	0.4 km

Offentlig transport

Kabelvåg sentrum	**3 min**
Linje 300, 741, 743	0.2 km
Svolvær lufthavn Helle	**13 min**

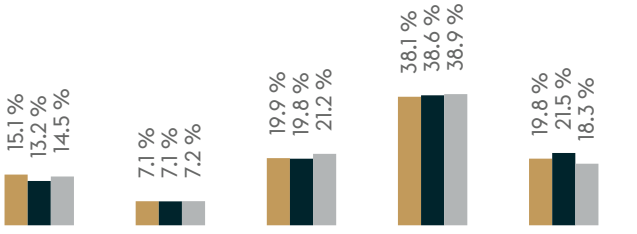
Barnehager

Kabelvåg barnehage (1-5 år)	**6 min**
29 barn	0.4 km
Nordlys barnehage (1-5 år)	**10 min**
29 barn	0.7 km
Filipstua friluftsbarnehage (1...	**12 min**
16 barn	0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Kabelvåg	**2 min**
Kiwi Osan Svolvær	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kabelvåg	2 036	976
Vågan kommune	9 724	5 319
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vågar flerbrukshall	10 min
Kabelvåg stadion	13 min
Feel24 Svolvær	7 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk

Lite trafikk 90/100

Støynivået

Lite støynivå 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Seksjonsleilighet
Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
VÅGAN kommune
gnr. 13, bnr. 28, snr. 2

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 11.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 19917-1412 **Referansenummer:** KF1398

Autorisert foretak: Lofoten Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anstein Rune Paulsen **Vår ref:** Anstein

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lofoten takst AS - www.lofotentakst.no

Sertifisert innen bolig og næringseiendom.

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR
Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leilighet i 2 etasje over 1 etasje og hems i bygg fra 1916.
I løpet av 2011-2014 ble bygget renovert og innredet/delt opp til leiligheter og garasje i kjeller.

Leiligheten virker vedlikeholdt, men har noen bygningsdeler som fått tilstands grad 2 og 3. Derfor MÅ hele rapporten leses da videre poster i rapporten er mer utfyllende.

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

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

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

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

Før bruk må rapporten leses grundig gjennom av bestiller for faktafeil ol, og dette må gjøres med eventuell tilbakemelding til rapportansvarlig senest 7 dager etter mottak.
Etter 7 dager uten skriftlig tilbakemelding vil rapporten anses som gjennomlest og godkjent av bestiller.

Seksjonsleilighet - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Tak har delvis A og valm fasong, av trekonstruksjoner. Taktekking, metallplater med belegg. Takrenner og synlige beslag, metall.
Takstige montert. Dels påmontert snøfangere. Luftelyrer over tak har montert heldekkende beslag. Yttervegger, synlig tømmer.
Fasade, bordkledning, metallplater og mur.

Tilbygg har skrånet tak-fasong, forutsatt av trekonstruksjoner. På tak på tilbygg i bakkant var taket papp-tekket.
Malte trevinduer med isolerglass.
Ytterdør av tre, malt.
Verandadør av tre og metall, malt.
Understøttet balkong av impregnerte trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i hovedsak av, gulvparkett og keramiske fliser. Vegger, malte panelplater, beh. tømmerplank og tapet. Innvendig tak, malte overflater plater og trepanel. Dels med synlige trebjelker.
Etasjeskille, trekonstruksjoner og betonggulv i mot grunn i entre/underetasje. Overflater, keramiske gulvfliser på betong.
Vegger, malte panelplater. Innvendig tak/himling, malt overflate.
Innvendige tre/stål-trapp (er) i stål mellom etasjene.
Innvendig rekkverk på loft av metall og glass.

Innvendige tre-dører, malte profilerte lette tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom/wc
Overflater, keramiske veggfliser. Innvendig tak, malte overflater.
Gulvoverflate, keramiske fliser, opplyst med fungerende elektrisk varme under.

Sluk, membran og tettesjikt, forutsatt smøre membran under gulv/veggflis i våte gulv/veggsoner. Plastgulvsluk under dusjkabinett.
Innredning, servant i skap, dusjkabinett, gulvmontert wc og uttak for vaskemaskin.
Ventilasjon, elektrisk avtrekksvifte, opplyses fungerende.

Annet rom med sluk - entre
Overflater, keramiske gulvfliser, på vegg malte panelplater. Innvendig tak malte overflater.

KJØKKEN Gå til side

Overflater, gulvparkett, malt veggtapet, og malte plater med synlige trebjelker i innvendig tak/himling.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkplate med vask.
Veggoverflate over vask er malt. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Wc rom har overflater av gulvbelegg. Vegger, malte panelplater.
Innvendig tak, malte overflater. Gulvmontert wc. Servant i skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger, kobber og plast på synlige steder.
Hovedstoppekran er montert i underetasje/entre/rom med gulvsluk.
Innvendige synlige avløpsrør, plast på synlige steder.
Ventilasjon i boligen er naturlig via ventiler.
Montert Thoshiba luft luft varmepumpe. Opplyst fra 2022.
Varmtvannstank på ca. 115 liter. Produsert i 2013.
Elektrisk anlegg med strømskap på soverom hovedetasje med automatsikringer. Strømledninger er lagt skjult og åpent. Synlig elektrisk oppvarming via luft til luft varmepumpe, og opplyst gulv-varme på bad, deler av entre-gulv og stue - kjøkken.
Montert brannslukkeapparat og røykvarsler (e) - dels sentralstyrt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ukjent og Ingen dokumentasjon foreligger.
Drenerings forhold i grunnen, ukjent. Fuktsikring, ukjent grunnet snødekke.
Fundamenter/grunnmur, på synlige steder naturstein, betong/mur, eller tilsvarende.
Terrengforhold er ukjent da tomta var helt snødekket.
Utvendige vann- og avløpsledninger (stikkledninger) fra husvegg og ut til offentlig anlegg opplyses av ukjent materiale og utførelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Seksjonsleilighet

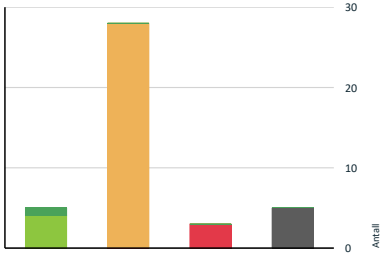
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Byggesøkte/godkjente tegninger fra kommunen er ikke fremvist. Forbehold tas dermed om mulige offentligrettslige feil, mangler, ulovligheter og annet. Anbefaler å gjøre nærmere undersøkelser.

Konsekvens:
I utgangspunktet er totalrenovering og oppdeling til flere boenheter søknads pliktig opp mot kommunen av ansvarlige fagforetak.

Sammendrag av boligens tilstand

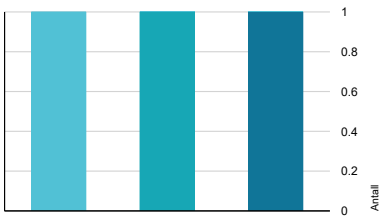
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget:
Lage tilstandsrapport etter forskrift - tryggere bolighandel av leilighetens innvendige bygningsdeler som eier har vedlikeholdsplikt for som (se vedlagte vedtekter ang. hva som er seksjonseiers vedlikeholdsplikt)
Ellers bygningsdeler som er felles - ta kontakt med styret.

Rapporten er utarbeidet av TEGoVA og Norsk takst – sertifisert takstingeniør med over 10 års takst-erfaring . Og 20 års erfaring praktisk erfaring fra bygge bransjen.

HABILITET:
Rapportansvarlig eller foretaket har ingen økonomiske eller nære sosiale forbindelser/slektskap/vennskap mot eier/bestiller. Takstingeniør eller foretaket har ellers ingen økonomiske interesser i andre kjente parter av oppdraget. Vederlag/honorar for oppdraget er avtalt og bekreftet via epostsendt oppdragsbekreftelse.
Rapportansvarlig er på bakgrunn av overnevnte å anse som uavhengig i henhold til Norsk Takst etiske retningslinjer. For ytterligere opplysninger om takstingeniør eller foretaket se www.lofotentakst.no

GENERELT:
Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Hjemmelshaver/eier/bestiller må lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding dersom dokumentet inneholder faktafeil. Takstingeniør er ikke ansvarlig for manglende opplysninger ville innvirket på tilstandsrapporten.

BEGRENSNINGER I RAPPORTEN OG SOM DET DERMED AV RAPPORTANSVARLIG TAS FORBEHOLD OM FOR FEIL, SKADER, MANGLER ELLER ANDRE FORHOLD. DETTE MÅ KJØPERE GJØRE NÆRMERE UNDERSØKELSER OM:
OBS. Det er ikke satt kostnadsestimat på tilstandsgrad 2 da dette ikke er et forskriftskrav, men generelt er utbedringskostnader/vedlikehold påregnelig på disse.
Innvendig areal var fullt og dels overmøblert møblert med en del tunge møbler/inventar. Flytting av disse lot seg ikke enkelt gjøre.
Oppdraget omfatter ikke: Lovlighetsvurderinger av andre gjennomførte tiltak og andre bygninger/tomt på eiendommen. Beskrivelser og tilstandsvurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for beboelse (eksempelvis uthus boder og garasjer) gjøres ikke.

Bygget ligger i et værhardt kystklima konstant påvirket av vær, vind, bruk og andre forhold. Det er dermed godt mulig at ikke rapport-opplyste skader og feil kan oppstå etter befaring.

Grensemerker for tomten er ikke besiktiget/beskrevet.

Rapportansvarlig er ikke VVS/EL fagmann og kontrollen er dermed begrenset, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene.
Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt eller påvist feil/ufagmessig/ufaglært utførelse krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er ekstra risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag.
Tomt og bygninger var snødekket på befarings dagen og mesteparten av utvendige horisontale/skrånende bygningsdeler er ikke inspisert. Forbehold tas derfor om feil, skader eller mangler som ikke kunne sees grunnet snødekke. Kjøpere MÅ derfor uansett grundig undersøke eiendom med bygning (er) før kjøp. OG husk les gjennom denne tilstandsrapport grundig flere ganger.

Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Seksjonsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk - entre > Generell** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking - 2** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — 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 > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Verandadør** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendig rekkverk på loft.** — Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** — Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr** — 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
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom/wc > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom/wc > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk - entre > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR
Norsk takst

Tilstandsrapport

SEKSJONSLEILIGHET



Byggeår
1916

Kommentar
Kilde: Eier, forutsettes korrekt. Bygget ble ombygget/totalrenovert til leiligheter i 2014

Anvendelse
Bolig

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking, metallplater med belegg. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og fra loftsvindu. Bygningsdelene fortsettes å være fra ca. 1992 i forbindelse med restaurering av fasade.

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

Tekke ble ellers ikke besiktiget grunnet liten takvinkel og tykt snødekke. Forbehold tas derfor om eventuelle uoppdagede feil, skader og mangler som ikke lot seg kontrollere.

Konsekvens/tiltak
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Full kontroll ikke mulig. Nærmere undersøkelser må gjøres. Utskifting fremover er påregnelig, men tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:
Et eldre tekke/undertak er en risiko-konstruksjon for blant annet plutselige lekkasjer/fukt inn i fukt sensitive konstruksjoner. Og skader i sterk vind.





Deler av tekke med undertak hadde liten takvinkel.



I bakkant kunne det sees isdannelse-symptom på varmetap



Stedvis sees det ventliasjonsåpninger på takkonstruksjon

TG IU Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

På tak på tilbygg i bakkant var taket papp-tekket. Forutsatt fra 1992 da bygget fikk ny fasade.
Ikke tilstands vurdert da bygningsdelen er felles i sameiet og har felles vedlikeholdsansvar. Se vedlagte vedtekter. Ta kontakt med styret.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og synlige beslag, metall. Takstige montert. Dels påmontert snøfangere. Luftelyrer over tak har montert beslag. Bygningsdelene fortsettes å være fra ca. 1992 da fasader ble restaurert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Deler av tak mangler takrenner.
Tak med beslag lot seg ikke kontrollere grunnet tykt snødekke.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utbedre avvik. Full kontroll ikke mulig. Kostnads konsekvens er usikker. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Konsekvenser:
Ikke montert snøfangere, og glatt takoverflate kan føre til snøras og personskader.

Lekkasjer fra takrenne medfører økt fuktbelastning på fasade/kledning med påfølgende økt vedlikehold samt fare for fuktskader inni konstruksjoner.

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



Ikke synlige snøfangere på hele taket.





Stedvis mangler takrenner



Midlertidig brukstillatelse fra 1993

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger, synlig tømmer. Fasade, bordkledning, metallplater og mur.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Overgangen mellom yttervegg og mur er utett (mangler klemt vindsperre).
Kledning mot nord er i dårlig forfatning med en del rust og står for skifte.
Vannbrettbeslag rundt vinduer mangler oppkanter på ender. Overgang mellom vegg og balkong mangler beslag.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Tiltak:
• Musesperre må etableres.

Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR

Tilstandsrapport

Utbedre avvik for å hindre fuktskader, varmetap og skadedyr inni konstruksjoner. Anbefaler nærmere undersøkelser.



Kledning helt mot terreng.



Utett vindsperre mellom mur og vegg. Mangler også skadedyrsbeskyttelse.



I bakkant mot nabobygg, eldre metallplatekledning med noe rust.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak har delvis A og valm fasong, av trekonstruksjoner. Forutsatt delvis omkonstruert i ca. 1992 ved fasadeendring.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Leiligheten hadde skjult/innebygget takkonstruksjon og vurderinger er kun gjort ut fra synlige forhold innvendig og utvendig. Forbehold tas derfor om eventuelle skjulte feil, skader og mangler som ikke lot seg kontrollere.

Deler av tak opplett til leiligheten hadde veldig lite utvendig synlig ventilasjon. I bakkant av bygget sees det isdannelse. I bakkant sees det også fuktskjolder på takkonstruksjon.
Ellers lot taket utvendig ikke besiktige/kontrollere grunnet tykt snødekke.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

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

Konsekvens:
Dårlig isolering, utetthet/varmlufts lekkasjer ut til takkonstruksjon, kombinert med dårlig eller ikke ventilering kan medføre fuktskader i trekonstruksjoner og undertak, og vil ofte utvikle seg over tid.



Ikke synlig ventilering av takkontruksjon på takopplett.



Tilstandsrapport



I bakkant sees det stedvis fuktskjolder/merker og lite ventilering.



TG RJ Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygg har skrånet tak-fasong, forutsatt av trekonstruksjoner.
Ikke tilstands vurdert da bygningsdelen er felles i sameiet og har felles vedlikeholdsansvar. Se vedlagte vedtekter. Ta kontakt med styret.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vannbrettbeslag mangler oppkanter på ender.
Alder, der mer enn halvparten av forventet levealder på vinduer er oppnådd.

Ikke alle av vinduene ble funksjonstestet/åpnet. Forbehold tas derfor om eventuelle skjulte feil, skader og mangler som ikke ble oppdaget.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbedre avvik for å hindre skjulte fukt/mugg-skader i skjulte fukt sensitive konstruksjoner, nedsatt levetid, samt nedsatt varmeisoleringsevne/trekk. Full kontroll ikke gjort. Anbefaler nærmere undersøkelser.



TG 2 Dører

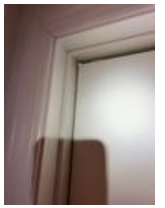
Ytterdør av tre, malt.

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

Ytterdør står for skifte.

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

Utbedre avvik for å hindre risiko for skjulte fuktskader i konstruksjoner, nedsatt levetid, samt nedsatt varmeisoleringsevne og trekk. Anbefaler nærmere undersøkelser.





Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR

Tilstandsrapport



Sprekk



Oppsvelling

TG 2 Verandadør

Verandadør av tre og metall, malt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Verandadør har alder der mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Verandadøren står vær utsatt til i værharde Lofoten. Døren virker montert noe langt inn i veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Utbedre avvik for å hindre risiko for skjulte fukt/muggskader i konstruksjoner, nedsatt levetid, samt nedsatt varmeisoleringsevne og trekk. Anbefaler nærmere undersøkelser.



Vannbrettbeslag mangler oppkanter på ender.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet balkong av impregnerte trekonstruksjoner. Forutsatt fra ca. 1992.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Snødekket konstruksjon slik at membran/regn avrenning på balkong lot seg ikke kontrollere. Forbehold tas derfor om eventuelle skader, feil og mangler som ikke lot seg kontrollere.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

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





Ikke synlig vannbrettbeslag mellom vegg og balkong



Større åpning nede

Tilstandsrapport



Rekkverkspilene var montert horisontalt og med større avstand-klatrefare

TG 2 Andre utvendige forhold

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i hovedsak av, gulvparkett og keramiske fliser. Vegger, malte panelplater, beh. tømmerplank og tapet. Innvendig tak, malte overflater plater og trepanel. Dels med synlige trebjelker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis gulvknirk. Tømmerplank hadde stedvis sprekker. Ikke opplyst om noen feil/skader.

OBS boligen var fullt møblert og overflater ble begrenset kontrollert grunnet tungt/uhåndterlig innbo/møbler som ikke lot seg enkelt flytte. Forbehold tas derfor om skjulte feil, skader og mangler som ikke lot seg kontrollere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille, trekonstruksjoner og betonggulv i mot grunn i entre/underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv/etasjeskille ble begrenset kontrollert grunnet tungt løsøre/innbo som ikke lot seg enkelt flytte. Forbehold tas derfor om skjulte feil, skader og mangler som ikke lot seg kontrollere.

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

Full kontroll ikke mulig. Anbefaler nærmere undersøkelser.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Leilighetens underetasje er innredet som våtrom med gulvsluk med utfordrede trevegger mot betong/mur og tre. Innvendige skillevegger/brannhindrende vegger mot naboleilighet av tre.

Overflater, keramiske gulvfliser på betong.
Vegger, malte panelplater. Innvendig tak/himling, malt overflate.

Det var ikke mulig å gjøre hullboring mot yttervegger pga. brann/lyd/røykforhindrede vegger mot garasje og naboleilighet, samt at en av veggene var yttervegg/klimaskille og ikke nedfylt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

I garasje sees det vannspeil mot vegg ved leilighet. Fare for at vann kan trekke inn i skillevegg/leilighet.

Gulv mot grunn ble bygget på et tidspunkt før 1965 der det ikke var vanlig med isolasjon og fuktsikring/plast mot grunn. Selv med utvendige fuktsikringstiltak/vorteplast på yttervegger kan gamle fundamenter og gulv fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn.

Konsekvens/tiltak
• Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Full kontroll ikke mulig.

Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR
Norsk takst

Tilstandsrapport



Stående vann rett ved skillevegg inn mot entre

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige tre/stål-trapp (er) i stål mellom etasjene. Forutsatt å være fra 2014 iflg. ferdigattest fra 2014.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• 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.

Trappene synes ikke innfri byggteknisk forskrift fra 2010-2017.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trappene anbefales utskiftet for å innfri forskriftskrav ved byggeår. Anbefaler nærmere undersøkelser.

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



Bratte trapper.



Større åpninger.



Større åpninger mellom trinn.

TG 2 Innvendig rekkverk på loft.

Innvendig rekkverk på loft av metall og glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Noe av rekkverkspilene virker svake/løse.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Utbedre avvik. Anbefaler nærmere undersøkelser.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige tre-dører, malte profilerte lette tredører,

Tilstandsrapport

TG 2 Andre innvendige forhold

Innvendig på synlige steder er tømmervegg avstivende innvendig tømmervegg tatt bort.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendig på synlige steder er tømmervegg avstivende innvendig tømmervegg tatt bort. Dette kan medføre at yttervegg mister stivhet/styrke for å motstå vindlaster ol.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser. Mulige utbedringer kan forekomme,



Innvendig avstivende innervegg skjært bort

TG 2 Skadedyr

Iflg. eiere har det vært Skjeggkre i to av leilighetene i sameiet. Men det opplyses å være behandlet av anticimex i Desember. Se egenerklæring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Iflg. egenerklæring er det blitt registret Skjeggkre i noen av naboleiligheter. I utgangspunktet kan disse forflytte seg mellom leiligheter via utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser. Mulige utbedringer - påkost kan forekomme,

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Generell

Rommet er forutsatt bygget etter byggeteknisk forskrift som gjaldt fra 2010 - 2017. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på brukte produkter og utførelse av rommet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater, keramiske veggfliser. Innvendig tak, malte overflater.

