



aktiv.

Måstadveien 2, 8063 VÆRØY

Værøy - Oppussingsobjekt! Stor og innholdsrik enebolig m/stort potensial | Ca 1,6 mål tomt | Balkong | Flotte solforhold



Eiendomsmeglerfullmektig

Stevan Vukovic

Mobil 901 69 641

E-post stevan.vukovic@aktiv.no

Aktiv Bodø

Havnegata 3, 8085 Bodø. TLF. 75 51 22 22

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 500 000,-
Omkostn.: Kr 13 850,-
Total ink omk.: Kr 513 850,-
Selger: Frid Magny Kristiansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 185/218 kvm
Tomtstr.: 1602.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 161
Oppdragsnr.: 1804250031

Værøy - Oppussingsobjekt! Stor og innholdsrik enebolig m/stort potensial

Velkommen til Måstadveien 2 - En stor og innholdsrik enebolig med flott beliggenhet på Værøy. Stor veranda med fin utsikt og solgang. Opprinnelig fjøs/lager/hus for dyr blir i dag brukt som garasje. Eiendommen har en romslig tomt på ca. 1,6 mål og kort vei til skole, barnehage, fotballbane og andre fasiliteter. Boligen og garasjen er i dårlig teknisk stand og har behov for omfattende oppussing for å nå dagens standard. Her ligger det til rette for deg som ønsker et prosjekt med stort potensial. Tomten byr på en stor og fin hage med gode solforhold – perfekt for barnefamilier eller deg som drømmer om god plass og sentral beliggenhet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Energiattest	77
Nabolagsprofil	94
Andre vedlegg	106
Budskjema	202

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 218 m²

TBA: 40 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, Gang, Bad, Bod, Bod 2

2. etasje

BRA-i: 61 m² Stue, Kjøkken, Bad, Gang

3. etasje

BRA-i: 59 m² Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4

TBA fordelt på etasje

2. etasje

33 m² Veranda/balkong

3. etasje

7 m² Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1602.5 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat tomt med diverse beplantninger og er på ca 1,5 mål. Står en enebolig, dobbelgarasje og en kraftlinje på tomten.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Værøy, med kort avstand til det meste av fasiliteter oms bl.a. skole, barnehage, matvarebutikk, kirke, fotballbane, flyplass og mer. Familievennlig og rolig område med stor hage på tomten. Flere populære fjelltopper ligger i nærheten og byr på fantastisk utsikt, perfekt for deg som liker å gå tur.

Adkomst

Eneboligen som selges er godt merket med stor "til salgs" plakat, så den skal være greit å finne fram ved visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av eneboliger og er litt spredt bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Værøy skole ligger 1,8km unna eiendommen og Værøy kommunale barnehage ligger 1,5km unna. Også kort vei til diverse fritidstilbud som fotballbane, lekeplass og treningssenter.

Offentlig kommunikasjon

Ferge.

Bygningssakkyndig

Håvar Berg-Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig oppført ca 1937 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 88 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder. Ut i fra alder på bygning kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Verditakst

Kr 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Flis og våtrom Bad bygd 2001 utført av samme firma som bygde legekantor på Værøy

Arbeid utført av: Tormod Fagermo og Knut Eliassen

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Bad bygd nytt fra yttervegg og golv åser.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ca 1992 kom det grunnvann inn . Drenering og oppgradering utført av entrepenør Håkon B Fagertun

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Elkontroll av anlegget 02 Juli 2021

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Leietaker Thor Martin Aronsen bygde opp Gelender på Altan etter en storm skade

Arbeid utført av: Røstgård Bygg

Innhold

1. etasje: Entré, Gang, Bad, Bod, Bod 2
2. etasje: Stue, Kjøkken, Bad, Gang
3. etasje: Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4

Standard

Eiendommen har gjennomgående dårlig standard og trenger en total oppussing for å få boligen oppgradert til dagens standard.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

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

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg2 gis med bakgrunn i alder.

Gjør oppmerksom på at endel spiker observert gjennom taktro

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Ytterdør er gammel og har ikke de samme egenskapene som moderne dører. Eldre dører har normalt dårlige tetningslister og isolasjonsevne.