Årstall: 2014

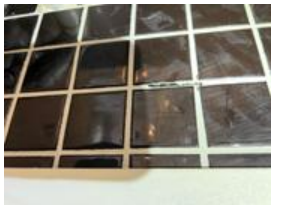
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Veggoverflater ble begrenset kontrollert grunnet lagret tungt/uhåndterlig løsøre/innbo/vaskemaskin/dusjkabinett som ikke lot seg enkelt flytte. Forbehold tas derfor om skjulte feil, skader og mangler som ikke lot seg kontrollere.

Det opplyses at i 2024 ble det oppdaget lekkasje fra et fraglidd avløpsrør under vasken i vegg. Og nedfuktet vegg innvendig.
Ved befaring var bad-skillevegg mot stue åpnet opp av Recover AS or å skifte veggplater. Og jeg kunne se at gipsplatene stedvis var påvirket/deformert av fukt som var tørket ut. Det opplyses også at denne veggen skal kles så snart som mulig.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Full kontroll ikke mulig. Anbefaler nærmere undersøkelser. Ta kontakt med ansvarlig entreprenør.



Sprekk i flisfuger



Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR
Norsk takst

Tilstandsrapport



Inni vegg, bak servant virker platene fuktpåvirket - det

ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvoverflate, keramiske fliser, opplyst med fungerende elektrisk varme under.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Varierende avstand mellom flisfuger. Stedvis nivåforskjeller mellom flis.

Gulvoverflate ble begrenset kontrollert grunnet lagret løsøre/innbo/vaskemaskin som ikke lot seg enkelt flytte. Forbehold tas derfor om skjulte feil, skader og mangler som ikke lot seg kontrollere.

Det ble målt ganske liten høydeforskjell mellom topp slukrist og forutsatt membranavslutning ved dør = 1 cm. Og slik som jeg ser det kan eventuelt lekkasje eller tilbakeslagsvann lett komme seg ut og fuktskade eventuelt andre rom.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

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

ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt, forutsatt smøre membran under gulv/veggflis i våte gulv/veggsoner. Plastgulvsluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• 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.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

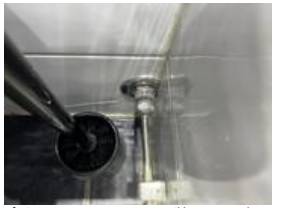
Utbedring kan være påregnelig. Ta kontakt med ansvarlig entreprenør for utbedring, Recover AS.



Ikke synlig membran ut av klemring til sluk



Mansjett til avløpsrør/vask virker ikke montert riktig mulig utett.



Rørgjennomføring er montert nært vegg, usikkert at membranmansjett får tettet skikkelig.

Tilstandsrapport



Inni vegg rundt rørgjennomføring til vask virker gipsplate svekket- mulig er også mansjett fuktpåvirket/utett/svekket.

ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning, servant i skap, dusjkabinett, gulvmontert wc og uttak for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dusjkabinett er ikke tett ved bruk.
Alder/begrenset restlevetid på wc og dusjkabinett. Normal tid for skifte er 10–30år
Treg avrenning på avløp/vask.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedre avvik for å forhindre lekkasjer/defekter ol. Anbefaler nærmere undersøkelser.



Lekkasje dusjkabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon, elektrisk avtrekksvifte, opplyses fungerende.

ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking/stikkprøvekontroll og fuktmåling i området er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Men det opplyses at det har vært en vannskade i vegg i 2024 og denne ble utbedret i 2025

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på fuktskader

Symptom på fukt/muggskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mulig utbedring/påkost kan være påregnelig, anbefaler nærmere undersøkelser. Ta kontakt med ansvarlig entreprenør for vannskade-utbedring.



Mulige muggmerker på gisplate i bakkant. Bul på overflate/plate i samme område.



Papp på baksiden inni veggvar begynt å svekkes



Ikke målt fukt

UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK - ENTRE

TG 3 **Generell**

Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR

Tilstandsrapport

Overflater, keramiske gulvfliser, på vegg malte panelplater. Innvendig tak malte overflater.
Rommet er sannsynlig bygget etter byggeteknisk forskrift som gjaldt fra 2010-2017.

Vurdering av avvik:

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

Gulv har ikke påmontert synlig membran/vanntett gulv for å ivareta lekkasjevann og eventuell tilbakeslag fra kloakk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnads konsekvens er usikker. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Ingen synlig membran på gulv mot sluk

UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK - ENTRE

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Rommet ligger på bakkeplan og yttervegger grenser mot naboleilighet/brannskille og yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utett våtsone på gulv/veggovergang og løsninger gjør at det kan forekomme fuktskader inne i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring av mulige fuktskader kan være påregnelig ved renovering. Anbefaler nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Overflater, gulvparkett, malt veggtapet, og malte plater med synlige trebjelker i innvendig tak/himling.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkplate med vask.
Veggoverflate over vask er malt. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

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

Noe treg vannavrenning fra avløp/vask.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Mulig rense vannlås, anbefaler nærmere undersøkelser.





Funktmerker i bankeskap

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Tilstandsrapport

Wc rom har overflater av gulvbelegg. Vegger, malte panelplater. Innvendig tak, malte overflater. Gulvmontert toalett. Servant i skap.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Alder, begrenset restlevetid på spylesisterne til wc - Normal tid for skifte er 10–30 år

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

På sikt skifte wc-sisterne for å forhindre plutselige defekter- lekkasjer - tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger, kobber og plast på synlige steder. Hovedstoppekran er montert i underetasje/entre/rom med gulvsluk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Gulv med sluk som skal ivareta lekkasjevann fra vannfordelingsskap mangler vanntett membran.
Mangler påvisning til stoppekran.
I skap mangler sprutdeksel.
Utett gjennomføring i vannfordelingsskap.
Stedvis irr på kobberrør/koblinger.
Utett gjennomføring i vannfordelingsskap.
Vannfordelingsskap er etter som jeg kan se montert i vegg med lyd/brann/røykreduserende egenskaper.
På bad er vannuttak til WC montert veldig nært vegg - risiko for utett membran løsning.

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

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Utbedre avvik for å forebygge utetheter/lekkasjer - vann/fuktskader i sensitive konstruksjoner. Full kontroll ikke gjort.



Rørstamme i skap er dårlig festet



Utett gjennomføring i vanfordelingsskap



Mangler sprutdeksel

TG 2 Avløpsrør

Innvendige synlige avløpsrør, plast på synlige steder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Det er avvik:

Det er redusert avrenning ved tapping i utstyr.

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

Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen er naturlig via ventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Noen rom mangler ventiler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Montert Thoshiba luft luft varmepumpe. Opplyst fra 2022.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 115 liter. Produsert i 2013, montert på gulv i teknisk rom/entre/med sluk. Avløp fra sikkerhetsventil går til sluk. Strømtilkobling via stikk-kontakt. Berederen opplyses fungerende.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Gulv med sluk mangler vanntett membran for å lede eventuelt lekkasjevann fra berederen til sluk.

Generelt vil levetiden på varmtvannsberedere være høyst usikker ut over 10 år fra produksjonsåret, men dette er ikke absolutt. Romklima, bruksfrekvens, vannkvalitet og andre tilsvarende forhold kan påvirke levetiden.
Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være høyst usikker.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Utbedre avvik for å unngå at lekkasjer fuktskader i andre rom. Anbefaler nærmere undersøkelser.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 på soverom hovedetasje med automatsikringer. Strømledninger er lagt skjult og åpent. Synlig elektrisk oppvarming via luft til luft varmepumpe, og opplyst gulv-varme på bad, deler av entre-gulv og stue - kjøkken.

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.
   2014 Ifl. fremvist el. dokumentasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke bodd i leiligheten siden el. anlegget var nytt.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eiere har ikke bodd i leiligheten siden el. anlegget var nytt i 2014 (kjøpte i 2017) det kan derfor være utført oppgraderinger som dagens eiere ikke er kjent med og som det ikke foreligger dokumentasjon for.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 Eiere har ikke bodd i leiligheten siden el. anlegget var nytt i 2014 (kjøpte i 2017) det kan derfor være utført oppgraderinger som dagens eiere ikke er kjent med og som det ikke foreligger dokumentasjon på.

Deler av el. anlegg var demontert ved befaring, men det opplyses at entreprenør skal ferdigstille dette. Kostnads-konsekvens er usikker.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Uferdig el.

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

Montert brannslukkeapparat og røykvarsler (e) - dels sentralstyrt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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 og Ingen dokumentasjon foreligger.

TG RJ Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenerings forhold i grunnen, ukjent. Fuktsikring, ukjent grunnet snødekke.

Bygningsdelen (e) er ikke tilstandsvurdert da de er en del av felles vedlikehold som styret har ansvar for. Kontakt styret.

TG RJ Grunnmur og fundamenter

Fundamenter/grunnmur, på synlige steder naturstein, betong/mur, eller tilsvarende.

Bygningsdelen (e) er ikke tilstandsvurdert da de er en del av felles vedlikehold som styret har ansvar for. Kontakt styret.

Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold er ukjent da tomta var helt snødekket.

Vurdering av avvik:
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



TG RJ Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger (stikkledninger) fra husvegg og ut til offentlig anlegg opplyses av ukjent materiale og utførelse.

Bygningsdelen (e) er Ikke tilstandsvurdert da de er en del av felles vedlikehold som styret har ansvar for. Ta kontakt med styret.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

89 m²/81 m²

Seksjonsleilighet: 3 Soverom, Toalettrom, 2 Gang, Bad, Kjøkken, Bod, Annet rom med sluk - entre

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

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.

Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sjøgata 17A ,8310 KABELVÅG								
	29 m²	1912	1 sov	01-04-2025	1 890 000	**1 760 000**		1 760 000	**60 690**
2	Kaiveien 26 ,8310 KABELVÅG								
	56 m²	1950	2 sov	15-05-2022	2 750 000	**3 000 000**		3 000 000	**53 571**
3	Storgata 15A ,8310 KABELVÅG								
	40 m²	1930	1 sov	19-06-2024	2 200 000	**2 125 000**		2 125 000	**53 125**
4	Kaiveien 26 ,8310 KABELVÅG								
	56 m²	1950	2 sov	13-07-2021	2 700 000	**2 650 000**		2 650 000	**47 321**
5	Torggata 6 ,8310 KABELVÅG								
	68 m²	1895	2 sov	23-11-2022	2 700 000	**2 600 000**		2 600 000	**38 235**
6	Torggata 4A ,8310 KABELVÅG								
	68 m²	1895	0 sov	04-08-2020	2 200 000	**2 175 000**		2 175 000	**31 985**
7	Storgata 32 ,8310 KABELVÅG								
	122 m²	1996	2 sov	09-05-2023	3 400 000	**3 700 000**	18 200	3 718 200	**30 477**
8	Sjøgata 17 ,8310 KABELVÅG								
	83 m²	1916	3 sov	01-06-2017	2 650 000	**2 500 000**		2 500 000	**30 120**

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

Seksjonsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 580 000
Sum teknisk verdi - Seksjonsleilighet	Kr.		**2 650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 650 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 250 000**

Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

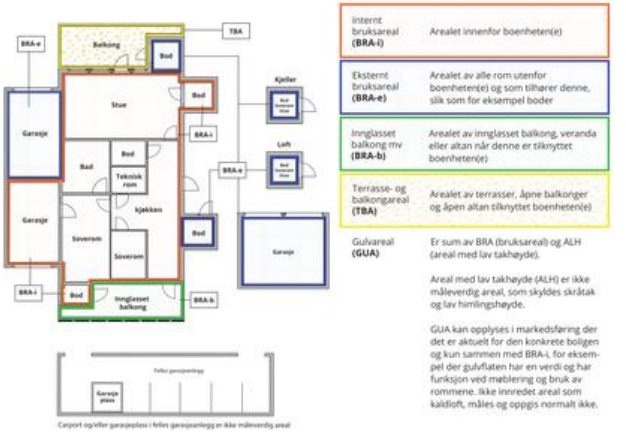
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjonsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	20			20	
Etasje	55			55	3
Underetasje	6	8		14	
SUM	**81**	**8**			**3**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Gang med trapp		
Etasje	Bad/vaskerom/wc, Kjøkken, Soverom, Gang med trapp		
Underetasje	Annet rom med sluk - entre	Bod/teknisk rom for nabo-seksjoner	

Kommentar

Kommentarer til planløsning:
Utidsmessig etter dagens krav/noe bratte trapper mellom etasjene. I sportsbod i garasje som opplyses å tilhøre leiligheten er det montert noen varmtvannsberedere med sanitær installasjoner, som naboer naturlig nok må ha tilgang til. Men iflg. eier tilhører bod seksjonen og dermed har jeg hensyntatt denne boden i eksternt bruksareal.

Arealene ble oppmålt på stedet med Bosch laser avstandsmåler.
Bygget er av en eldre byggemåte og har en god del skjevheter på bygningskroppen samt varierende lengde på parallelle yttervegger. Dette umuliggjør nøyaktig oppmåling med vanlig laser avstandsmåler.

Leiligheten har en garasjeplass, men denne er ikke oppmålt da garasjeanlegg/parkeringsplass ikke er måleverdig areal. Men plassen er medtatt i takstverdiene.

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.
Tilstandsrapporten er gjennomført med areal måling til tross for komplekse arealer. Det anbefales at selger eller kjøper gjør nærmere undersøkelser og får gjort en 3D-scanning for mer presis areal måling i henhold til lovens toleranse krav. Uten dette må eventuelle avvik i areal oppsett aksepteres.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR

Byggesøkte/godkjente tegninger fra kommunen er ikke fremvist. Forbehold tas dermed om mulige offentligrettslige feil, mangler, ulovligheter og annet. Anbefaler å gjøre nærmere undersøkelser.

Konsekvens:
I utgangspunktet er totalrenovering og oppdeling til flere boenheter søknads pliktig opp mot kommunen av ansvarlige fagforetak.

Brannceller

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

Kommentar: Etter som jeg kunne se så inneholdt synlig vegg mot naboleilighet innbygget tekniske anlegg som vannfordelingsskap osv. Dette kan svekke brann/lyd og røykforhindrende egenskaper mellom leiligheter.
I garasje på skillevegg mot entre kan jeg ikke se at plateskjøter og avslutninger mot gulv/tak er blitt sparklet/tettet/fuget for å forsinke tidlig utvikling/spredning av røykgasser mellom enhetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert luft til luft varmepumpe.
Recover AS utbedret en fuktskade på avløpsrør i skillevegg mellom bad og stue under tilstandsrapporten. Eiere har ikke fremvist kvitteringer for arbeid. Nærmere undersøkelser anbefales.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt brannkonsept/prosjektering på leilighetsbygget.

En del vinduene i boligen er ikke godkjent som rømningsvei iht. gjeldende forskrift (for smale åpninger). Det gjøres oppmerksom på at inner og ytterddører ikke er godkjent som rømningsvei iht. gjeldende forskrift TEK 17 (for smale åpninger).

Trapper mellom etasjer og loftsgang virker også å være for smal til å benyttes som rømningsvei mellom rom eller ut.

Dagens forskriftskrav TEK 17 §11-13:
I boliger må minst annethvert rom for varig opphold (soverom, stue og lignende) ha rømnings vindu.

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

Dør til rømningsvei:
Må ha fri høyde på minimum 2,0 meter og må ha fri bredde minimum 0,86 meter.

Anbefaler nærmere undersøkelser. Utbedring kan være påregnelig.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Seksjonsleilighet	80	1

Kommentar

Seksjonsleilighet	I tillegg så tilkommer det en sportsbod i garasje på 8 m2 som opplyses å tilhøre leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Anstein Rune Paulsen	Takstingeniør
	Nils Gunnar Linus - medeier	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	13	28	0	2	176.7 m²	www.seeiendom.no	Eiet

Adresse
Sjøgata 17

Hjemmelshaver
Blom Lisa Marie, Blom Nils Gunnar Linus

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Sjøgata	50 / 50	Ikke opplyst	923594256

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et tettbygget bolig/forretningsområde i Kabelvåg sentrum. Noe nærhet til trafikkert gate og periodevis trafikkstøy/støv. Svolvær-Kabelvåg har ca. 6 200 innbyggere og er et voksende kommune- og handelssenter med variert næringsliv og transportforbindelser.

Adkomstvei

Offentlig. Det opplyses at det medfølger leiligheten parkeringsplass i underetasje med egen garasjeport.

Tilknytning vann

Opplyst offentlig, antatt via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Opplyst offentlig, antatt via privat stikkledning.

Regulering

Kombinert bolig og forretning (Planid: 46). En boligblokk er godkjent bygget rett ved Kabelvåg torg. Leiligheten ligger ellers i et tett bebygget område, hvor videre utbygging og eiendomsutvikling kan forventes.

Om tomten

Sørvendt, planert eiet tomt i lett skrånet terreng, nesten fullt opparbeidet. Utsikt over bebyggelse og gate fra stuevinduer. Inngangsparti mot sør. Felles garasje mot gate.

Tinglyste/andre forhold

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

Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If. skadeforsikring	SP3300825.5.1			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.04.2025	Det er ikke avdekket vesentlige forhold. Egenerklæring er vedlagt. Anbefaler at potensielle kjøpere leser grundig gjennom egenerklæring.	Gjennomgått	7	Ja
Vedtekter for Sameiet inkl husregler	10.12.2020		Gjennomgått	14	Ja
Ferdigattest	03.06.2014	Ikke vedlagt	Gjennomgått	1	Nei
Div info. fremlagt av megler som Husregler Ferdigattest fra 2014. Søknad bruksendring for 1 etasje Situasjonskart. Midlertidig brukstillatelse restaurering av fasader 1992. Ta kontakt med megler for å få ovesendt disse dokumentene.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	
2	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Gnr 13 - Bnr 28
1865 VÅGAN

Lofoten Takst AS
Ørnveien 71
8300 SVOLVÆR

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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KF1398

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Blom, Nils Gunnar Linus	9578-5993-4-2716649	2025-04-03 20:39:20
Blom, Lisa Marie	9578-5993-4-2534902	2025-04-03 21:47:35

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. apr. 2025

Oppdragsnummer
35-0046/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Nils Gunnar Linus Blom, Lisa Marie Blom

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juni 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3300825.5.1
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kabelvåg Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lofoten elektro installerte el billadere

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kabelvåg elektro

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

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

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Kan bli vann på sementgulv når man parkere bilen med mye snø på

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Rør från vask in i veggen løsnet og blev en vannlekkasje ned til leilighetен under. Det er fixet av Recover via If forsikring

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det har vart skjeggkre i to av leilighetene i sameiet men er behandlet av Antecimex i December

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Planlagt byggeprosjekt Canningen Brygge

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 35-0046/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Blom, Lisa Marie	2025-04-03	Blom, Nils Gunnar Linus	2025-04-03
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Blom, Lisa Marie		bankID Blom, Nils Gunnar Linus	

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

Vedtekter for Sameiet Sjøgata

Vedtatt i årsmøte den 10.12.2020 i samsvar med lov om eierseksjoner.

1. NAMN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SJØGATA SAMEIE og GNR 13, BNR 28 i Vågan Kommune.
Seksjoneringsbegjæring vart tinglyst 05.06.2014 Men sameie opprettet først 10.12.2020.

2. DISPOSISJNONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eiersektionssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som utrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene er felles arealer.

2.2 Begrensinger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameier.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som føler av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette sin egen seksjon. Seksjonseier kan med samtykke fra styret leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjoner.

Sameiets styre skal underrette om alle overdragelser i leieforhold.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til annet som er i samsvar med tiden og forholdende.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken. Bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge til enhver tid gjeldene regler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer eller andre plasser som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5 Dyrehold
Det er ikke tillat å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er en ulempe smr de øvrige brukene av eiendommen.

3. FELLESKOSTNEDER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordels etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetting av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidiges tre i kraft etter 1 måneds varsel.

Styret skal påse att alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldene mot de enkelte seksjonseierne for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det beløpet som er betalt før mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheter, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebruk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet in en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke er gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. Punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) Inventar
b) Utstyr, som toalett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannvarsler og brannslukningsutstyr
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger og tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør. Ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vart utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller in under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1 Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjonen og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseier kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. Punkt 3. Før seksjonseieren starter det slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varslers i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det de øvrige seksjonseierne varslers i rimelige tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3 Bygningsmessige arbeider
Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetning av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektens punk 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtes samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den,

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skader på bygningen, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2 skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6 Fellesregler om omfanget av erstatning
Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vill virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, for sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsene gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7 Krav mot tidligere avtalepart
En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholds krav gjeldene mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. første punktum gjelder bare i den utstrekningen den ansvarlige etter 5.4 og 5.5 kan gjøre krav gjeldene mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGNIHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven §38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelser etter eierseksjonsloven §39. Advarselen skal opplyse om vesentlig mislighold gir styret ett til og kreve seksjonen solgt. Ett pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter regler om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven §11-17 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse. Skall begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmenprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven §11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven §38.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13 jf. Eierskapsseksjonsloven §39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven §38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ve allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven §39, kan det også kreves fravikelse overfør en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTE

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte
Ordinert årsmøte skal holdes vart år innen utgangen av juni. Styret skal på forhand varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandles.

7.3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseier som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønskes behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med ett varsel som skall vare på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varslet kan aldri vare kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen n måte.
Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven krever eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det for fristen etter 7.2

7.5 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) Behandle styrets årsberetning
b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) Velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som

forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

27.09.2019

HUSORDENSREGLER FOR

Sameiet Sjøgata

STØY

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylyd underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 22:00.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter kl.17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o. l på søndager og helligdager.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

VASKER OG SLUK

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang imellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo må ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

FROST

Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er leilighetseieren ansvarlig for.

LEKKAGE OG STOPPEKRAN

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

ELEKTRONIK

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

BRANN

Det er installert røykdetektor i hver leilighet. Det er svært viktig at detektorene ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på fordi dette kan føre til at den enkelte alarm ikke fungerer som den skal.

Alle beboere skal gå ut av leilighetene hvis brannalarmen utløses.

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

LEILIGHETEN UTVENDIG

Balkongvegger og rekkverk inkludert gjerder må kun males i godkjent farge.

Det er ikke tillatt å bygge gjerder eller rekkverk som ikke er godkjent av styret. Markiser må ha godkjent farge og mønster.

Flaggstang, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

Balkonggulv Balkonggulv må holdes så pass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Ved legging av dekke på balkongen må hellingen på gulvet være lik dagens helling.

FELLESAREALER INNVENDIG

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

TILLSMUSSING

27.09.2019

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. l. på eiendommens fellesarealer.

Ved tilsmussing kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

DØRER OG GARASJEPORT

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

AVFALL

Alt søppel må sorteres i riktig beholder for MATAVFALL, PAPPIR og KARTONG, GLASS/METALL samt RESTAVFALL.

Annet avfall en oven må leilighetseieren selv sørge for å få bort transportert.

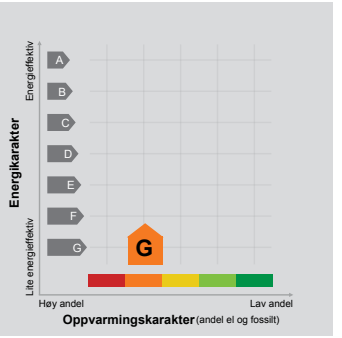
ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av uforsiktighet.

SE VEDTEKTER FOR SAMEIET SJØGATA FOR MER INGÅENDE BESTEMELSER.

ENERGIATTEST

Adresse	Sjøgata 17
Postnummer	8310
Sted	KABELVÅG
Kommunenavn	Vågan
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189703287
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105111
Dato	10.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1916
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spareduse hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spareduse eller allerede har spareduse kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye spareduser har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Blom, Nils Gunnar Linus	9578-5993-4-2716649	2025-04-03 20:39:20
Blom, Lisa Marie	9578-5993-4-2534902	2025-04-03 21:47:35

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. apr. 2025

Oppdragsnummer
35-0046/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Nils Gunnar Linus Blom, Lisa Marie Blom

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juni 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3300825.5.1
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kabelvåg Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lofoten elektro installerte el billadere

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kabelvåg elektro

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

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

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Kan bli vann på sementgulv når man parkere bilen med mye snø på

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Rør från vask in i veggen løsnet og blev en vannlekkasje ned til leiligheten under. Det er fixet av Recover via If forsikring

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det har vart skjeggkre i to av leilighetene i sameiet men er behandlet av Antecimex i December

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Planlagt byggeprosjekt Canningen Brygge

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 35-0046/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Blom, Lisa Marie	**2025-04-03**	**Blom, Nils Gunnar Linus**	**2025-04-03**

Identifikasjon

bankID Blom, Lisa Marie

Identifikasjon

bankID Blom, Nils Gunnar Linus

SIGNICAT

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

27.09.2019

HUSORDENSREGLER FOR

Sameiet Sjøgata

STØY

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylyd underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 22:00.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter kl.17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o. l på søndager og helligdager.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

VASKER OG SLUK

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang imellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo må ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

FROST

Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er leilighetseieren ansvarlig for.

LEKKAGE OG STOPPEKRAN

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

27.09.2019

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

ELEKTRONIK

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

BRANN

Det er installert røykdetektor i hver leilighet. Det er svært viktig at detektorene ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på fordi dette kan føre til at den enkelte alarm ikke fungerer som den skal.

Alle beboere skal gå ut av leilighetene hvis brannalarmen utløses.

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

LEILIGHETEN UTVENDIG

Balkongvegger og rekkverk inkludert gjerder må kun males i godkjent farge.

Det er ikke tillatt å bygge gjerder eller rekkverk som ikke er godkjent av styret. Markiser må ha godkjent farge og mønster.

Flaggstang, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

Balkonggulv Balkonggulv må holdes så pass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Ved legging av dekke på balkongen må hellingen på gulvet være lik dagens helling.

FELLESAREALER INNVENDIG

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

TILLSMUSSING

27.09.2019

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. l. på eiendommens fellesarealer.

Ved tilsmussing kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

DØRER OG GARASJEPORT

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

AVFALL

Alt søppel må sorteres i riktig beholder for MATAVFALL, PAPPIR og KARTONG, GLASS/METALL samt RESTAVFALL.

Annet avfall en oven må leilighetseieren selv sørge for å få bort transportert.

ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av uforsiktighet.

SE VEDTEKTER FOR SAMEIET SJØGATA FOR MER INGÅENDE BESTEMELSER.

Vedtekter for Sameiet Sjøgata

Vedtatt i årsmøte den 10.12.2020 i samsvar med lov om eierseksjoner.

1. NAMN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SJØGATA SAMEIE og GNR 13, BNR 28 i Vågan Kommune.
Seksjoneringsbegjæring vart tinglyst 05.06.2014 Men sameie opprettet først 10.12.2020.

2. DISPOSISJNONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eiersektionssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som utrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene er felles arealer.

2.2 Begrensinger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameier.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som føler av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette sin egen seksjon. Seksjonseier kan med samtykke fra styret leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjoner.

Sameiets styre skal underrette om alle overdragelser i leieforhold.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til annet som er i samsvar med tiden og forholdende.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken. Bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge til enhver tid gjeldene regler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer eller andre plasser som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5 Dyrehold
Det er ikke tillat å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er en ulempe smr de øvrige brukene av eiendommen.

3. FELLESKOSTNEDER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordels etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetting av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidiges tre i kraft etter 1 måneds varsel.

Styret skal påse att alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldene mot de enkelte seksjonseierne for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det beløpet som er betalt før mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheter, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebruk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet in en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke er gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. Punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar
b) Utstyr, som toalett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannvarsler og brannslukningsutstyr
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger og tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør. Ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vart utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller in under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1 Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjonen og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseier kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. Punkt 3. Før seksjonseieren starter det slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varslers i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det de øvrige seksjonseierne varslers i rimelige tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetning av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektens punk 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtes samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den,

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skader på bygningen, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2 skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6 Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vill virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, for sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsene gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7 Krav mot tidligere avtalepart
En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholds krav gjeldene mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. første punktum gjelder bare i den utstrekningen den ansvarlige etter 5.4 og 5.5 kan gjøre krav gjeldene mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGNIHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven §38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelser etter eierseksjonsloven §39. Advarselen skal opplyse om vesentlig mislighold gir styret ett til og kreve seksjonen solgt. Ett pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter regler om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven §11-17 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse. Skall begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmenprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven §11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven §38.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13 jf. Eierskapsseksjonsloven §39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven §38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ve allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven §39, kan det også kreves fravikelse overfør en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTE

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte
Ordinert årsmøte skal holdes vart år innen utgangen av juni. Styret skal på forhand varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandles.

7.3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseier som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønskes behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med ett varsel som skall vare på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varslet kan aldri vare kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen n måte.
Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven krever eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det for fristen etter 7.2

7.5 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) Behandle styrets årsberetning
b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) Velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som

forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vågan Kommune
Adresse Rådhuset, 8305
Telefon 75 42 00 00

Utskriftsdato: 03.04.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 28 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Referanse: 35-0046/25

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	Lofoten Avfallsselskap IKS
Eigedomsskatt		6512

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.

e)

Vågan kommune

Arkiv: GBN - 13/28
Arkivsaksnr: 17/129
Saksbehandler: Connie Aamodt

SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for næring, plan og utvikling	20.03.2017	052/17

Søknad om bruksendring 1.etg, gbn 13/28 Kabelvåg

Rådmannens innstilling:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 og 31-2 gis det tillatelse til etablering av en boenhet i eksisterende bygning, tidligere forretningslokaler i 1.etg. gbn 13/28 Kabelvåg.
Vilkår:

1. Byggteknisk forskrift 2010 (TEK 10) legges til grunn, så langt det er mulig. Alle forskriftskrav mht sikkerhet, helse og miljø må etterkommes. Vindu på soverom må kunne åpnes for lufting/rømning.
2. Når tiltaket er ferdig og før det tas i bruk må det søkes om brukstillatelse/ferdigattest, samt reseksjonering av bygget.
3. Gebyr for saksbehandling må innbetales, faktura ettersendes.

20.03.2017 Hovedutvalg for næring, plan og utvikling
Innstillingen enstemmig vedtatt

NPU- 052/17 Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 og 31-2 gis det tillatelse til etablering av en boenhet i eksisterende bygning, tidligere forretningslokaler i 1.etg. gbn 13/28 Kabelvåg.
Vilkår:

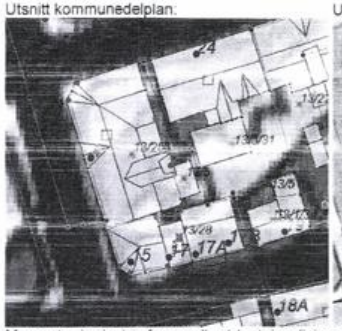
1. Byggteknisk forskrift 2010 (TEK 10) legges til grunn, så langt det er mulig. Alle forskriftskrav mht sikkerhet, helse og miljø må etterkommes. Vindu på soverom må kunne åpnes for lufting/rømning.
2. Når tiltaket er ferdig og før det tas i bruk må det søkes om brukstillatelse/ferdigattest, samt reseksjonering av bygget.
3. Gebyr for saksbehandling må innbetales, faktura ettersendes.

Saksopplysninger:

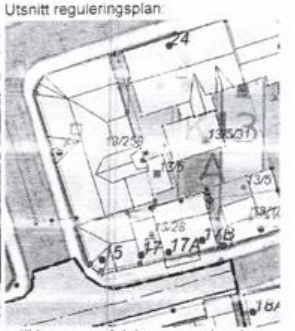
Bakgrunn og problemstilling
Det foreligger søknad om bruksendring i deler av bygg. gbn 13/28 Kabelvåg.

Regulering
For omsøkt eiendom gjelder kommunedelplan for Kabelvåg, vedtatt 11.05.1993, samt reguleringsplan for sentrum Kabelvåg. Jf reguleringsplan skal kvartalet bebygges med "hustype A" som har åpen fasade mot gaten egnet for næringsvirksomhet.

Utsnitt kommunedelplan:



Utsnitt reguleringsplan:



Momenter i prinsipp for arealbruk/ retningslinjene til kommunedelplanen som kan ha betydning i saken:

Vedr Boliger i sentrum: Det legges opp til en blanding av næringsvirksomhet og boliger i det sentrale sentrumsområdet. Som hovedprinsipp utnyttes 1.etasje til publikumsrettede formål, mens boliger legges i etasjene over.

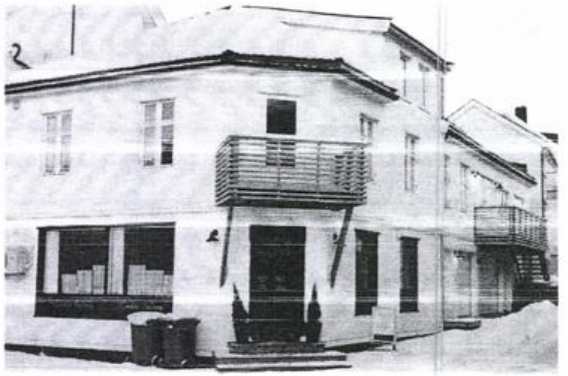
Både når det gjelder ordensprinsipper og utforming av enkeltbygninger ved ombygginger/restaureringer av eksisterende bebyggelse og ved nybygging skal den gamle bygningstradisjonen følges i samsvar med bestemmelsene og retningslinjene i gjeldende reguleringsplan for Kabelvåg sentrum... osv

Eiendommen ligger innenfor et kombinert formål: service/bolig.
I flg. Retningslinjene/prinsippene for kommunedelplanen er det ønskelig med en blandet funksjon mellom næring og boliger. I selve sentrum av Kabelvåg skal det etter retningslinjene være næring i første etasje og bolig i andre etasje. (Det sentrale sentrum er omtalt som: Storgata, torvområdet og indre Kabelvågpollen).

Når det gjelder boliger i sentrum står det i retningslinjene at det i hovedprinsipp skal være næring i første etasje og bolig i andre etasje. Det å ta i bruk 1.etg til boligformål vil være i strid med retningslinjene til gjeldende plan. Slike saker kan over tid gjøre sentrum til et boligfelt uten næringsvirksomhet.

Men det foreligger ingen direkte hjemmel for å nekte bruksendringen som omsøkt da hovedprinsipp (om å utnytte 1.etasje til publikumsrettede formål, mens boliger legges i etasjene over) kun er en retningslinje - og ikke en bestemmelse, i kommunedelplanen.

Foto som viser bygningens fasade:



Naboer er varslet jf Plan- og bygningslovens § 21-3. Ingen merknader foreligger.

Alternative løsninger

1. Avslå søknad
2. Innvilge søknad

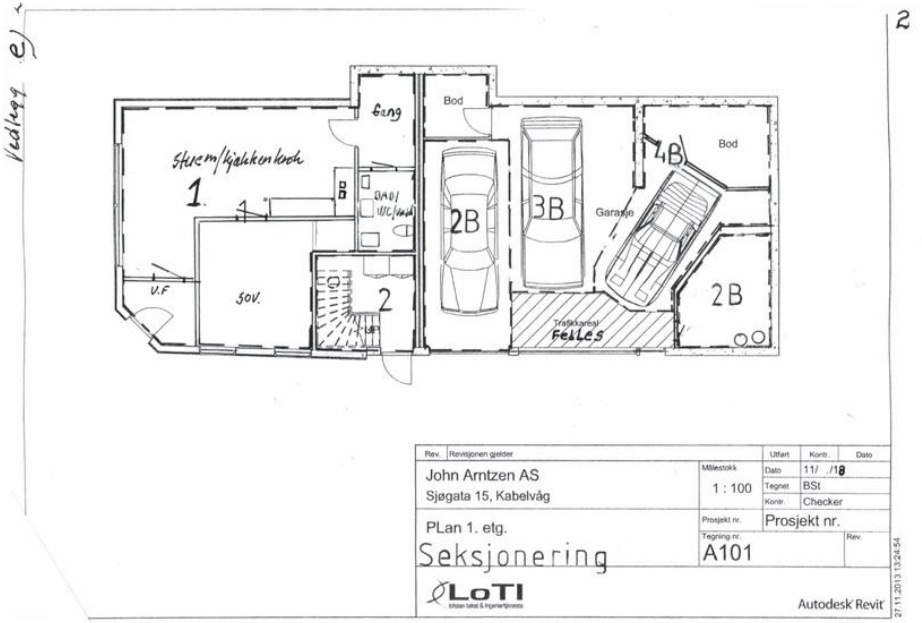
Vurdering
Etablering av boenhet begrunnes med at det er vanskelig å finne næringssvirksomhet som ønsker å leie lokalet. Søker mener derimot det er et betydelig behov for mindre leiligheter for enslige/studenter.
Til sammenligning har kommunen tidligere gitt tillatelse til bruksendring til boligformål i 1.etg eksisterende bygg på gbn 13/21 og gbn 13/13.
Da bruksendringen ikke medfører særlig fasadeendring vurderes det som akseptabelt å kunne innvilge søknaden. Dette også med tanke på at det da relativt enkelt kan bruksendres tilbake til næring dersom det viser seg mer fordelaktig senere.
Bruksendring til boenhet krever at det også søkes om reseksjonering jf eierseksjonsloven (seksjon 1 endres fra næring til boligformål). Dette må gjøres etter at tiltaket er gitt brukstillatelse/ ferdigattest.

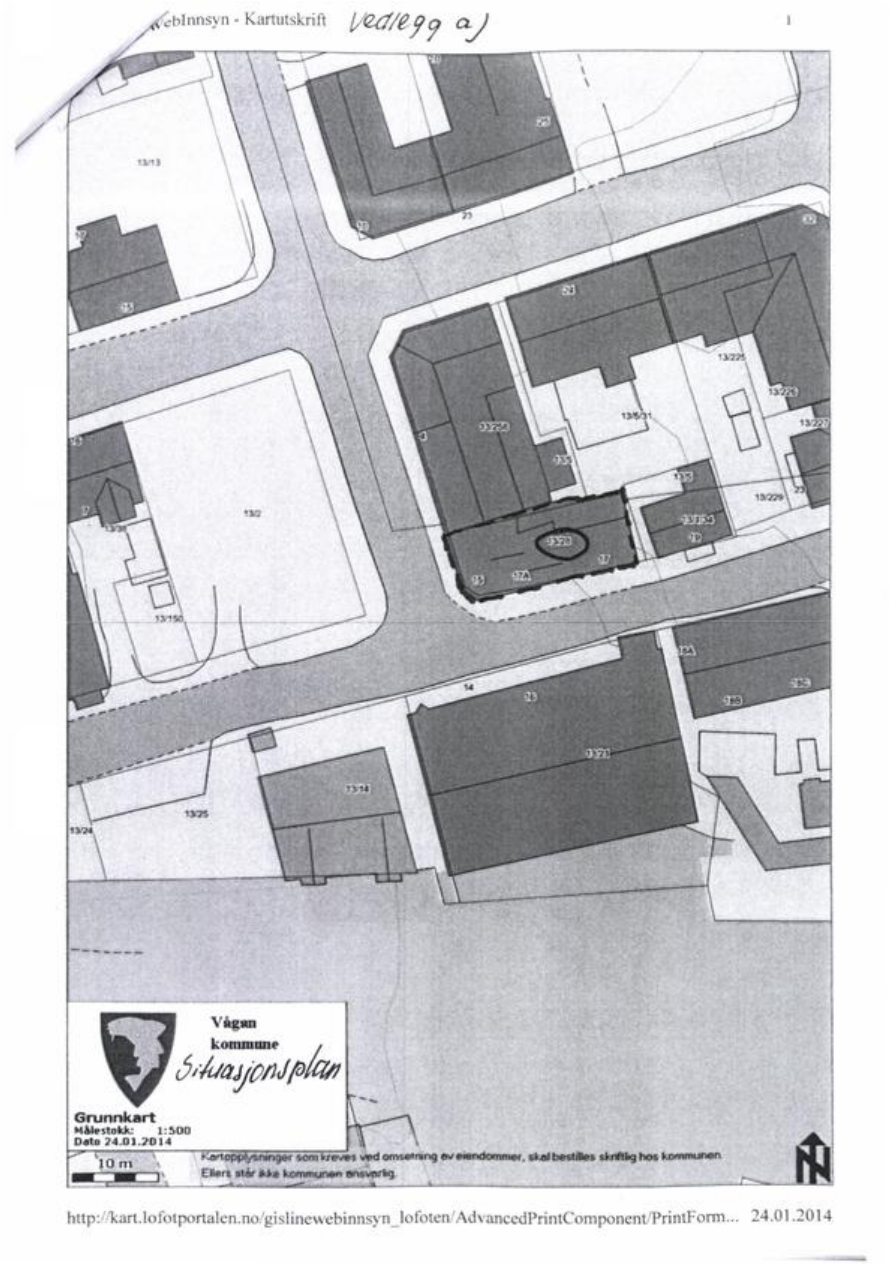
Bygningen har egen garasje med plass til 3 biler (parkering til eksisterende boenheter), men det er ingen plass for parkering til en ekstra bil på egen tomt. Tiltakshaver opplyser at forretning alltid har hatt parkering i gaten og mener at en bruksendring til bolig/hybel vil medføre mindre behov for parkering enn tidligere. Kommuneri har tidligere akseptert slik argumentasjon i andre tilnærmet lignende saker, men kan til enhver tid innskjerpe kravene. Forutsetningen for innskjerping er i såfall likebehandlingsprinsippet. Dersom man skal skjerpe kravene til parkering betyr det at alle eiendommer som ikke har parkering på egen grunn må frikjøpe antall parkeringsplasser heretter, jf kommunens parkeringsvedtekter. Frikjøp pr parkeringsplass er jf kommunens gebyrregulativ 2017 kr 120 198.
Omsøkte boenhet er såpass liten og passer hovedsakelig til studenter. Jf parkeringsvedtekter er det krav til 0,5 plass parkering for hybe leilighet. Parkeringsbehovet vurderes å være minimalt, da de fleste studenter ikke har egen bil. Frikjøp av 0,5 parkeringsplass vurderes som meget strengt og har ikke vært praksis tidligere. Med bakgrunn i at eiendommen alltid har hatt parkering i gaten, og omsøkte bruksendring ikke medfører økt behov for parkering, vurderes det ikke behov for å kreve parkeringsløsning for 0,5 p-plass.