Det er en skade i dør på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendige, men det må påregnes bytte av dør, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkongdører

Bygningen har 2 malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Den ene balkongdøren er av nyere dato, men får TG2 da det mangler håndtak på ene siden av døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Den ene balkongdøren må påregnes skiftes ut samt beslag over døren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.

Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er åpninger i gulv/terrassebord flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflater

Overflatene viser tegn til forventet slitasje basert på alder og bruk, enkelte merker og hakk observert.

Enkelte overflater i boligen har behov for vedlikehold / modernisering basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen har varierende standard, med hensyn til utførelse og materialbruk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må alltid påregnes noe vedlikehold og overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg.

Det gjøres derfor kun oppmerksom på forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ubrennbart materiale / flise på gulv er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Innvendige trapper

Innvendig trapp utført i trekonstruksjoner i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Trapp opp til stue er skjev og heller ned fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Trapp må påregnes byttes ut.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører. Forventet brukslitasje utifra alder og bruk. Noe merker og hakk rundt om.

Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Andre innvendige forhold

Isolasjon i etasjeskiller i 1 etg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpen isolasjon i etasjeskiller

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må kles igjen for å lukke avviket

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1937.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er fra byggeår

Det er avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er fra byggeår.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Da det ikke er opplyst om noe annet, settes årstall på vann og avløpsledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Septiktanken er av ukjent årstall og type.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på type septiktank eller om plassering. Forholdet må undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.

Takrenner må utbedres / byttes for å lukke tiltaket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 30mm høydeforskjell på loft innenfor 2 meter i gang.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet inneholder gulvstående toalett og dusjarmatur på vegg. Sluk i gulv og opplegg for vaskemaskin.

Betongulv, malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tilstandsgradene baseres på forventet levetid og risiko for skader.

For våtrom, er den tekniske levetiden typisk rundt 20-30 år. Når våtrom er eldre, overstiger det denne forventede levetiden betydelig.

Dette medfører høy risiko for skjulte skader og svekket funksjonalitet, selv om det ikke er synlige avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet inneholder innredning med nedfelt servant. Dusjvegger/hjørne og gulvstående toalett. Plastsluk.

Det er registrert sprekker i fliser og manglende fuger. Det er svelling på innredning. Det er krakkelering i servant.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tilstandsgradene baseres på forventet levetid og risiko for skader.

For våtrom, er den tekniske levetiden typisk rundt 20-30 år. Når våtrom er eldre, overstiger det denne forventede levetiden betydelig.

Dette medfører høy risiko for skjulte skader og svekket funksjonalitet, selv om det ikke er synlige avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Elektrisk anlegg

Det er montert skrusikringer (patronsikringer) i sikringsskapet. Delvis skjult, delvis åpent 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.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det er ikke opplyst om årstall det ble installert sikringsskap

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE)

eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

0

Manglende deksel

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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 Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Slike skap/sikringer inneholder ingen ekstra form for sikkerhet i hht dagens krav.

Nye skap har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren.

I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning. Utstyr som TV, elektronikk osv blir dermed bedre beskyttet.

Med bakgrunn at el anlegget er gammelt og det ikke foreligger noe el-tilsyn rapport, anbefales det at en autorisert elektriker går over anlegget ved eierskifte.

Kostnad er kun satt til kostnad for innhenting av eltakst/rapport som kan fastslå tilstand og kalkyle for utbedringer. Å kalkylere kostnader for utbedringer er utenfor takstingeniørs vurdering og kompetanse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innbo og løsøre

Det vil følge med diverse innbo i kjøpet av eneboligen. Dette avtales nærmere med selger.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasje, samt godt med parkeringsplass på egen tomt.

Solforhold

Gode sol og lysforhold.

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Selger kommer ikke til å rydde eller vaske ut av eiendommen før overtakelse, så den tas over slik som den står nå.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og ved vedovn/ peis.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 500 000

Kommunale avgifter

Kr 13 140

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene innebærer renovasjonsavgift, vannavgift, septiktømming samt feiing/tilsyn.