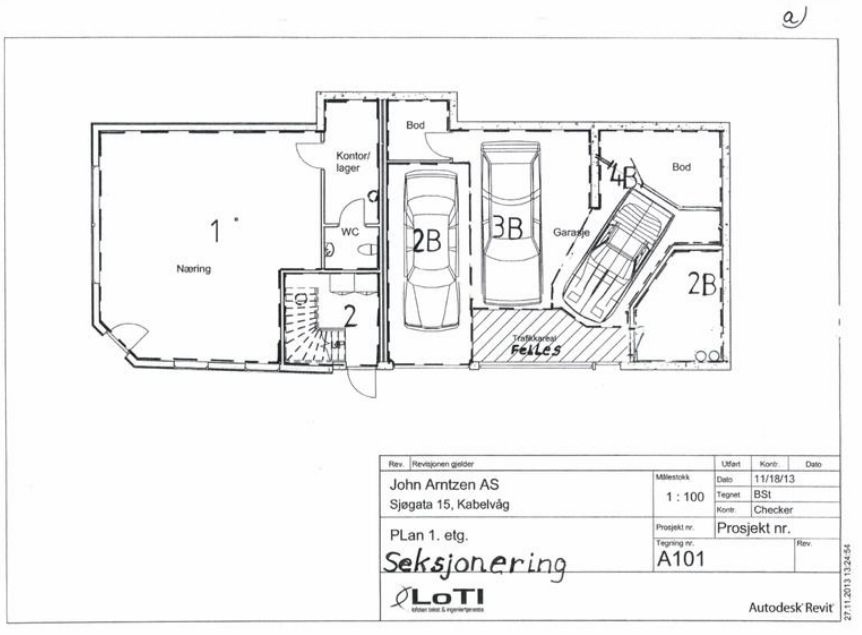
Konklusjon
Fagavdelingen anbefaler bruksendring som omsøkt.

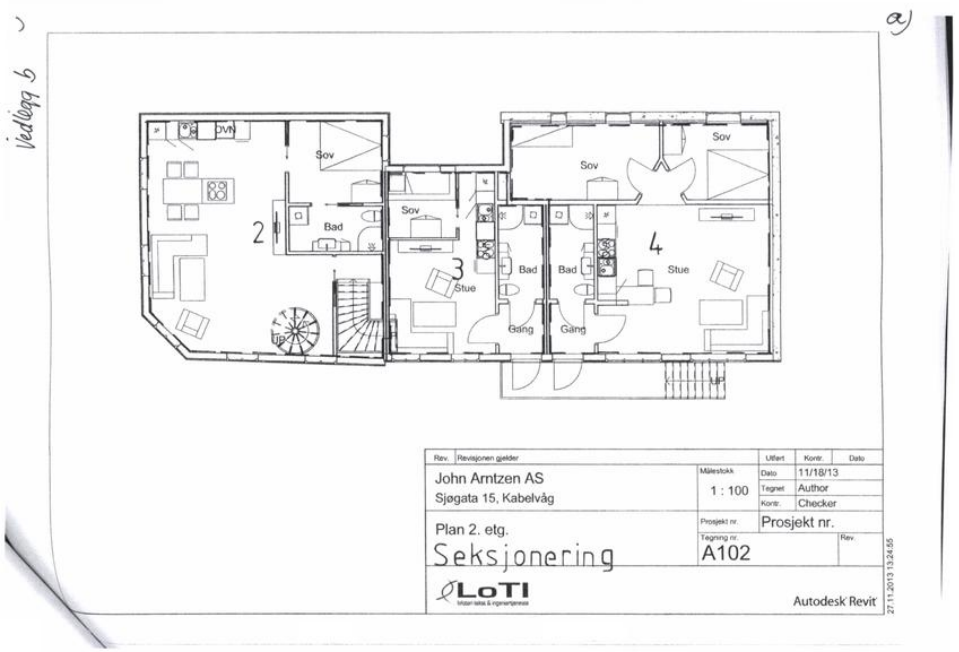
Tommy Stensvik
Rådmann

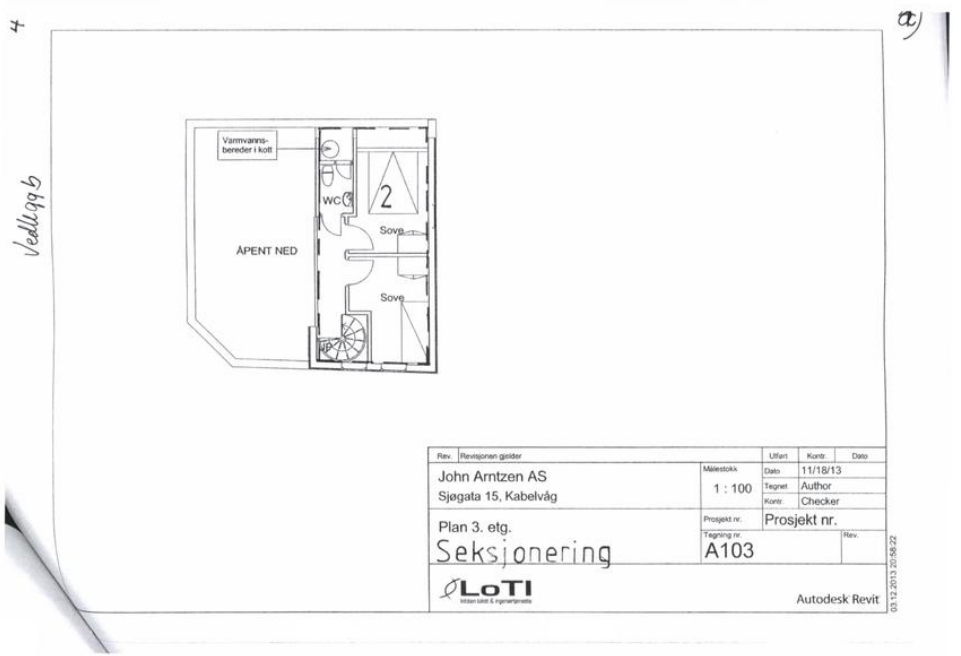
Connie Aamodt
saksbehandler


Vedlegg e)
2
Gang
Bod
Stue m/kjøkkenkrok
1.
2B
3B
4B
Bod
Garasje
2B
V.F
SOV.
2
Trafikkareal
Felles
Rev.
Revisjonen gjelder
Utført
Kontr.
Dato
John Arntzen AS
Sjøgata 15, Kabelvåg
Målestokk
1 : 100
Dato
11/ ./18
Tegnet
BSt
Kontr.
Checker
PLan 1. etg.
Prosjekt nr.
Prosjekt nr.
Seksjonering
Tegning nr.
A101
Rev.
LoTI
Autodesk Revit
27.11.2013 13:24:54


WebInnsyn - Kartutskrift
vedlegg a)
Vågan kommune
Situasjonsplan
Grunnkart
Målestokk: 1:500
Dato 24.01.2014
10 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.
http://kart.lofotportalen.no/gislinewebinnsyn_lofoten/AdvancedPrintComponent/PrintForm... 24.01.2014


a)
1
Næring
Kontor/ lager
WC
2
Bod
2B
3B
Garasje
4B
Bod
2B
Trafikkareal
Felles
Rev.
Revisjonen gjelder
Utført
Kontr.
Dato
John Arntzen AS
Sjøgata 15, Kabelvåg
Målestokk
1 : 100
Dato 11/18/13
Tegnet BSt
Kontr Checker
PLan 1. etg.
Seksjonering
Prosjekt nr.
Prosjekt nr.
Tegning nr.
A101
Rev.
LoTI
Autodesk Revit
27.11.2013 13:24:54


vedlegg b
a)
OVN
Sov
Sov
Sov
Sov
2
Bad
3
Stue
Bad
Bad
4
Stue
Gang
Gang
UP
UP
Rev. Revisjonen gjelder
Utført Kontr. Dato
John Arntzen AS
Sjøgata 15, Kabelvåg
Målestokk 1 : 100
Dato 11/18/13
Tegnet Author
Kontr. Checker
Plan 2. etg.
Seksjonering
Prosjekt nr. Prosjekt nr.
Tegning nr. A102
Rev.
LoTI
Autodesk Revit
27.11.2013 13:24:55


4
vedlegg b
a)
Varmvanns-
bereder i kott
WC
2
Sove
ÅPENT NED
Sove
UP
Rev. Revisjonen gjelder
Utført Kontr. Dato
John Arntzen AS
Sjøgata 15, Kabelvåg
Målestokk 1 : 100
Dato 11/18/13
Tegnet Author
Kontr. Checker
Plan 3. etg.
Seksjonering
Prosjekt nr. Prosjekt nr.
Tegning nr. A103
Rev.
LoTI
Autodesk Revit
03.12.2013 20:58:22

FERDIGATTEST, etter Plan- og bygningsloven § 21-10, 1. ledd

Søker	Adresse	Orgnr.
John Arntzen AS	Kaiveien 26 8310 KABELVÅG	
Tiltakshaver	**Adresse**	
Pål Arntzen		

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested:	Gnr.	Bnr.		
Sjøgata 15, 17, 17A og 17B	13	28		

Arbeidets art	Ombygging/etablering av leiligheter , samt garasje i underetg.		
Byggets art	Leilighetsbygg/forretning (4 bruksenheter/ 3 boenheter)		
Behandl./vedtak		Vedtaks dato	Saksnr.
		21.12.11	D-559/11
		14.01.14	D-023/14
		15.01.14	D-025/14

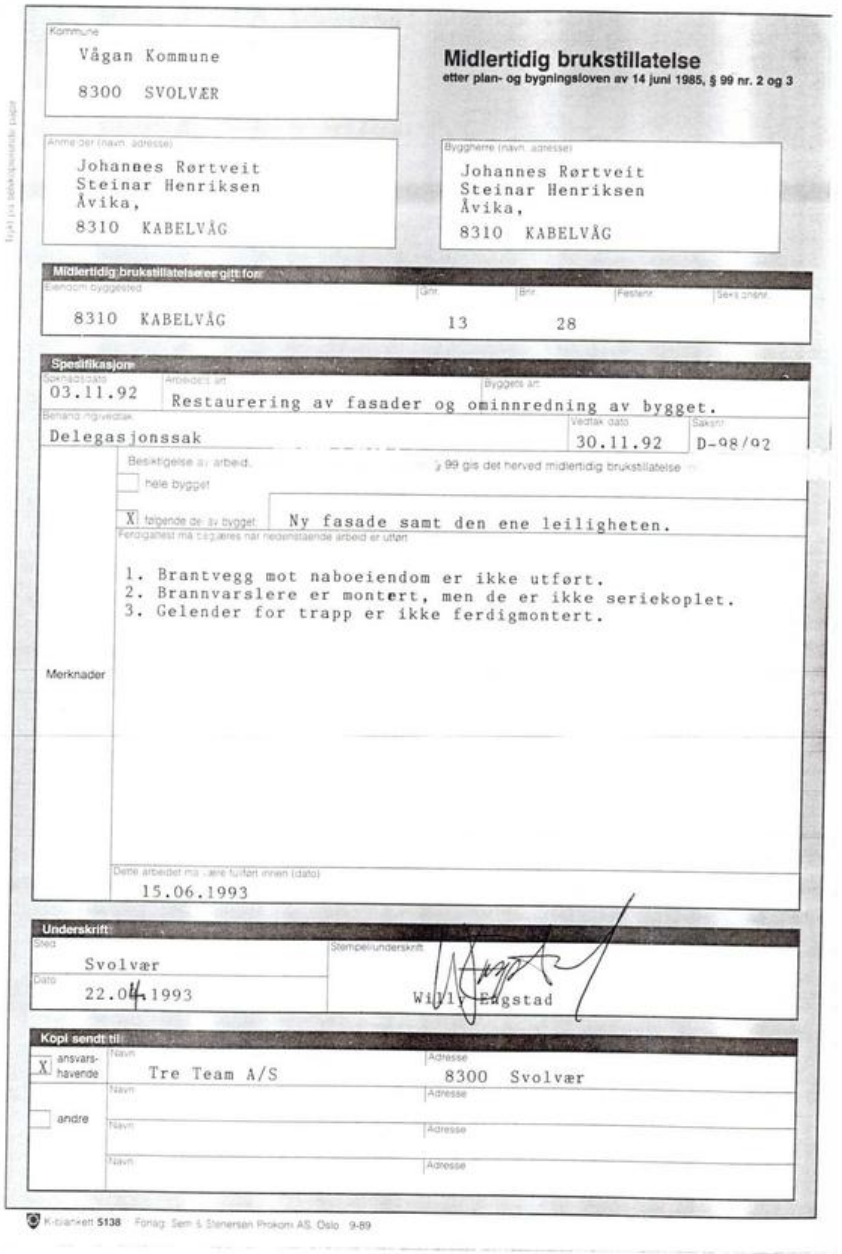
Ferdigattesten gis etter anmodning - og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 02.06.14. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 20-1) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1.

Eventuelle merknader:

Sted og dato:	Stempel og underskrift:
Svolvær 03.06.14	
	Connie Aamodt

Kopi sendes til:

Navn	Adresse



Kommune
Vågan Kommune
8300 SVOLVÆR

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Johannes Rørtveit
Steinar Henriksen
Åvika,
8310 KABELVÅG

Byggherre (navn, adresse)
Johannes Rørtveit
Steinar Henriksen
Åvika,
8310 KABELVÅG

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Eiendom byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
8310 KABELVÅG	13	28		

Spesifikasjon

Søknadsdato: 03.11.92
Arbeidets art: Restaurering av fasader og ominnredning av bygget.
Byggets art:
Behandl. myndighet: Delegasjonssak
Vedtak dato: 30.11.92
Saksnr: D-98/92

Besiktigelse av arbeid.
I § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse
☐ hele bygget
☒ følgende del av bygget: Ny fasade samt den ene leiligheten.

Ferdigattest må søkjæres når nedenstående arbeid er utført:

Merknader:
1. Brantvegg mot naboeiendom er ikke utført.
2. Brannvarslere er montert, men de er ikke seriekoplet.
3. Gelender for trapp er ikke ferdigmontert.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato): 15.06.1993

Underskrift:

Sted: Svolvær
Dato: 22.04.1993
Stempel/underskrift: Willy Engstad

Kopi sendt til:

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Tre Team A/S	8300 Svolvær
☐ andre		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

Vågan Kommune
Adresse Rådhuset, 8305
Telefon 75 42 00 00

Utskriftsdato: 04.04.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 28 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Referanse: 35-0046/25

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

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

Vågan Kommune
Adresse Rådhuset, 8305
Telefon 75 42 00 00

Utskriftsdato: 03.04.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Restansar og legalpant Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 28 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Referanse: 35-0046/25

Ubetalte gebyr og eigedomsskatt

Det finst ingen ubetalte gebyr eller skyldig eigedomsskatt.

Inkasso/legalpant

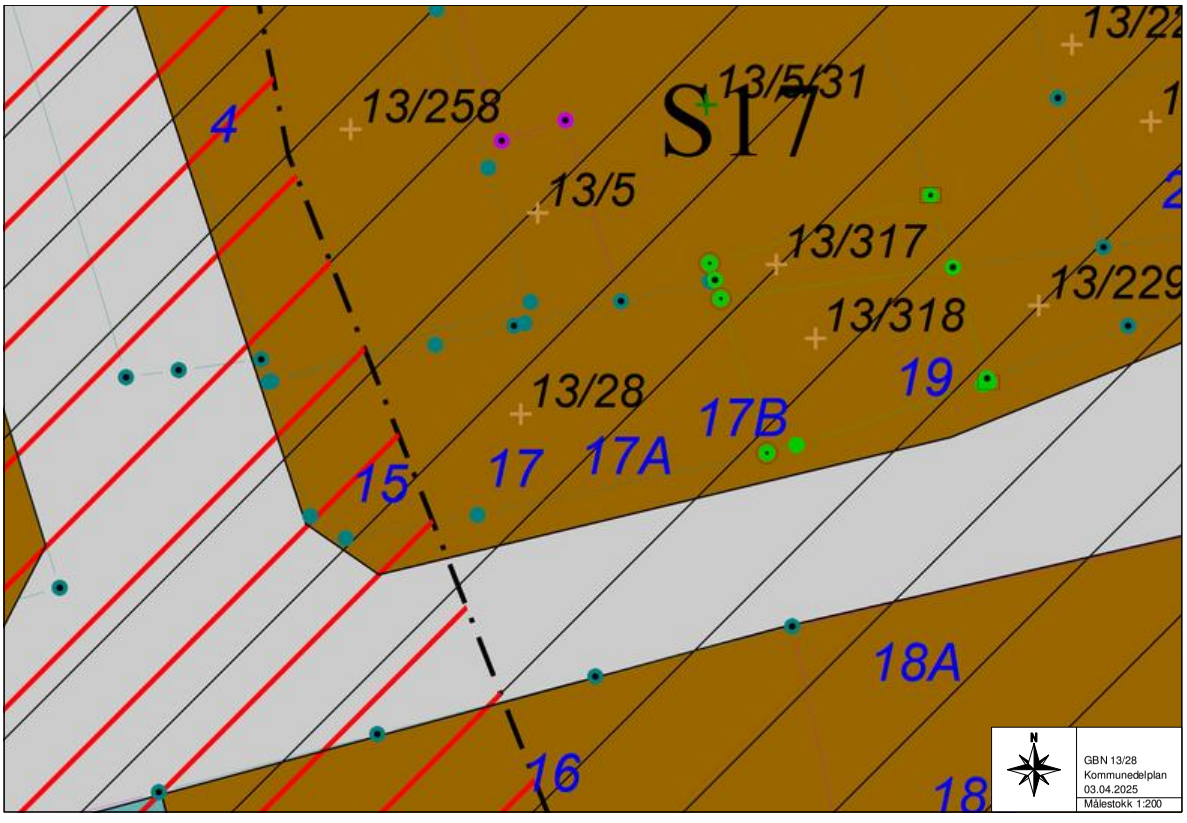
Det finst ikkje inkassokrav/legalpant på eigedomen.

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.


4
13/258
SI7
13/5/31
13/5
13/317
13/318
13/229
13/28
19
17B
15
17
17A
18A
16
18
N
GBN 13/28
Kommunedelplan
03.04.2025
Målestokk 1:200

Vågan Kommune
Adresse Rådhuset, 8305
Telefon 75 42 00 00

Utskriftsdato: 03.04.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus — Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 28 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Sjøgata 17, 8310 KABELVÅG
Referanse: 35-0046/25

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Nei

Kommunedelplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja

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

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

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen: Nei

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Nei

Vedlegg
2 vedlegg

Kommentar
Kommunedelplan arealformål: Sentrumsformål

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.

Eiendomskart med grenser inngår i matrikkelrapport.

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1865 - VÅGAN
Gårdsnummer:	13
Bruksnummer:	28
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	03.04.2025 kl. 11:41
Produsert av:	Bjarte Henriksen - 1865 Vågan

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	10.06.2014
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	106 / 301 i matrikkelenhet 13 / 28
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		110679	BLOM LISA MARIE		SJØGATA 17 8310 KABELVÅG	1 / 2
Hjemmelshaver		171279	BLOM NILS GUNNAR LINUS		SJØGATA 17 8310 KABELVÅG	1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	28.04.2014	Tinglyst	13.06.2014	1865aac	28.04.2014
Seksjonering	2014129				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	1865 - 13/28	
Etablert/Endret	1865 - 13/28/0/1	
Etablert/Endret	1865 - 13/28/0/2	
Etablert/Endret	1865 - 13/28/0/3	
Etablert/Endret	1865 - 13/28/0/4	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	189 703 287	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	4	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	223	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	78	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7566456 Øst: 478428	Bruksareal totalt:	301	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annen tjenesteyting	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

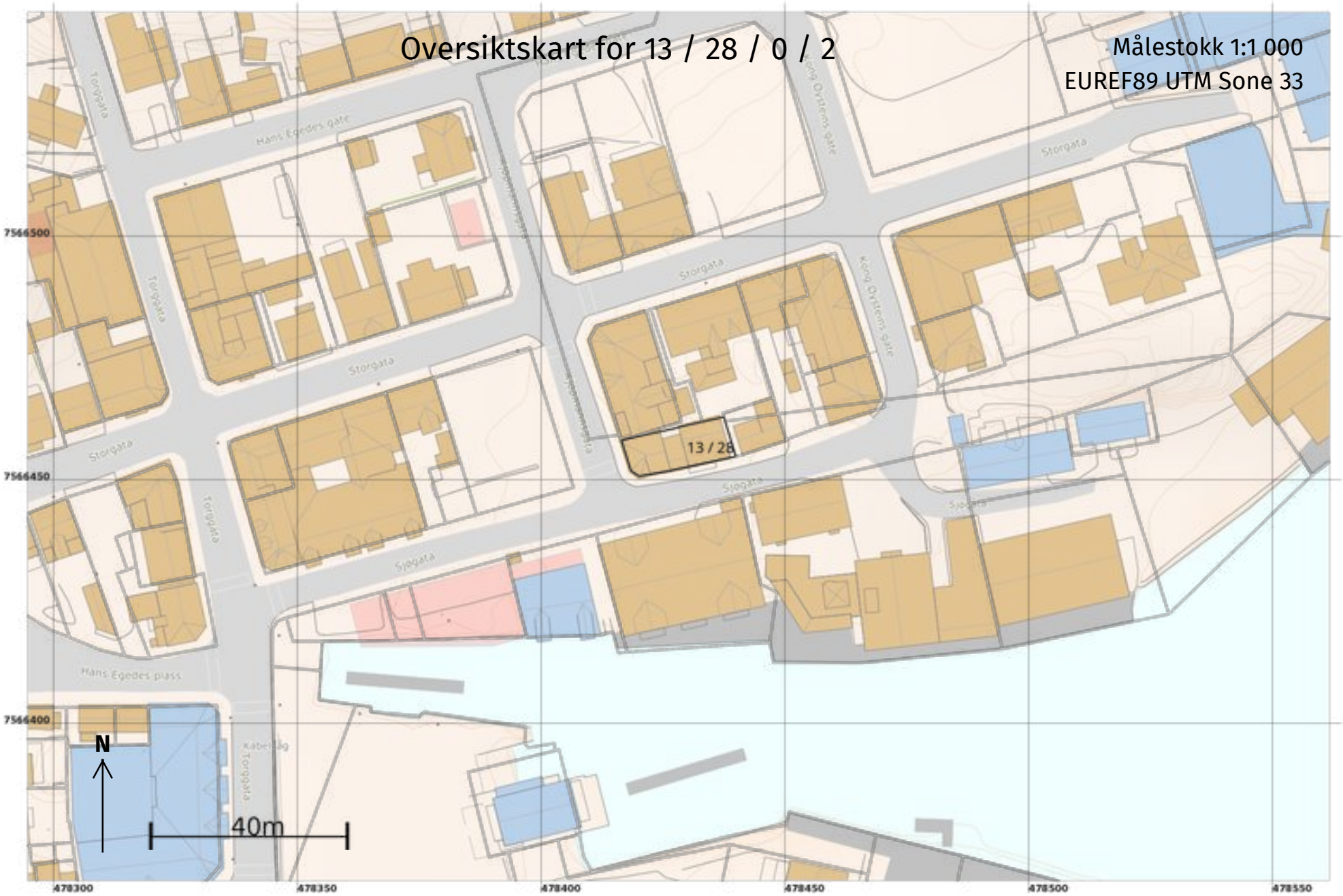
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	27	0	27	0	0	0	0	0
H02	2	134	0	134	0	0	0	0	0
H01	2	62	78	140	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1107 Sjøgata 17	H0101	Bolig	106	4	Kjøkken	1	2	13/28/0/2

Oversiktskart for 13 / 28 / 0 / 2

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Sameiet Sjøgata

FELLESUTGIFTER SJØGATA 2025

2025		
Utgifter	**Total/år**	**Total/mån**
Vann og avløp	31200	
Forsikring	34000	
Avfall	22200	
Sparende/drift	10000	
Arvode	4000	
Totalt	**70200**	**5850**

2024	Budget	Faktisk
Utgifter	Total/år	Total/år
Vann & avløp	51984	27441
Forsikring	32632	32658
Avfall	16500	20712
Sparande	5000	
Driftskostnader	0	9639
Totalt	106116	90450

Notat 2024:

Budsjett for vann og avløp ble alt før høyt. Satt ner til 2025

En god del driftskostnader 2024 pga vannlekasje, anticimex og internkontroll brann.

Forettningsfører	4000kr/år	
Betales ut i slutten på hvert år.		

Andeler			Forsik. & avfall	Vann & avløp	**Total**
Sektion 1	Trond Even	62/301	1209	650	**1859**
Sektion 2	Lisa & Nils	106/301	2067	650	**2717**
Sektion 3	Klara Anne	54/301	1053	650	**1703**
Sektion 4	Andreas	79/301	1540	650	**2190**
Totalt			5869		

Leverandør

Vågan kommune

IF

LAS

SBM

Betaling

Fellesutgifter betales i forskudd senest den siste måneden innen.

Inbetalning merkes med: Navn + måned

INN/UT 2024

2024	INN				UT						
	Lisa	Andreas	Klara Anne	Trond Even	Vann	Forsikkring	Avfall	Annet	Arvode		
Fra 2023	42986										
Januar	2373	2268	1893	2013		−8158		−4,5			
Februar	2373	2268	1893	2013							
Mars	2673		1893	2013	−7060	−8155	−10356	−10,5			Saldo bank 31.12.24: 29 638,42
April	2373		1893	2013			−1104				Diff bank: + 1587,5
Mai	2673		1893	2013	−6984			−2,5			
Juni	2673		1893	2013	1683						
Juli	2673		1893	2013		−8190					
August	2673		1893	2013	−6984			−7637			
September	2673		1893	2013		−8155	−9252				
Oktober	2673		1893	2013				−120			
November	2673		1893	2013	−8096						
December	2673		1893	2013		−8927		−2056		2049	Manglande innbetaling fra 2023
TOTAL	**74162**	**4536**	**22716**	**24156**	**−27441**	**−41585**	**−20712**	**−9830,5**	**0**	**28050,5**	På bank
Manglende bet.	900	22680							−4000	47630,5	Resultat

KOMMUNEDELPLAN KABELVÅG

Planbestemmelser



Vågan kommune

Vågan kommune

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR

KOMMUNEDELPLAN KABELVÅG 2021 – 2040

Dato for behandling i Formannskapet 15.11.2021
Vedtatt i Kommunestyret 22.11.2021
Saksnr. KS-069/21

VÅGAN KOMMUNE
ORDFØRER

Ordfører i Vågan kommune

Innholdsfortegnelse

Kapitel 1 – Generelle bestemmelser ... 5
§ 1 Planens formål ... 5
§ 2 Virkninger av planen ... 5
§ 2.1 Planer som utgår ... 5
§ 3 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1) ... 5
§ 4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4) ... 5
§ 5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2) ... 6
§ 6 Arkitektur og egenart ... 6
§ 6.1 Dokumentasjon ... 7
§ 6.2 Utomhusplan ... 7
§ 6.3 Byggegrenser (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr. 5) ... 7
§ 7 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet ... 7
§ 7.1 Risiko- og sårbarhetsanalyser ... 8
§ 7.2 Ras- og skredfare ... 8
Retningslinje til Ras- og skredfare ... 8
§ 7.3 Stormflo og havnivåstigning ... 8
§ 7.4 Vern mot forurensning ... 8
§ 7.5 Naturmangfold og miljøhensyn ... 9
§ 8 Overflatevann ... 9
Retningslinje til Overflatevann ... 9
§ 9 Energi og klimagassutslipp ... 9
§ 10 Handel ... 9
§ 11 Skilt, reklame og belysning ... 10
§ 12 Universell utforming ... 10
§ 13 Barn og unge ... 10
§ 14 Folkehelse ... 10
§ 15 Støy ... 10
§ 16 Anlegg- og byggeperioden ... 11
§ 17 Fylling i sjø ... 11
Retningslinjer til fylling i sjø ... 11
§ 18 Håndtering av masser ... 11

§ 19 Automatisk fredete kulturminner ... 11
§ 20 Kulturminnebevaring ... 12
§ 21 Uteoppholdsarealer ... 13
§ 22 Parkeringsbestemmelser ... 14
Parkeringsbestemmelser for boliger ... 14
Parkeringsbestemmelser for annet enn bolig ... 14
Krav til bilparkering ... 14
Krav til sykkelparkering ... 15
Frikjøpsordning ... 15
§ 23 Renovasjon ... 15

Kapitel 2 - Bestemmelser til arealformål ... 16
Bebyggelse og anlegg ... 16
§ 24 Boligbebyggelse ... 16
Boligfortetting ... 16
Utforming og kvalitet for boligbebyggelse ... 16
§ 25 Sentrumsformål ... 18
Plankrav for sentrumsformål ... 18
Utforming og kvalitet innenfor sentrumsformål ... 19
§ 26 Offentlig eller privat tjenesteyting ... 20
§ 27 Fritids og turistformål ... 21
§ 28 Råstoffutvinning ... 21
§ 29 Næringsbebyggelse ... 21
§ 30 Idrettsanlegg ... 22
§ 31 Andre typer bebyggelse og anlegg ... 22
§ 32 Uteoppholdsareal ... 22
§ 33 Grav- og urnelund ... 22
§ 34 Kombinert bebyggelse og anleggsformål ... 22
Utforming og kvalitet innenfor områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål ... 22
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ... 24
§ 35 Veg ... 24
§ 36 Havn ... 25
§ 37 Hovednett for sykkel ... 25
§ 38 Parkering ... 25
Grønnstruktur ... 25
§ 39 Grøntstruktur ... 25

§ 40 Friområde 25
Landbruk-, natur- og friluftsformål, samt reindrift 26
§ 41 LNF (pbl § 11-7, nr. 5a) 26
§ 42 LNF areal for spredt bebyggelse (pbl § 11-11, nr. 2) 26
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 27
§ 43 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr 6) 27
§ 44 Friluftsområde 27
§ 45 Småbåthavn 27

Kapitel 3 - Bestemmelser til hensynssoner 28
§ 46 Støysone (jf. Pbl. § 11-8 a) 28
Gul sone (H220) 28
§ 47 Faresoner (jf. Pbl § 11-8 a) 28
Faresone – skred (H310) 28
Faresone – flom (H320) 28
Faresone – høyspent (H370) 28
§ 48 Soner med særlige krav til infrastruktur (jf. Pbl § 11-8 b) 28
§ 49 Soner med angitte hensyn (jf. Pbl § 11-8 c) 29
Hensynssone kulturmiljø H 570 29
Hensynssone naturmiljø (H560) 29
§ 50 Soner for båndlegging (jf. Pbl § 11-8d) 31
Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) 31
§ 51 Detaljeringssoner 32

Vedlegg A - planer som utgår 32

Bestemmelser

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende**.** Det er ikke anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene, jf. pbl. § 1-6.

Kapitel 1 inneholder generelle bestemmelser som gjelder for hele planområdet. Kapitel 2 inneholder bestemmelser for ulike arealformål, her fremgår blant annet hvilke tiltak og områder hvor det må utarbeides reguleringsplan, samt hvilke tiltak og områder som kan bebygges med direkte hjemmel i kommunedelplanen. I kapitel 3 fremkommer ulike hensyn og føringer som skal bli ivaretatt ved gjennomføring av tiltak.

Bestemmelsene legger *Grad av utnytting* til grunn som verktøy i alle byggesaker og arealplaner.

Kapitel 1 – Generelle bestemmelser

§ 1 Planens formål

Formålet med planen er å skape en positiv vekst og utvikling i Kabelvåg, hvor egenarten, historien og kulturen skal være grunnlaget for å leve gode liv. Det skal bli tatt hensyn til natur og miljø, sosiale forhold og økonomi.

Planen legger til rette for gjennomføring av flere tiltak med direkte hjemmel i kommunedelplanen. Samtidig gir planen tydelige rammer og skal legge til rette for god og effektiv saksbehandling.

§ 2 Virkninger av planen

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

Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran eldre plan jfr. Pbl § 1-5.

§ 2.1 Planer som utgår

Planer som utgår er listet opp i vedlegg A.

§ 3 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan, jf. Pbl § 12-1.

Kommunedelplanen krever i tillegg reguleringsplan for alle områder og tiltak hvor det fremgår av bestemmelsene til arealformål med angitte underformål i kapitel 2.

Det gis unntak for reguleringsplan av mindre utbyggingstiltak når de er i samsvar med kommunedelplanen, jf. Pbl § 11-10 nr. 1 og dersom området allerede har eksisterende bebyggelse *(Ot.prp. nr. 32 (2007-2008 s. 223).* Unntakene fremgår av bestemmelsene til arealformål med angitte underformål i kapitel 2.

§ 4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

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

Alle tiltak skal være tilfredsstillende sikret mot naturskade og for alle større tiltak skal teknisk infrastruktur og grøntstruktur, som blant annet fortau, lekeareal, vann og avløp være etablert eller sikret etablert før det tildeles igangsettingstillatelse. Rekkefølgekravene kan sikres etablert med utbyggingsavtaler der finansiering er avklart.

Det skal være godkjent tilknytningspunkt til E10 fra Statens vegvesen før tillatelser etter plan- og bygningsloven (§ 20-1 og § 20—2) kan gis for alle framtidige utbyggingsområder med avkjøringer til

E10. Endelig avklaring for plassering og kryssutforming til E10 avklares i detaljregulering og skjer etter føringer gitt i gjeldene Vegnormal.

Rekkefølgekravene listet opp under gjelder i tillegg til kravene ovenfor, rekkefølgekravene er for særskilte arealformål i kommunedelplanen:

- For S12, S15, S19 og K12 – K15 skal tiltakets inntilliggende havnepromenade være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse kan gis.
- Det skal være sikret etablert trafikksikker krysning av E10 i området ved Karlsvågen før brukstillatelse kan gis innenfor B4, B5 og K2.
- Det gis ikke rammetillatelser innenfor B8 Klubbvikhaugen før større deler av B7.1 Alterosen er utbygd i henhold til reguleringsplan.
- Før igangsettingstillatelse innenfor K15 Prestskeia skal Finnesveien være sikret oppgradert og det skal være opphøyde fortau/gang- og sykkelvei.
- Før igangsettingstillatelse innenfor K1.2 Sandvika, B2 Eidet vest og for nye tiltak større enn 300m² BRA innenfor K1 Ørsvågvær skal V1 Ørsvågværveien være sikret oppgradert og etablert med opphøyd fortau/gang- og sykkelvei.

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

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

Retningslinje til utbyggingsavtaler

Ved etablering av 6 boenheter eller flere skal behovet for kommunale boenheter vurderes. Der dette er aktuelt kan det gjennom utbyggingsavtale avklares fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris jf. Pbl § 17-3.

Alle detaljreguleringer som omfatter utbygging av boenheter skal bidra til gjennomføring av kommunens boligsosiale handlingsplan og målsetninger om å utjevne sosiale forskjeller.

§ 6 Arkitektur og egenart

Alle tiltak skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode arkitektoniske helhetsvirkninger i forhold til omgivelsene, jf. Pbl §§ 29-1 og 29 -2. Det skal legges vekt på kvalitet, holdbarhet, estetisk utforming og bevist fargebruk. Alle tiltak skal ha god terrengtilpasning. Tak, takterrasser og takhager skal vurderes som en del av bylandskapet og utformes som en del av tiltakets samlende arkitektoniske uttrykk. For bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner skal det legges vekt på nytekning og innovasjon.

§ 6.1 Dokumentasjon

Det skal i alle plan- og byggesaker dokumenteres at kravet om gode visuelle kvaliteter blir oppfylt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og det ubebygde naboskap og landskap, samt begrunne de valgte løsninger. Dokumentasjonen skal være i form av snitt, fasadeoppriss, perspektiver, situasjonsplan og eventuelle andre illustrasjoner. I reguleringsplaner og for større tiltak skal det framlegges terrengsnitt som viser høyder på fremtidig og eksisterende bebyggelse, med nytt og eksisterende terreng. For alle større tiltak bør det utformes fysisk modell i målestokk 1:250 (200 / 500 kan vurderes) for å sikre en best mulig forståelse av prosjektet. Materialbruk og utsnitt for omkringliggende situasjon gjøres i samråd med Vågan kommune.

§ 6.2 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan som viser følgende informasjon:

- Omsøkt tiltak med eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Eksiterende og planlagt terreng, med terrengtilpassing mot naboeiendommer.
- Gangareal, uteoppholdsareal, lekeareal og annen disponering og opparbeiding av ubebygde arealer.
- Parkeringsareal og manøvreringsareal for bil på egen eiendom.
- Eksisterende trær, nye trær og trær som foreslås felt.
- Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre tilsvarende konstruksjoner.
- Overvannshåndtering, jf. egne bestemmelser.
- Plassering av avfallsbeholdere og tilstrekkelig plass til snølagring.

Det kan kreves ytterlige dokumentasjon der kommunen finner det nødvendig.

Uteareale skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.

Kommunen kan forenkle kravet til dokumentasjon i mindre saker hvor utearealet ikke blir vesentlig endret eller berørt.

§ 6.3 Byggegrenser (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr. 5)

Om det ikke fremgår egen byggegrense for tiltak etter pbl § 1-6 i plankart eller reguleringsplan er byggegrensene lik formålsgrensene for de følgende arealformålene nr. 1, 2, 3, og 5 b), jf. Pbl § 11-7 mot sjø, vann og vassdrag.

Det tillates ikke bygninger eller konstruksjoner oppført nærmere enn 5 meter langs offentlig vann- og avløpsanlegg. Avstandskravet kan reduseres for mindre tiltak dersom det ikke medfører ulemper for det offentlige vann- og avløpsanlegget.

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

§ 7 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

Alle nødvendige farevurderinger skal være utført før reguleringsplaner legges ut til offentlig ettersyn og høring. Ved søknad om tiltak innenfor områder der reguleringsplan er eldre enn fem år eller ved

søknad om tiltak som ikke krever reguleringsplan skal vurderinger av risiko og sårbarhet dokumenteres dersom ett eller flere av følgende punkter berøres:

- Tiltaksområdet ligger innenfor aktsomhetssone for skred eller rasfare, jf. aktsomhetskart
- Tiltaksområdet eller nærliggende områder har helningsgrad over 30 grader
- Tiltaksområdet ligger innenfor faresone for kraftledninger
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriften § 2 om forurenset grunn
- Tiltaksområdet har mangelfull trafikksikkerhet eller tiltaket medfører nedsatt trafikksikkerhet
- Tiltak på og inntil offentlig veg, som kan berøre vegens fundament med fare for utglidning, må risikovurderes og geotekniske forhold undersøkes av fagkyndig. Tiltak skal godkjennes av vegeier.