Info eiendomsskatt

I Værøy kommune betales det ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 458 237

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 832 947

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 161 i Værøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1857/14/161:

28.03.1938 - Dokumentnr: 619 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1956 - Dokumentnr: 2392 - Rettighet

Rettighetshaver: Værøy Vannverk AI

Løpenr: 2150547

LEIEAVTALE

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2015 - Dokumentnr: 468015 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Elmea AS

Org.nr: 986 347 801

Rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 22 kv høyspenningskabelanlegg

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

03.11.1937 - Dokumentnr: 2258 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1857 Gnr:14 Bnr:22

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

13 850 (Omkostninger totalt)

29 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
32 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

513 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
529 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
532 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 13 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

35 000 Meglers provisjon
11 875 Fotograf
3 700 Kommunale opplysninger
16 900 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
8 490 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Johnny Sivertsen
Daglig leder/Eiendomsmegler
johnny.sivertsen@aktiv.no
Tlf: 996 46 718

Ansvarlig megler bistås av

Stevan Vukovic
Eiendomsmeglerfullmektig
stevan.vukovic@aktiv.no
Tlf: 901 69 641

Oppdragstaker

Nordlandsmegleren AS, organisasjonsnummer 931854704
Havnegata 3, 8085 Bodø

Salgsoppgavedato

15.08.2025



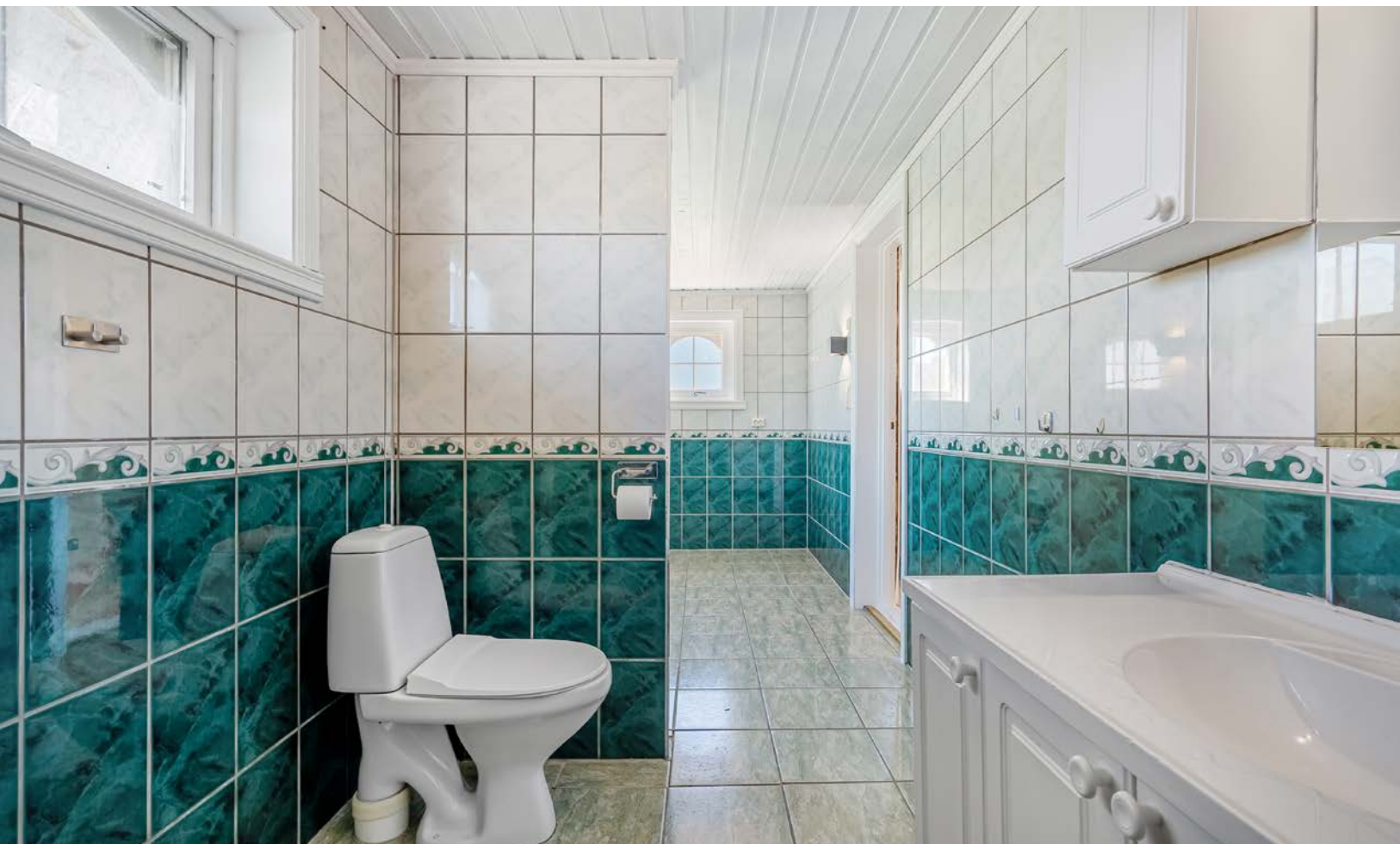


































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Måstadveien 2, 8063 VÆRØY



VÆRØY kommune



gnr. 14, bnr. 161

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 10.04.2025

Oppdragsnr.: 21564-1361

Referansenummer: XA2163

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvar Berg-Larsen

Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik og Mo i Rana, bestående av 15 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon.

Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no

Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post@byggcon.no

Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Håvar Berg-Larsen

Uavhengig Takstingeniør

haavar@byggcon.no

952 81 889



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1937 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 88 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bygning kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	218 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.

Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

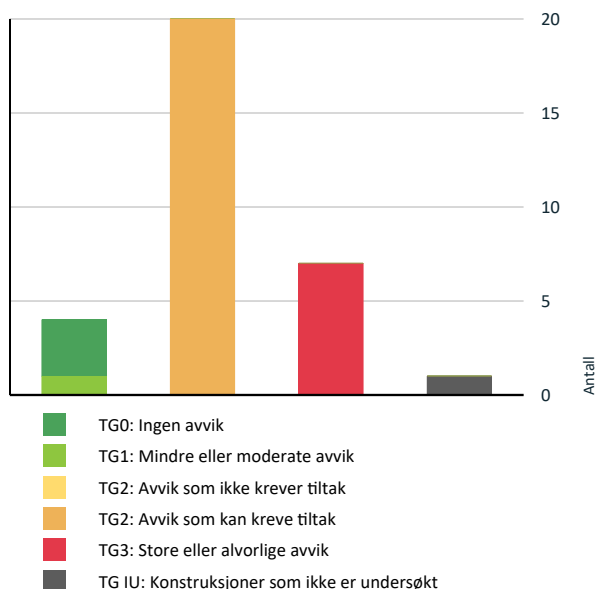
Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.

Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

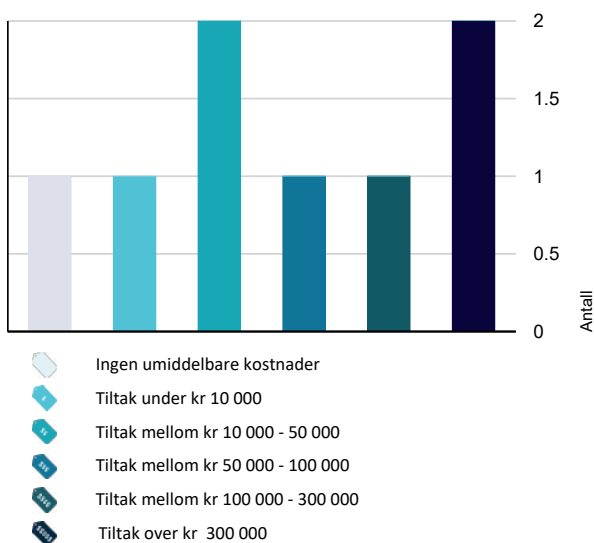
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1937

Kommentar

Matrikkelen - Værøy kommune

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.

Takrenner må utbedres / byttes for å lukke tiltaket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tg2 gis med bakgrunn i alder.