§ 7.1 Risiko- og sårbarhetsanalyser

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

§ 7.2 Ras- og skredfare

Det skal ved alle plan- og byggesaker i skredutsatte områder foretas geologiske og geotekniske vurderinger for å kunne avgjøre om utbygging kan tillates og eventuelt på hvilke vilkår. Under marin grense skal også fare for kvikkleireskred vurderes for alle søknadspliktige tiltak.

Retningslinje til Ras- og skredfare

Kartdata fra NVE, hensynssone 310, eldre snø- og steinskredkart og observasjoner skal benyttes for å avklare behov for nærmere farevurderinger og sikringstiltak.

§ 7.3 Stormflo og havnivåstigning

Det skal i alle reguleringsplaner og planlegging av tiltak, som faller inn under Pbl § 20-1 tas hensyn til forventet havnivåstigning, ekstremvær og andre påregnelige konsekvenser som følge av klimaendringer. Nye bygg og anleggstiltak som er flomutsatt plasseres på minimum kote 4 (NN 2000) og eksisterende bygningsdeler som ligger lavere enn kote 4 må kunne tåle sjøvann og bølgepåvirkning.

§ 7.4 Vern mot forurensning

Tiltak som kan medføre forurensning i form av støy, rystelser, lys, lukt eller andre ulemper for miljøet skal vurderes spesielt etter forurensningsloven og kan ikke være i strid med den. Der det er usikkerhet om, eller forurensing fremkommer av miljødirektoratets grunnforurensningskart, skal det utføres nærmere miljøtekniske undersøkelser før igangsetting av tiltak. Tiltaksplan skal utarbeides og godkjennes av kommunen før igangsetting tillates.

§ 7.5 Naturmangfold og miljøhensyn

Alle tiltak skal utformes med tanke på naturmangfold og miljøhensyn, både i et lokalt og globalt perspektiv. Risikoen for spredning av fremmede arter skal vurderes ved større anleggstiltak og masseforflytninger. Reguleringsplaner skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven § 7. Ved tiltak i eller i nærheten av myr skal eventuelle dreneringseffekter unngås.

§ 8 Løsninger for vann, avløp og overflatevann (11-9 nr. 3)

Nye boliger skal tilknyttes vann- og avløpsanlegg der dette allerede eksisterer.

Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger ihht. standard abonnementsvilkår og tekniske og administrative bestemmelser for kommunen.

Det tillates ikke å etablere lavtliggende private avløpsanlegg til sjø uten fordrøyning, eller på en annen måte hindrer at sjøvann komme i konflikt med valgt rensetiltak. Alle avløpsutslipp skal søkes til Vågan kommune om en utslippstillatelse.

Det kan ikke gis tillatelse til byggetiltak før det er dokumentert at tilstrekkelig brannvannsdekning for redning og slokking er sikret.

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for håndteringen av overflatevann. Tiltak for å begrense og forsinke avrenningen av overvann (fordrøyningsbasseng, beplantning, infiltrasjon, regnbed og bekker) skal benyttes og være et positivt element, samt en ressurs for nærmiljøet. Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som del av illustrasjonsplaner og utomhusplaner.

Retningslinje til Overflatevann

For større utbyggingsprosjekt med mer enn 500 m² BYA og ved etablering av parkeringsplasser over 500 m², bør det stilles krav om grønne (tak)flater / fordrøyningsløsninger.

§ 9 Energi og klimagassutslipp

I alle reguleringsplaner og ved tiltak over 500 m² BRA skal det vurderes alternative energiløsninger. Tilpasset tiltakets størrelse skal det redegjøres for tiltak som minimerer energiforbruk, klimagassutslipp og hvordan byggematerialene er med å begrense CO2-avtrykket. I nye bygninger skal det installeres miljøvennlig varmekilder, det kan være bruk av bioenergi, varmepumper eller andre miljøvennlige alternativer.

§ 10 Handel

Nye handelsarealer utover 500m² BRA, utvidelse av eksisterende handelsarealer eller bygninger som fremstår som en enhet, utover 500m² BRA tillates kun innenfor sentrumsformål. Det kan gjøres unntak for plasskrevende varer gjennom reguleringsplan.

§ 11 Skilt, reklame og belysning

Skilt og reklame skal tilpasses og underordnes bygningens arkitektur og områdets bygningsmiljø. I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses. Det skal søkes tillatelse for oppføring av skilt, reklame og lignende i henhold til Byggesaksforskriften. Virksomhetsskilt skal angi navn og logo, og begrenses til fasaden der virksomheten er. I næringsbygg der flere virksomheter er lokalisert skal skiltene være samlet og fremstå helhetlig. Kommunen kan stille krav til enhetlig skiltning innenfor avgrensede områder eller i forbindelse med reguleringsplan.

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

For større tiltak bør det utformes helhetlige belysningsplaner, som gir føringer for plassering, belysningsgrad og lyskilde/armatur. Lyssettingen skal ikke blende eller være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere. Det skal også tas hensyn for å begrense den generelle lysforurensningen.

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

§ 12 Universell utforming

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

§ 13 Barn og unge

Barn og unges representant og ungdomsrådets medvirkningsrett skal sikres i plan- og byggesaker. Barn og unges muligheter til fri lek og uteaktivitet skal fremmes blant annet gjennom trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. I planleggingen skal barnetråkkregistreringen benyttes. I henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal det skaffes en fullverdig erstatning ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde og som er i bruk eller er egnet for lek. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

§ 14 Folkehelse

Alle tiltak innenfor planområdet skal bidra til å fremme god folkehelse jf. kommunens folkehelseplan og samfunnsdelen, blant annet gjennom å sikre god tilgang til grøntarealer, tilrettelegge for fysisk aktivitet, utforme sosiale møteplasser, kriminalitetsforebygging og utbedre miljøbelastninger som støy og forurensing. I alle plan- og byggesaker skal tiltaket vurderes i forhold til aldersvennlighet og de kommunale rådene skal sikres medvirkningsrett.

§ 15 Støy

Anbefalte grenseverdier som er gitt i T1442/2016 eller i nyere retningslinjer skal legges til grunn for alle bygge- og reguleringssaker. Ved regulering eller tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, i

områder med nærliggende industrivirksomhet, i tilknytning til trafikkårer eller annen støygenererende virksomhet, skal det utarbeides støysonekart eller foretas støymålinger med utgangspunkt i T1442/2016.

§ 16 Anlegg- og byggeperioden

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

§ 17 Fylling i sjø

For alle nye utfyllinger i sjø skal det godkjennes en illustrasjonsplan som viser hvordan møtet med sjøen er ivaretatt og hvordan sjøfronten henger sammen med tilstøtende område. Utvidelse av byggegrunn i sjø skal tilpasses omgivelsene og fortrinnsvis avsluttes med steinmur, kaifront eller plastring med utførelse som beskrevet i retningslinjene.

Retningslinjer til fylling i sjø

Ved etablering av kaifront skal det sikres tilgjengelighet for å legge til med båt. Dersom kai legges utenpå fyllingsfront bør kaia ha vertikal fendring. Møte mot sjø kan trappes ned, nedtrappingen skal da være utformet i forhold til tiltenkt bruk. Utfyllinger krever tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensningsloven. NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» skal benyttes for å avklare om det er fare for kvikkleireskred ved fylling i sjø.

§ 18 Håndtering av masser

Reguleringsplaner skal utformes med sikte på å oppnå intern massebalanse. Det skal ved reguleringsplaner som generer over 1000 m^3 masser utarbeides egen massedeponeringsplan. Planen skal være konkret, realistisk og forpliktende. Det skal settes av områder til mellomlagring og sortering. Ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning legges til grunn. Planen skal godkjennes av kommunen før tiltaket kan settes i verk.

§ 19 Automatisk fredete kulturminner

Lov om kulturminner gjelder uavkortet innenfor hele planområdet, jr. § 3, 1. ledd: «Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.» Jr. § 8, 1. ledd: «Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste

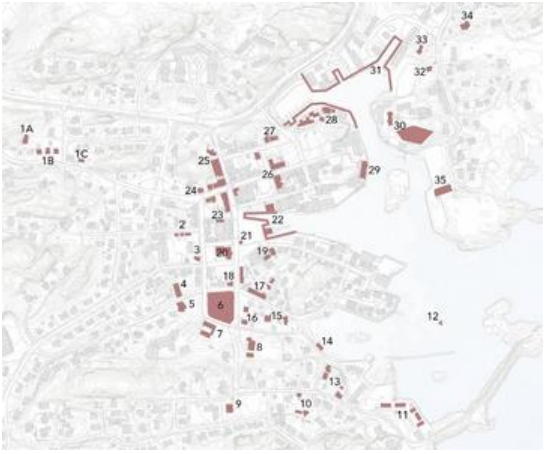
politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om at vedtaket er kommet fram til adressaten.» Skulle det under bygge – anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanes og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Det forutsettes at dette pålegg formidles videre til dem som utfører arbeidet i marken. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner eller endringer av eksisterende planer som inneholder eller hvor det kan være sannsynlighet for automatisk fredede kulturminner skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune, Sametinget og/eller Tromsø museum) før endelig vedtak av reguleringsplan kan fattes. Ved tiltak som ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge eksplisitt samtykke fra de samme kulturminnemyndighetene før tiltak kan settes i verk, jf. kulturminneloven.

Sametinget er myndighet for samiske kulturminner. Kulturminner i sjø forvaltes av museet i Tromsø.

§ 20 Kulturminnebevaring

I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljø (hensynssone kulturmiljø, H570) skal de regionale kulturminnemyndighetene gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi. Kulturhistorisk stedsanalyse skal være retningsgivende for kommunens saksbehandling.

For SEFRAK-registert bebyggelse og bebyggelse og anlegg avmerket i illustrasjonen under skal det i forbindelse med søknad om større tiltak som endrer bebyggelsen vesentlig eller foreslår bebyggelsen fjernet fremlegges en tilstandsrapport til kommunen utført av fagkyndig. Tilstandsanalysen bør være utført i henhold til NS 3424 Tilstandsanalyse for byggverk eller NS 3423 Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige bygninger.



§ 21 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal er de deler av en tomt som ikke er bebygd eller benyttes til parkering eller avkjørsel. Uteoppholdsarealer skal være egnet for ulike aldersgrupper og kunne brukes til lek, aktiviteter og rekreasjon gjennom hele året. Arealet skal plasseres slik at best mulig kvalitet oppnås med gode sol- og lysforhold og at området er skjermet mot vind, støy og annen miljøbelastning. Utearealene skal utformes slik at de samspiller både estetisk og bruksmessig med omgivelsene og tilstøtende bebyggelse.

Alle reguleringsplaner skal fastsette arealkrav til minste uteoppholdsareal (MUA). Det skal fremkomme plassering og angivelse av eierform for lekeplasser i plankart og utomhusplan. Arealer til lek skal opparbeides parallelt med boligutbygging. God og varig bruksvalitet i opparbeiding, vegetasjon, grøntstruktur og møblering skal fremgå av utomhusplan og byggesøknad ved større tiltak. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging legges til grunn i alle plan- og byggesaker.

Småhusbebyggelse

For frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) og konsentrert småhusbebyggelse (småhus sammenbygd i kjeder eller rekker) er det krav om 75m^2 MUA pr. boenhet.

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

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25m^2 pr. boenhet.

Blokkbebyggelse

For blokkbebyggelse er det krav om 50m^2 MUA pr. 100m^2 BRA. Minimum 60% av MUA skal være felles og ligge på bakken. For felles uteoppholdsareal skal minimum 10m^2 pr. boenhet avsettes til lek.

Sentrumsformål

Innenfor sentrumsformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) for boligbebyggelse etter følgende krav:

Privat MUA skal være minimum 5m^2 med minimum dybde 1,5 meter. Der kravet ikke kan innfris av hensyn til fasadevern eller fri høyde til fortau, skal kravet om privat uteoppholdsareal løses i arealer for felles uteopphold eller på offentlig gate/plass, som tilleggsareal.

For boenheter større enn 50 m^2 BRA skal det etableres felles uteoppholdsareal på 20 m^2 pr. boenhet. Felles uteoppholdsareal kan ikke være mindre enn 75m^2.

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

Arealet skal opparbeides på egen grunn, i areal for felles uteopphold eller i offentlig park, gate eller plass som er trafikksikker. Arealet skal ikke ligge mer enn 300 meter i luftlinje fra inngang til boligdel.

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

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

Ved bruk av offentlig areal skal UO1/PA1 Fengselsparken og/eller FO7 Smedvika prioriteres opparbeidet til uteopphold og lek.

§ 22 Parkeringsbestemmelser

Det skal i alle plan-, bygge- og delesaker avsettes plass for biler og sykler i samsvar med krav gitt i tabellene. Bilparkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen grunn eller i fellesanlegg / plass som er avsatt til formålet og innenfor angitte krav til avstand.

Parkeringsbestemmelser for boliger

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

		Sentrumsformål		Generelt	
Størrelse	Enhet	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
<35 m^2 BRA	Pr. boenhet	0,3	1	1	1
35 - 60m^2 BRA	Pr. boenhet	0,5	1	1	1
>60m^2 BRA	Pr. boenhet	0,6	1,5	2	2

Parkeringsbestemmelser for annet enn bolig

Tabellen angir minimumskrav til antall biloppstillingsplasser og plasser til sykkelparkering ved næringsformål, med mer. Kravet gjelder ikke tiltak innenfor sentrumsformål hvor arealer avsatt til offentlig parkering er innenfor 150 meter gange og er opparbeidet, dette unntaket gjelder ikke hotell/ overnatting, forretning / dagligvare over 500m^2 BRA eller krav til HC-parkeringsplass.

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Kontor	Pr. 100m^2 BRA	0,8	1
Forretning / dagligvare	Pr. 100m^2 BRA	0,8	1
Industri / verksted	Pr. 100m^2 BRA	0,5	0,5
Idrettsanlegg / treningsstudio	Pr. 100m^2 BRA	0,8	1
Servering / tjenesteyting	Pr. 100m^2 BRA	0,5	0,5
Hotell / overnatting	Pr. gjesterom / rorbu	0,5	0,5
Småbåthavn	Pr. båtplass	0,2	0,2
Sykehjem / pleiehjem	Pr. seng	0,2	0,2
Barnehager	Pr. årsverk	0,5	0,5
Undervisningsinstitusjoner	Pr. årsverk	1	3

Krav til bilparkering

For større byggetiltak skal parkering anlegges i p-hus, kjeller eller innendørs anlegg.

Minst 10% av parkeringsplassene til ansatte og besøkende skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Dette kravet gjelder også når det etableres mer enn 8 boliger. HC plassene skal ligge i nærheten til hovedinngang.

Alle parkeringsplasser i p-hus, kjeller eller større innendørs anlegg skal utformes med tilrettelegging for ladeplasser for elbiler. For bygninger med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av parkeringsplassene til boligene være tilrettelagt med ladeplasser. De resterende plassene skal være mulig å tilrettelegge ved senere anledninger.

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

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

Der annet ikke er bestemt i annen arealplan er arealkravet per biloppstillingsplass ved parkering minimum 18 m^2 inklusiv manøvreringsareal. Statens Vegvesen håndbok N100 skal legges til grunn for utformingen av parkeringsplassene.

Parkeringsplasser for biler skal fremkomme på illustrasjonsplan ved innsending av byggesøknad.

Krav til sykkelparkering

Sykkelstativ utendørs skal ha god estetisk utforming og beskytte flertallet av syklene mot nedbør.

Ved bygging av mer enn 15 boenheter skal det avsettes innendørsareal til blant annet service for sykkel. Arealet skal være minimum 4m^2.

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

Frikjøpsordning

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

§ 23 Renovasjon

I alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen. Renovasjonsløsningen skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår sjenerende støy, lukt eller annen ulempe. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene for kommuner tilsluttet LAS IKS.

Kommunen kan forenkle kravet til dokumentasjon i mindre byggesaker. hvor uteareal ikke blir vesentlig endret eller berørt.

Kapitel 2 - Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg

§ 24 Boligbebyggelse

Det stilles krav om detaljregulering av områdene i tabellen under, jf. § 3 Plankrav før det gis tillatelser etter pbl § 20-1. Plankrav gjelder ikke tiltak på eksisterende bebyggelse. Detaljreguleringene skal følge opp intensjonene for områdene slik de er beskrevet i planbeskrivelsen.

Krav om detaljregulering				
B1-B2 Eidet vest	B3 Eidet nord	B7 Storhaugen	B8 Klubbvikhaugen	B11 Olsneset sør
B25 Finneset				

Boligfortetting

God kvalitet og stedets særpreg skal bli ivaretatt ved fortettingsprosjekter, der følgende gjelder:

Lavblokkbebyggelse krever reguleringsplan og tillates kun der det er god tilkomst til sentrumsfunksjoner, offentlig eller privat tjenesteyting og kollektivtransport.

Det tillates ikke lavblokkbebyggelse i områder hvor bebyggelsens volum eller høyde kommer i konflikt med viktige kulturmiljø eller kulturminner. Heller ikke på synlige høyder tillates lavblokkbebyggelse som vil være eksponert mot omgivelsene rundt.

Høyblokkbebyggelse tillates ikke oppført innenfor områder avsatt til boligbebyggelse.

Det skal vurderes boligtypesammensetning med krav til leilighetsstørrelser i reguleringsplaner.

Utforming og kvalitet for boligbebyggelse

For områder uten reguleringsplan gjelder følgende.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter som samspiller med eksiterende bebyggelse i nærområdet.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40% av tomtearealet.

Samlet bruksareal (BRA) pr. tomt skal ikke overstige 400 m^2.

Det tillates gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 9 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. De tillatte gesims- og mønehøyder forutsetter at tiltakets totale høyde ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning, samt støttemurer, skjæringer og fyllinger målt fra laveste punkt.

Nye bygg og anleggstiltak som er flomutsatt må plasseres på minimum kote 4 (NN 2000) og eksisterende bygningsdeler som ligger lavere enn kote 4 må kunne tåle sjøvann og bølgepåvirkning.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m^2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Garasjer/carporter og boder skal være tilpasset bolighuset, m.h.t. materialvalg, form og farge.

Det skal være siktsone mellom gate/veg og avkjørselen i henhold til Statens vegvesens håndbok N100, eller nyere.

Ved fradeling skal tomten som fradeles kunne bebygges etter denne planens bestemmelser og plan- og bygningsloven.

For områdene i tabellen under er det angitt supplerende bestemmelser og som ved motstrid til bestemmelsene over gjelder for hvert representativt område.

Område	Bestemmelser
B1 - B2	Det tillates inntil 35 boenheter innenfor B1 og B2. Ved detaljregulering av området skal det utføres en faglig naturkartlegging av naturverdiene i området. I detaljreguleringen skal det også tas særlig hensyn til landskaps- og frilufts verdiene til området når det gjelder plassering av bebyggelse, byggehøyder og forholdet mellom private og offentlige arealer.
B3.1 – B3.15 Eidet	Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50% av tomtearealet. Det tillates oppføring av naust og båtoppsett i friområder ved sjøen. Friområde og friluftsområde mellom B3.14 og B3.15 skal være tilgjengelig for allmenheten og benyttes som strand og badeplass.
B5 Mølnosveien	Det tillates inntil 4 nye småhus innenfor B5, hvor fordelingen er inntil 2 nye småhus innenfor GBN 11/8 og inntil 2 nye innenfor 11/3. Totalt tillates inntil 9 småhus innenfor arealformålet.
B6 Mølnosen	Innenfor B6 tillates oppføring av minihus etter følgende bestemmelser: Det tillates inntil 5 minihus med inntil 50 m^2 BRA pr. enhet. Det tillates gesimshøyde inntil 4 meter og mønehøyde inntil 5 meter. I tillegg tillates oppføring av felleshus, boder og lager, totalt inntil 150 m^2 BYA. Ved fradeling skal minste tomtestørrelse være 100 m^2.
B8 Klubbvikhaugen	Det tillates inntil 50 boenheter innenfor B8. Det skal tas særlig hensyn til natur, landskaps- og friluftsverdiene til området når det gjelder plassering av bebyggelse, byggehøyder og forholdet mellom private og offentlige arealer.
B10.1 – B10.7 Brurberget	Boligbebyggelsen skal ha saltak og en takutforming som ivaretar helhetskarakteren til området. Bebyggelsen skal ha en naturlig plassering i landskapet, tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur og forholdet til Storvågan.
B11 Olsneset sør	Det skal gjennomføres utredning av stormflo inkludert klimapåslag, bølgepågang og overskylling ved detaljregulering av B11 for fastsettelse av sikringstiltak.
B12 Grønnhaugen	Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50% av tomtearealet.
B13 Villaveien nord	Ingen bebyggelse tillates med mønehøyder eller gesimshøyder over kote 18.

B14 Villaveien sør	Området tillates benyttet til boligbebyggelse og/eller lager/garasje, jf. dagens bruk.
B15 Våganveien sør	Ingen bebyggelse tillates med mønehøyder eller gesimshøyder over kote 18. Det skal gjennomføres støymåling før rammetillatelse.
B16	Det tillates etablert parkering innenfor B16 for grav- og urnelund (GU1), Kabelvåg AKTIV og utfart/løypenett i marka.
B18 Marithaugen sør	Ingen bebyggelse tillates med mønehøyde over kote 35. Bebyggelsen skal ha saltak utforming.
B19 Rækøyveien	Boligbebyggelsen skal ha saltak som følger retningen til eksisterende bebyggelse. Unntak kan gjøres for garasjer, samt tilbygg og påbygg som ikke er henvendt mot gate.
B19.2 Sommerskaret	Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50% av tomtearealet.
B20 Flaggstanghaugen	Det tillates nye boliger i form av småhus og konsentrert småhusbebyggelse. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50% av tomtearealet. Ny bebyggelse skal være underordnet og tilpasset Fiskerisykehuset og Wiik-gården i form av volum, høyder og utforming.
B21 Storhaugen	Det tillates ikke mønehøyder eller gesimshøyder over kote 18.
B22 Oskarskaret	Det tillates ikke mønehøyder eller gesimshøyder over kote 21.
B23 Nausthalsen	Det tillates ikke mønehøyder eller gesimshøyder over kote 20.
B24 Finneset	Det tillates ikke mønehøyder eller gesimshøyder over kote 18.
B25 Finneset	Det skal gjennomføres utredning av stormflo inkludert klimapåslag, bølgepågang og overskylling, ved detaljregulering av flomutsatt bebyggelse i B25 for fastsettelse av sikringstiltak.
B26.1 – B26.5 Kortvika	Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 50% av tomtearealet. Det tillates ikke bebyggelse med møne- eller gesimshøyder over kote 17. Bebyggelsen skal ha en naturlig plassering i landskapet, tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur og hensynta Lofotkatedralen.

§ 25 Sentrumsformål

For områder avsatt til sentrumsformål skal det være sentrumsbebyggelse i form av forretninger, boligformål, kontor og tjenesteyting, offentlige formål som skole, barnehage og omsorgstjenester og privat service og tjenesteyting som turistformål. Alle tiltak innenfor sentrumsformålene skal bidra til å gjøre sentrumsområdet mer bærekraftig, tilgjengelig og levende.

Plankrav for sentrumsformål

Det stilles krav om detaljregulering når tiltaket innenfor sentrumsformål er over 500 m^2 BRA næringsbebyggelse eller tiltaket har mer enn 20 boenheter, jf. § 3 Plankrav, før det gis tillatelser etter pbl § 20-1.

Utforming og kvalitet innenfor sentrumsformål

Nye tiltak skal videreføre karakteren til den eksisterende bebyggelse i sentrumsområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform og/eller materialbruk skal være blant elementene som videreføres.

Bebyggelsen i sentrum skal ha fasader og tak som bidrar til gode opplevelser, og ved lange fasader skal det være sprang i fasadelivet som skaper variasjon. Antall arkitektoniske virkemidler skal tilpasses bygningsvolumets størrelse og utstrekning, samt underbygge et helhetlig arkitektonisk konsept. Sentrum skal ha en variert, men samtidig helhetlig fargebruk, hvor alle tiltak skal ha en bevist fargebruk i forhold til omgivelsene hvor hvitt eller svart ikke dominer bymiljøet.

Utforming av gater, fortau og byrom skal redegjøres for, blant annet i utomhusplan og anlegges på premissene til de myke trafikantene. Det skal sikres gode siktforhold for alle trafikantgrupper og trafikksikkerheten i sentrumsområdet skal bli ivaretatt.

For nye tiltak omfattet av pbl § 20-1 bokstav a) skal det benyttes arkitekt og/eller landskapsarkitekt.

Alle bygningsdeler som ligger lavere enn kote 4 må kunne tåle sjøvann og bølgepåvirkning. For reguleringspliktige tiltak utsatt for stormflo skal det gjennomføres utredning av stormflo inkludert klimapåslag, bølgepågang og overskylling, for fastsettelse av sikringstiltak. For tiltak som ikke kan plasseres høyere enn minimum kote 4 (NN 2000) skal det gjennomføres andre sikringstiltak.

Område	Bestemmelser
S1	Innenfor S1 tillates etablert et mobilitetspunkt med parkering og ladeinfrastruktur ved E10.
S2	Det skal ivaretas brutte hjørner mot Storgata – Torggata. Tiltak tillates oppført inntil nabogrenser for å skape enhetlig og sammenhengende bebyggelse.
S3	Tiltak tillates oppført inntil nabogrenser for å skape enhetlig og sammenhengende bebyggelse.
S4 Barneskola	Innenfor S4 skal det være en helhetlig kombinasjon av virksomheter, aktivitetsmuligheter og boliger. I all ny bebyggelse eller ved bruksendringer skal første etasjene inneholde handel, forretning, tjenesteyting eller annen form for aktivitetstilbud. Det tillates etablert parkering i underetasje og deler av 1. etasje som ikke er henvendt mot aktive byrom. Det tillates mønehøyder og gesimshøyder inntil kote 19.
S5	Det tillates ikke boliger i første etasje mot Torggata hvor det skal være handel, forretning, kontor, tjenesteyting eller annen form for aktivitetstilbud. Det skal ivaretas brutte hjørner mot Storgata – Torggata. Tiltak tillates oppført inntil nabogrenser for å skape enhetlig og sammenhengende bebyggelse.
S6	
S7 Arbeidern	Det tillates ikke boliger innenfor S7. «Arbeidern» skal benyttes til kulturarrangementer.
S8	Det tillates bakkeparkering på inntil 550 m^2 innenfor S8. I all ny bebyggelse eller ved bruksendringer skal første etasjene inneholde handel, forretning, tjenesteyting eller annen form for aktivitetstilbud. Det skal ivaretas brutte hjørner mot Parkgata – Torggata og Rækøyveien - Torggata.

S9 Hans Egedes gate	Hans Egedes gate skal ha en enhetlig og sammenhengende bebyggelse. Tiltak tillates oppført inntil nabogrenser for å skape enhetlig og sammenhengende bebyggelse.
S10	Det skal ivaretas brutte hjørner mot gatemøtene mellom Storgata, Torggata, Kjøpmannsgata og Hans Egedes gate.
S11	Det tillates ikke boliger i første etasje mot Torggata og i mer enn halvparten mot Sjøgata, der skal det være handel, forretning, kontor, tjenesteyting eller annen form for aktivitetstilbud. Det skal ivaretas brutte hjørner mot gatemøtene mellom Sjøgata, Torggata, Kjøpmannsgata og Storgata. Tiltak tillates oppført inntil nabogrenser for å skape enhetlig og sammenhengende bebyggelse.
S12	Plan-ID 245 Kabelvåg Torg gjelder foran bestemmelsene i kommunedelplanen, samtidig forhindrer det ikke tiltak som er i samsvar med kommunedelplanen.
S13	På Kabelvåg torg tillates torgboder og tilsvarende, hvor gode visuelle kvaliteter skal være ivaretatt. Innenfor S13 skal alle tiltak etter pbl § 20-1 godkjennes av kommunen (grunneier). Prestengbrygga skal sikres bevart.
S14	I all ny bebyggelse eller ved bruksendringer skal første etasjene inneholde handel, forretning, tjenesteyting eller annen form for aktivitetstilbud. Tiltak tillates oppført inntil nabogrenser for å skape enhetlig og sammenhengende bebyggelse.
S15 Kaiveien	For all ny bebyggelse eller ved bruksendringer tillates ikke boliger i første etasje mot offentlig havnepromenade.
S16	Det skal ivaretas brutte hjørner mot gatemøtene mellom Kjøpmannsgata – Storgata og Hans Egedes gate - Kjøpmannsgata. Tiltak tillates oppført inntil nabogrenser for å skape enhetlig og sammenhengende bebyggelse.
S17	Det skal ivaretas brutte hjørner mot gatemøtene mellom Kong Øysteins gate, Sjøgata, Kjøpmannsgata og Storgata. Tiltak tillates oppført inntil nabogrenser for å skape enhetlig og sammenhengende bebyggelse.
S18	Det skal gjennomføres utredning av stormflo inkludert klimapåslag, bølgepågang og overskylling, ved nye tiltak innenfor S18 for fastsettelse av sikringstiltak.
S19	Det skal ivaretas brutte hjørner mot gatemøtene mellom Kong Øysteins gate og Storgata.
S20 Samlagstomta	Det skal gjennomføres trafikksikkerhetstiltak i Kong Øysteins gate ved gjennomføring av nye tiltak innenfor S20.
S21 Mathisvika	Tiltak tillates oppført inntil nabogrenser for å skape enhetlig og sammenhengende bebyggelse.

§ 26 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

Område	Bestemmelser
OT1 Sommerskaret	Innenfor OT1 skal det være barnehage hvor det tillates inntil 20%-BYA og MUA skal være på inntil 1100m^2.
OT2 Marithaugen	Innenfor OT2 skal det være offentlig institusjon, sykehjem.
OT3 Filipstua	Innenfor OT3 skal det være barnehage hvor det tillates inntil 20%-BYA og MUA skal være på inntil 450 m^2. Det skal gjennomføres sikringstiltak mot stormflo innenfor eller utenfor arealformålet ved søknadspliktige tiltak innenfor OT3.

OT4 Lofotkatedralen	Innenfor OT4 skal det være kirke hvor det kan tillates nybygg, tilbygg og istandsetting under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bebyggelse og steinmurer med hensyn på materialvalg, form og farge. Det tillates tilrettelegging for parkering på kirkeplatået.

§ 27 Fritids og turistformål

Innenfor områder avsatt til fritids- og turistformål tillates hotell- og reiselivsformål med tilhørende bygninger, kaianlegg og båtopptrekk. Det tillates inntil 60%-BYA. Tiltak innenfor området skal avklares med kulturminnemyndighetene før det gis tillatelser. Det skal gjennomføres sikringstiltak mot stormflo innenfor eller utenfor arealformålet ved søknadspliktige tiltak.

§ 28 Råstoffutvinning

Det stilles krav om reguleringsplan for alle områder avsatt til råstoffutvinning jf. § 3 Plankrav. Konsekvenser for naturmangfold, landskap og forurensning (her under støy og støv) skal utredes og avbøtende tiltak som utredningen avdekker skal sikres gjennom reguleringsplan. Etterbruken av områder til råstoffutvinning avklares gjennom egen reguleringsplan og planprosess.

§ 29 Næringsbebyggelse

Det stilles krav om reguleringsplan for alle områder avsatt til næringsbebyggelse jf. § 3 Plankrav.

All næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med en målsetting om å plassere rett virksomhet på rett sted. Innenfor områdene vist som næringsbebyggelse tillates ikke boliger, forretning eller handel.

Område	Bestemmelser
N1 – N2 Rødlimyra	Det tillates å benytte områdene til råstoffutvinning, industri, lager og kontor. Andelen kontorarealer skal begrenses i områdene. Det skal gjennomføres skredfarekartlegging og vurdering av tiltak som forhindrer eventuelle skredskader da området inngår i aktsomhetsområde for snøskred (utløpsområde). Plan-ID 275 gjelder foran kommunedelplanen ved motstrid.
N3 – N4 Rødlimyra	Det tillates å benytte området til lager og kontor. Virksomheter som kan tillates innenfor områdene er håndverk, bilverksted og entreprenørvirksomhet. Brukstillatelser / midlertidig brukstillatelser gis ikke innenfor N4 før N3 er etablert i samsvar med vedtatt reguleringsplan.
N5-N6 Rækøya	Det tillates å benytte området til masseuttak, industri, lager og kontor. Allmenheten skal sikres fri tilgang til friområde FO1 øst for N5. Tilgangen skal være godt skiltet, fri for hindringer og oppleves trygg. Det tillates gjennomført utbedringstiltak for å bedre fremkommeligheten. For videre detaljregulering av områdene skal det beskrives hvordan områder for masseuttak istandsettes til nye formål. Reguleringsplanene skal også redegjøre for hvordan miljø og samfunn ivaretas fra masseuttaket er i drift til ny arealbruk blir igangsatt. Utredning av stormflo inkludert klimapåslag, bølgepågang og overskylling skal ligge til grunn for fastsettelse av sikringstiltak og minimum kotehøyde for byggegrunn.

	Det tillates ingen bygninger eller tekniske installasjoner høyere enn kote 20. I tillegg skal bebyggelsens virkninger sett fra Storvågan bli særlig tatt hensyn til.
N7 Lorentzen	Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 70% av tomtearealet. Brygga «Altona» skal tas vare på og bygningens karaktertrekk skal bevares. Ved detaljregulering av N7 skal det gjennomføres utredning av stormflo inkludert klimapåslag, bølgepågang og overskylling, for fastsettelse av sikringstiltak.

§ 30 Idrettsanlegg

Områder avsatt til idrettsanlegg skal benyttes til idrettsformål. Det tillates skytebane innenfor IA1. Innenfor områder for idrettsanlegg skal det være utarbeidet reguleringsplan før det kan gis tillatelse til større tiltak. Utvidelse av eksisterende anlegg kan godkjennes uten regulering dersom tiltaket ikke medfører vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

§ 31 Andre typer bebyggelse og anlegg

Innenfor BA1 tillates etablert naust for oppbevaring av båt med utstyr og uten innredning for opphold eller overnatting. Det tillates inntil 40m^2 BYA, en etasje og mønehøyder på maksimalt 4 meter pr naust. Det skal tilstrebes variasjon i høyde bredde og front. Det skal være mulig å ferdes framfor eller bak, samt mellom bygningene i en minste bredde på 2 meter, ved hver 3. naust.

BA2 og BA3 er avsatt til moloer, inkludert konstruksjoner og tekniske installasjoner i forbindelse med moloene. Det tillates tilrettelegging på BA3 med sitteplasser, bålplasser, paviljonger, mm.

§ 32 Uteoppholdsareal

Områder avsatt til uteoppholdsareal tillates opparbeidet til lekeplasser.

§ 33 Grav- og urnelund

Områder avsatt til grav- og urnelund skal detaljreguleres før de kan benyttes til gravlund og / eller urnelund. Det tillates ikke å benytte arealer avsatt til framtidig grav- og urnelund (GU1) før nåværende arealer (GU2-GU3) er tatt i bruk. Det tillates også etablering av parkering innenfor arealformålene, blant annet for utfartsparkering til marka.

§ 34 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Det stilles krav om detaljregulering av områdene i tabellen under, jf. § 3 Plankrav før det gis tillatelser etter pbl § 20-1. Plankrav gjelder ikke tiltak på eksisterende bebyggelse.

Krav om detaljregulering				
K1.2 Sandvika	K2 Solbakken	K11 – K11.1 Statsbuene	K12 Nyhavna	K15 Prestskeia

Utforming og kvalitet innenfor områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål

Ny bebyggelse utsatt for stormflo tillates ikke lavere enn overflate gulv på kote 4, målt etter NN2000,

eller etter siste anbefalte nivå. Ved detaljregulering av K1, K2, K10, K11, K12, K13, K14, K15, K40, samt K41 skal det gjennomføres utredning av stormflo inkludert klimapåslag, bølgepågang og overskylling, for fastsettelse av sikringstiltak.

I områder hvor det tillates fritidsbebyggelse skal arealformålet være fastsatt i reguleringsplan og begrenset til mindre områder.

I områder ved havet skal allmenheten sikres tilgang til fjære og sandstrender, dette gjelder særlig ved områder avsatt til friluftsområde i sjø. Det tillates heller ikke satt opp gjerde eller andre innretninger som kan hindre tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i, strandsonen.

Område	Bestemmelser
K1-K1.2 Ørsvågvær	Innenfor K1 tillates fritids- og turistformål, næringsbebyggelse (hotell/overnatting/bevertning) og fritidsbebyggelse. Det tillates mindre tiltak uten ytterligere plan, jf. Pbl § 11-10, der tiltak omfattet av pbl § 20-1 bokstav a) er inntil 100 m^2 BRA pr enhet. De mindre tiltakene skal være innenfor bebygde områder eller erstatte eksisterende bebyggelse. Tiltak på eksisterende bebyggelse og nye tiltak omfattet av pbl § 20-1 bokstav a) på inntil 450 m^2 BRA som kan dokumenteres å være i samsvar med tidligere volumer, gesims og mønehøyder tillates også uten reguleringsplan. Det skal være referanser til den historiske bebyggelsen i ny bebyggelse. Alle nye tiltak skal underordnes og tilpasses landskapet i området, i tillegg skal fremtredelsen til den tidligere Væreiergården og «Skyskraperen» hensyntas. Bygninger, stier, veier og parkeringsplasser skal ha god terrengtilpasning uten bruk av sjenerende fyllinger, skjæringer eller forstøtningsmurer. For områder hvor det ikke er eksisterende bebyggelse eller anlegg er det undersøkelsesplikt, jf. Kulturminneloven § 9.
K2 Solbakken	Innenfor K2 tillates boligbebyggelse, fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse. Tiltak som er i samsvar med gjeldene detaljregulering (plan-ID 167) tillates, for andre tiltak skal det utarbeides detaljregulering. Utfyllinger skal avsluttes med gode visuelle kvaliteter og vurderes av fagkyndig med tanke på stabilitet i grunn, havnivåstigning og stormflo. Detaljreguleringen Mølnosen, trafikksikkerhet, plan-ID 293 gjelder foran kommunedelplanen ved motstrid frem til ny detaljregulering er vedtatt for området. Alle nye tiltak skal underordnes og tilpasses landskapet i området. Bygninger, stier, veier og parkeringsplasser skal ha god terrengtilpasning uten bruk av sjenerende fyllinger, skjæringer eller forstøtningsmurer.
K3 Vågaveien nord	Innenfor K3 tillates lager, kontor og parkering. Bestemmelser i plan ID 178 gjelder om de ikke er i motstrid til kommunedelplanen, det tillates ikke lenger boligbebyggelse. Byggegrense fra riksveiens senterlinje er 12 meter. Det tillates gesimshøyder inntil 8 meter og mønehøyde inntil 10,5 meter.
K4 Menighetshuset	Innenfor K4 tillates offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale/ administrasjon), bolig og parkering hvor %-BYA = 50%. Det tillates gesimshøyder inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 10,5 meter.

K5 NKFS og Fengslet	Innenfor K5 tillates offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, næringsbebyggelse (hotell/overnatting/bevertning) og idrettsanlegg (skatehall/skaterampe) hvor %-BYA = 80%. Det tillates gesimshøyder inntil 9,5 meter og mønehøyder inntil 12,5 meter, så fremst de kulturhistoriske verdiene til Fengslet blir ivaretatt. Det tillates ikke å rive eller endre de kulturhistoriske verdiene til Fengslet.
K6 – K7 Nakken	Det tillates offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse innenfor K6 og K7. %-BYA = 50%. Det tillates gesims- og mønehøyder inntil 9 meter. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning, jf. *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.*
K8 Sorenskriveren	Innenfor K8 tillates boligbebyggelse (småhus og konsentrert småhusbebyggelse), kontor, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse (hotell/overnatting/bevertning). Det tillates ikke bruksendring av Sorenskrivergården til bolig, bygningen tillates heller ikke revet. Det tillates gesimshøyde inntil 5 meter og mønehøyde inntil 9 meter hvor %-BYA = 40% og nye bygningshøyder er inntil kote 18.
K9 Musikkhuset	Det tillates offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse innenfor K9 hvor %-BYA = 40%. Det tillates gesimshøyde inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6,5 meter.
K10 Smedvika	Innenfor K10 tillates offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, forretning og bolig hvor %-BYA = 60%. Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8 meter.
K11-K11.1 Statsbuene	Innenfor K11 tillates næringsbebyggelse (hotell/overnatting/bevertning), småbåthavn og parkering. Det tillates etablert parkeringsanlegg innenfor K11.1 med næring/forretning eller det som på annen måte gir aktive fasader mot Vikabakken i 1. etasje. Innenfor K11.1 tillates gesims- og mønehøyder inntil 11 meter. For ny bebyggelse innenfor K11 skal byggehøyder og volum hensynta eksiterende bebyggelse.
K12 Nyhavna	Innenfor K12 tillates næringsbebyggelse (hotell/overnatting/bevertning/ maritim næring), kontor og parkering hvor %-BYA = 60%. Innenfor K12 tillates gesims- og mønehøyder inntil 13 meter. Det tillates etablert mobilitetsstasjon med parkering og ladeinfrastruktur for både el båter og el biler.
K13 Kystverket	Innenfor K13 tillates bolig, kontor og parkering hvor %-BYA = 40%. Det tillates gesims- og mønehøyder inntil 13 meter.
K14 LFHS	Innenfor K14 tillates offentlig eller privat tjenesteyting (undervisning/skole), bolig, kontor og parkering hvor %-BYA = 30%. Næring (hotell/overnatting) tillates i perioder det ikke er skole/undervisning. Det tillates gesims- og mønehøyder inntil 13 meter. Huldreheimen tillates ikke revet.
K15 Prestskeia	Innenfor K15 tillates næringsbebyggelse (hotell/overnatting/bevertning), bolig og kontor hvor %-BYA = 60%. Fordelingen mellom arealformål fastsettes i detaljregulering. For ny bebyggelse innenfor K15 skal byggehøyder og volum ta hensyn til hvordan området fremstår helhetlig og oppleves med gode kvaliteter sett fra Kabelvåg sentrum.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 35 Veg

Veg og gatenettet skal utformes slik at det bli et sammenhengende og tilrettelagt nettverk av forbindelser. Mellom viktige målpunkt og sentrum skal gatenettet utformes på premissene til de gående og syklende.

§ 36 Havn

Langs sjøen skal det sikres areal til havnepromenade hvor det skal være fri ferdsel. Havnepromenaden skal ha en helhetlig utforming og legge til rette for allmenn ferdsel, opphold, båtplasser, fiske, bading og annen sjørelatert aktivitet. Det skal utarbeides utomhusplan ved gjennomføring av tiltak innenfor/tilgrensende arealformålet.

§ 37 Hovednett for sykkel

Traseene i hovednett for sykkel skal utformes som gang- og sykkelvei med en helhetlig standard. Gående og syklende skal gis prioritet foran biltrafikk i alle kryss.

§ 38 Parkering

Arealene skal benyttes til parkering, og det tillates oppføring av parkeringshus. Det skal tilrettelegges for el-ladning ved parkeringsplassene. Tilknyttet parkeringsplassene tillates etablering av servicebygg.

Det skal gjennomføres tiltak mot stormflo ved etablering av P1 for å beskytte bebyggelse og anlegg langs Idrettsveien.

Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

Det stilles krav om detaljregulering for tiltak innenfor arealer avsatt til kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur.

Grønnstruktur

§ 39 Grøntstruktur

Området avsatt til G1 tillates benyttet til besøkshage / parsellhage.

Innenfor G2 tillates etablering av en hundepark innenfor arealformålet, etableringen krever søknad.

§ 40 Friområde

Det tillates oppføring av bebyggelse og anlegg som underbygger kystkulturen som har vært på Rækøya, tiltakene tillates i nærheten av eksisterende bebyggelse i N5 ved detaljregulering. Bebyggelsen skal være for allmenheten.

Landbruk-, natur- og friluftsformål, samt reindrift

§ 41 LNF (pbl § 11-7, nr. 5a)

Det tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring. Fradeling/bygging av ny fritidsbolig, eller bruksendring fra fritidsbolig til bolig, tillates ikke.

Tilrettelegging av friluftsaktiviteter og bruk av utmark kan tillates dersom det ikke er til skade på naturverdier eller biologisk mangfold. Dette kan innebære tillatelse til gapahuker, stier, turveier, standardheving til universell utforming, skøyting på islagte vann og skiløyper ut fra planens beskrivelser, plankart og temakart. Gapahuker mv. tillates etablert i tilknytning til sti- og turveinett angitt i plankartet.

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

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

I områder avsatt til spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse skal bygninger, stier, veier og parkeringsplasser ha god terrengtilpasning uten bruk av sjenerende fyllinger, skjæringer eller forstøtningsmurer. Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Følgende tiltak tillates etter søknad:

a. Etablering av bygningstekniske installasjoner og tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett.

b. Riving.

Boligbebyggelse

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse tillates følgende tiltak etter søknad:

a. Boligbebyggelse inntil 250 m² bruksareal (BRA) og eksisterende bebyggelse kan utvides til 250 m2 i bruksareal. Det tillates ikke nye bolighus eller nye grunneiendommer utover LSB1.

b. Oppføring av garasje/uthus på inntil 70 m2 bebygd areal (BYA) på allerede bebygde eiendommer. Maks mønehøyde er 6,0 meter..

c. Innenfor LSB1 tillattes det nyoppføring av 2 bolighus inkludert opprettelse av ny grunneiendom.

Retningslinjer:

a) Fradeling av ny byggetomt teller som fradeling og nyoppføring.
b) Fradeling av tilleggsareal som ikke er en selvstendig byggetomt teller ikke med i antall fradelinger/nybygg.

Fritidsbebyggelse

I områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse tillates ikke nye bruksenheter, fradeling/bygging av ny fritidsbolig, eller omdisponering fra fritidsbolig til bolig, følgende tiltak tillates etter søknad:

a. Mindre tiltak og utvidelse av eksisterende bebyggelse eller uthus på fritidseiendommer med inntil 15 m² bruksareal (BRA) der antall bruksenheter ikke øker. Maksimalt totalt bruksareal er inntil 120 m².
b. Naust inntil 20 m². Inngår i den totale arealbruken.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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

Det er uavhengig av underformål tillatt å etablere nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerheten og framkommeligheten på sjøen. Formålet er bruk og vern av sjø og vassdrag med spesifiserte underformål. Dette er flerbruksområder for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske (NFFF). Vegetasjonen langs vassdrag skal ivaretas. Tiltak eller inngrep i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for nødvendig utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålene. Det må ikke etableres anlegg eller installasjoner som kan være en fare for sjøkabler, vann- og avløpsanlegg mv.

Retningslinje til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser må også ha tillatelse etter vannressursloven. Alle tiltak som medfører oppdemming og fraføring av vann fra vassdraget (kraftutbygging, vannuttak til drikkevann, smoltanlegg, bekkelukkinger, omlegging av vassdrag, uttak av grunnvann og lignende) vil kunne trenge konsesjon.

§ 44 Friluftsområde

Områder avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende Strandsone. Det tillates tilrettelegging som styrker bruken av området til lek, rekreasjon og badeliv. Det kan være badstuer, flytebrygger, ramper og trapper/amfier. Terrenginngrep og andre tiltak som reduserer områdets verdi for friluftsliv er ikke tillatt.

§ 45 Småbåthavn

Flytebrygger tillates etablerte innenfor områdene. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan som viser hvordan anlegget er tenkt løst. Tiltak skal også godkjennes etter Havne og farvannsloven.

Det skal finnes løsninger for avfall og det skal foreligge rutiner for å hindre forurensing i båthavnene.

Det tillates å gjennomføre tiltak som sikrer bebyggelse og anlegg mot stormflo og bølgepågang innenfor SBH1.

Kapitel 3 - Bestemmelser til hensynssoner

§ 46 Støysone (jf. Pbl. § 11-8 a)

Gul sone (H220)

Ved tiltak som medfører økt støy skal det foretas avbøtende tiltak innenfor gul støysone som gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016.

§ 47 Faresoner (jf. Pbl § 11-8 a)

Faresone – skred (H310)

Det tillates ikke oppføring av bygninger til varig opphold, utvidelse av slike bygninger eller gjenoppbygging etter brann eller naturskade før tiltaket er tilstrekkelig sikret mot skred.

Faresone – flom (H320)

Det skal foreligge dokumentasjon som viser at hensynet til fare og risiko knyttet til flom og stormflo er vurdert, og at sikringstiltak er gjennomført eller er sikret gjennomført før det gis tillatelse til større tiltak.

Faresone – høyspent (H370)

Innenfor faresonen for høyspenningsanlegg tillates ikke tiltak uten avklaring med netteier.

§ 48 Soner med særlige krav til infrastruktur (jf. Pbl § 11-8 b)

Innenfor sonene skal nødvendige infrastrukturtiltak være sikret etablert.

Sone	Område	Bestemmelser
H410-1	E10, ved Marithaugen	Avkjørsler skal utbedres og tilfredsstille vegnormalen. Fotgjengerfelt over E10 til Marithaugen fjernes og det opparbeides eget gangareal på nordsiden av E10 , hvor det blir felles krysning for aller myke trafikanter over E10 til gang- og sykkelveien. Om det er tilstrekkelig med areal bør det etableres eget avkjøringsfelt til Marithaugen.
H410-2	E10, ved Kjerkvågen	Avkjøringsmuligheten til Prestvannveien fra E10 stenges. Utbedre avkjørselen til Våganveien i samsvar med vegnormalen, som blir felles for gravlunden, boliger langs Prestvannveien og nytt boligfelt på Marithaugen. Avkjørsel og E10 bør anlegges på tilnærmet samme kotenivå. Krysningen av E10 for myke trafikanter skal utbedres, enten ved planfri krysning eller sikrings tiltak, som økt belysning, annet veidekke og redusert fartsgrense.
H410-3	E10, ved Åvika	Det skal etableres planfri krysning for myke trafikanter under E10 fra gang- og sykkelveien til turveien ved Åvikelva.

§ 49 Soner med angitte hensyn (jf. Pbl § 11-8 c)

Hensynssone friluftsliv (H530)

Innenfor områder vist som hensynssone friluftsliv skal det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging som vil gi bedre tilkomst til Kabelvågmarka.

Hensynssone naturmiljø (H560)

Soner	Områder	Retningslinjer
H560-1	Rødlimyra	Myrområdet innenfor hensynssonen skal ivaretas i størst mulig grad og inngå som en del av overvannshåndteringen i området.
H560-2	Mølnelva	Innenfor hensynssonene skal kantsonen langs elvene bevares. Inngrep som ødelegger eller reduserer elvenes økologiske funksjoner tillates ikke. Vegetasjonen og naturmangfoldet skal styrkes der det er mulig.
H560-3	Madsvasselva	
H560-4	Åvikelva	

Hensynssone kulturmiljø H 570

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

Ved søknad om tiltak skal det omkringliggende bygningsmiljøets og den stedegne by- og byggeskikken være retningsgivende for byggehøyder, volum, utforming, materialbruk og farger. Estetikk og kvalitet skal vektlegges. Byggehøyder skal tilpasses kulturminner og kulturmiljø.

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

Soner	Områder	Retningslinjer
H570-1	Øra	Tidligere husmannsplasser tilhørende Ørsvågvær. Historisk bebyggelse bør ikke tillates revet og historiske karaktertrekk bør ivaretas.
H570-2	Vassvika	
H570-3	Ørsvågvær	Den kulturhistoriske autentisiteten til hovedhuset Væreiergården, «Skyskraperen» og rorbuene fra 1800-tallet bør ivaretas som en viktig del av historien til Ørsvågvær.
H570-4	Storvågan	Hensynssonen omfatter middelalderbyen Vágar og det tidligere fiskeværet Storvågan. Området inngår i regional kulturminneplan for Lofoten. Hensynssonen begrenser ikke gjennomføringen av detaljregulering SKREI temapark med plan ID 237.
H570-5	Rækøya	Båtoppsett og steinsettinger langs sjøen bør ivaretas. Utfylling eller andre tiltak som svekker lesbarheten bør unngås. Det skal foretas en fagkyndig vurdering av kulturverdiene til

		eksisterende bebyggelsen ved søknad om større tiltak som endrer bebyggelsen eller foreslår bebyggelsen fjernet
H570-6	Villaveien	Boligbebyggelse fra starten av 1900-tallet. Karaktertrekkene til bygningene bør ivaretas mot Villaveien og bebyggelsen bør ikke tillates revet.
H570-7	Kabelvåg sentrum	Hensynssonen omfatter store deler av sentrumsbebyggelsen i Kabelvåg, preget av egenart, kulturhistoriske verdier og sammenheng i bebyggelsen. Saltakene og de brutte hjørnene er en viktig flertallsform som bør videreføres ved nye byggeprosjekter der det er naturlig. Det bør tilstrebes bruk av varme og naturlige materialer. Utstrakt bruk av metallplater bør derfor ikke tillates som fasadekledning. Det bør stilles krav om fargebruk som sikrer en variasjon og rikdom i bybildet, med historiske farger i ulike variasjoner. Balkonger og verandaer bør integreres på en helhetlig måte, hvor det blir tatt hensyn til eksisterende og tilgrensende bebyggelsesstruktur. Store utkragninger bør derfor unngås. Området inngår i regional kulturminneplan for Lofoten og deler av området inngår i NB-registeret til Riksantikvaren. Båtoppsett og steinsettinger langs sjøen bør ivaretas. Utfylling eller andre tiltak som svekker lesbarheten bør unngås.
H570-8	Doktorgården	Hensynssonen gjelder tidligere doktorbolig som ikke bør tillates revet og karakteren til bygget bør ivaretas.
H570-9	Vikabakken	Karaktertrekket til bygningsmiljøet innenfor hensynssonen bør bli ivaretatt og bebyggelsen bør ikke tillates revet. Siktlinjer og visuell kontakt mot havet må ivaretas og styrkes.
H570-10	Statsbuene og moloen	Hensynssonen omfatter miljøet ved moloen med statsbuene, molo, steinsatt pir, kaifront og Ulabrannen. Ny bebyggelse bør videreføre samme karakter som den eksisterende bebyggelsen, det bør etterstrebes en egenart for den nye bebyggelsen innenfor rammene av to til tre etasjer med saltak/pulttak-typologi. Statsbuene med tilhørende historisk bebyggelse bør ikke tillates revet, påbygd eller endret. Områdets karakter og autentisitet bør ivaretas. Bebyggelsens relasjon til havet med kai/promenade bør sikres. Siktlinjer og motiv fra moloen inn mot Kabelvåg må ivaretas. Fradelinger av eiendommen 12/152 bør ikke tillates. Området inngår i regional kulturminneplan for Lofoten.
H570-11	Tønnefabrikken	Tønnefabrikken med sin størrelse og spesielle form er et karakteristisk trekk i havna og fra torget er den del av helhetsopplevelsen som ikke bør tillates revet.
H570-12	Finneset	Hensynssonen omfatter hovedbygning, Huldreheimen fra 1790 med et særpreget hageanlegg anlagt i terrasser og Kongssteinen. Huldreheimen og tilhørende hageanlegg bør ikke tillates revet, byggets karakter, volum og form bør ivaretas. Området inngår i regional kulturminneplan for Lofoten.
H570-13	Nausthalsen	Hensynssonen omfatter bebyggelse tilknyttet etablering av Havnevesenet i løpet av 1800-tallet på Finneset som bør

		sikres bevart. Nybygg, tilbygg, påbygg og endringer bør ta hensyn til eksisterende bebyggelse og områdets karakter.
H570-14	Kjerkvågen	Kjerkvågen har vært et kirkelig sentrum siden middelalderen. Vågan kirke, «Lofotkatedralen» må bevares og det er viktig at bebyggelsen rundt tar hensyn til kirkebyggets plassering i landskapet. Fjæra i Kjerkvågen bør gjøres mer tilgjengelig for allmenheten og ikke tillates fylt igjen. Området inngår i regional kulturminneplan for Lofoten. Innenfor hensynssonen inngår Vågan middelalderske kirkegård (id 170516-2) som er et automatisk fredet kulturminne, båndlagt i kommunedelplanen som H730-3.

§ 50 Soner for båndlegging (jf. Pbl § 11-8d)

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

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

Det skal ikke foretas noen form for inngrep innenfor hensynssonen, jf. kulturminneloven §§ 3, 6 og 8.

Søknad om tiltak som kan virke inn på hensynssonene skal forelegges regional kulturminneforvaltning, Nordland fylkeskommune og/eller Sametinget.

Soner	Område	Beskrivelser
H730-1	Simon Kranehula	Lokaliteten består av fire flytteblokker som lener seg mot hverandre og danner en hule med to innganger. Hulrommet er ca 23 meter langt fra en til fem meter i bredde. Hula ligger 20 -24 meter over havet. Lokaliteten har to figurfelt slipt ristning og en malingsfigur. Hula ble oppdaget i 2001 og er et automatisk fredet kulturminne.
H730-2	Vesterskaret borgplatå	Kvadratisk borgplatå 11,0 x 11,0 m, automatisk fredet kulturminne. Bygdeborgen ligger strategisk for kontroll med ferdselen over Vesterskaret mellom Kirkvågan og middelalderbyen Vágar.
H730-3	Vågan middelalderske kirkegård	Vågan middelalderske kirkegård (id 170516-2) er et automatisk fredet kulturminne, og inngår i det større, automatisk fredete kulturminnet Vågan gamle kirkested (id 170516). Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i eksisterende gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

H730-4	Huldreheimen	Gårdshaug 64 x 33 m, automatisk fredet kulturminne. Tykkelsen på kulturlaget er uviss (trolig flere meter). Søndre del av gårdshaugen er gammel hage.
H730-5	Kongesteinen	Nær kubisk flyttblokk, høyde 2,5 -3,5 m, automatisk fredet kulturminne. Flat oppå, med groper som ikke er laget av mennesker. Er blitt bevart grunnet sin historiske verdi. Kalles "Kongesteinen" eller "Konung Hågens helle".
H730-6	Prestskeia	Gårdshaug ca 60 x 40 m med usikker høyde (trolig opptil 2 m). Ø- halvdel er avskavet ved anlegg av bolig/plen. Gårdshaugen er skadet av 4 hus, garasjer, uthusbygninger og veier. Kulturlag ligger imidlertid bevart mellom bygningene.

§ 51 Detaljeringssoner

Videreføring av reguleringsplan. Følgende reguleringsplaner, som er avmerket på plankartet med hensynsone H910 og Plan ID, gjelder foran kommunedelplan Kabelvåg.

Plan ID	Navn	Kommentarer
174	Klubbvikhaugen - Nyvågar	Havnivåstigning, stormflo og bølgepågang må utredes før det gis rammetillatelse.
237	SKREI temapark	Alternativ veitilkomst til Nyvågar kan avklares gjennom endring / ny reguleringsplan.
270	Kabelvåg skoleområde	
208	Ungdomsskolemyra Kabelvåg	
258	Olsnesodden	
188A	Tollefneset	
210	Kreta	
222	Åvika	Innenfor GN4 i Plan ID 222 tillates etablert pumpestasjon og slamavskiller for avløpsnettet.

Vedlegg A - planer som utgår

Planidentitet	Plannavn	Ikrafttredelsesdato
58	Ørsvågveien	12.05.1993
10	Bergsrud boligfelt	04.08.1980
39	Sjøholt	03.07.1985
126B	Mølnosen	03.05.1999
41B	Rv 19, Kabelvåg	18.01.1984
116	Ungdomsskolemyra	09.01.1993
54	Grønnhaugen	22.04.1992

55	Storvågan	27.06.1990
22	Bruberget	24.11.1976
15	Nakken Vest/Olsneset	25.11.1979
16	Sommerhaugen	03.12.1976
91	Bedehustjønna	20.11.1956
91B	Bedehustjønna og Vognmannsløkka	22.01.1973
92	Flaggstanghaugen i Kabelvåg	04.02.1971
15B	Nakken-vest, Olsneset, Rækøya	25.11.1985
15E	Nakken vest	16.12.2003
5	Deler av Nakken, Kabelvåg	13.03.1980
46	Kabelvåg sentrum	02.12.1987
56	Prestskeia	27.09.1989
78	Smedvika	15.05.1990
87	Kortvika	29.01.1970
42	Åvika sykkelsti	06.12.1985
145	Kabelvåg barneskole	24.02.2003
236	Arealformålene B3 - B6 og BN6 i Områdeplan Osan - Kabelvåg	02.06.2017

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bodø

Moloveien 20, 8003 BODØ

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bodø, Fauske, Sørfold, Gildeskål, Meløy, Vestvågøy og Hadsel godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bodoe

482 17 288

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 35-0046/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sjøgata 17 8310 KABELVÅG

Betegnelse: Gnr 13, bnr 28, snr 2 (ideell andel 1/1) i Vågan kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no