Gjør oppmerksom på at endel spiker observert gjennom taktro

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Holdes under oppsikt



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Ytterdør er gammel og har ikke de samme egenskapene som moderne dører. Eldre dører har normalt dårlige tetningslister og isolasjonsevne. Det er en skade i dør på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendige, men det må påregnes bytte av dør, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Balkongdører

Bygningen har 2 malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Den ene balkongdøren er av nyere dato, men får TG2 da det mangler håndtak på ene siden av døren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Den ene balkongdøren må påregnes skiftes ut samt beslag over døren.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.

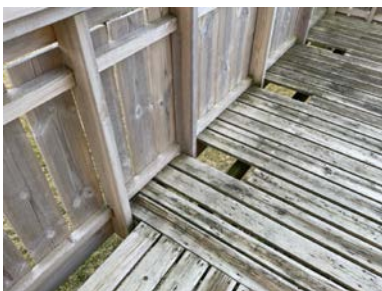
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er åpninger i gulv/terrassebord flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflatene viser tegn til forventet slitasje basert på alder og bruk, enkelte merker og hakk observert.
Enkelte overflater i boligen har behov for vedlikehold / modernisering basert på alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen har varierende standard, med hensyn til utførelse og materialbruk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må alltid påregnes noe vedlikehold og overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 30mm høydeforskjell på loft innenfor 2 meter i gang.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg. Det gjøres derfor kun oppmerksom på forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ubrennbart materiale / flise på gulv er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp utført i trekonstruksjoner i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

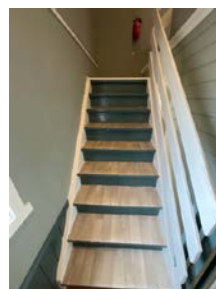
Trapp opp til stue er skjev og heller ned fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapp må påregnes byttes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører. Forventet brukslitasje utifra alder og bruk. Noe merker og hakk rundt om. Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre innvendige forhold

Isolasjon i etasjeskiller i 1 etg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpen isolasjon i etasjeskiller

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må kles igjen for å lukke avviket.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet inneholder gulvstående toalett og dusjarmatur på vegg. Sluk i gulv og opplegg for vaskemaskin.

Betongulv, malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tilstandsgradene baseres på forventet levetid og risiko for skader.

For våtrom, er den tekniske levetiden typisk rundt 20-30 år. Når våtrom er eldre, overstiger det denne forventede levetiden betydelig.

Dette medfører høy risiko for skjulte skader og svekket funksjonalitet, selv om det ikke er synlige avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet inneholder innredning med nedfelt servant. Dusjvegg/hjørne og gulvstående toalett. Plastsluk.

Det er registrert sprekker i fliser og manglende fuger. Det er svelling på innredning. Det er krakkelering i servant.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tilstandsgradene baseres på forventet levetid og risiko for skader.

For våtrom, er den tekniske levetiden typisk rundt 20-30 år. Når våtrom er eldre, overstiger det denne forventede levetiden betydelig.

Dette medfører høy risiko for skjulte skader og svekket funksjonalitet, selv om det ikke er synlige avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er montert skrusikringer (patronsikringer) i sikringsskapet. Delvis skjult, delvis åpent anlegg.

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.

Det er ikke opplyst om årstall det ble installert sikringsskap

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpill 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ukjent

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 Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Slike skap/sikringer inneholder ingen ekstra form for sikkerhet i hht dagens krav.

Nye skap har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren.

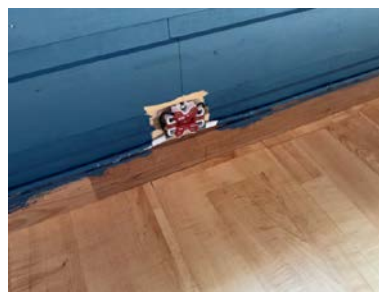
I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning. Utstyr som TV, elektronikk osv blir dermed bedre beskyttet.

Med bakgrunn at el anlegget er gammelt og det ikke foreligger noe el-tilsyn rapport, anbefales det at en autorisert elektriker går over anlegget ved eierskifte.

Generell kommentar

Kostnad er kun satt til kostnad for innhenting av eltakst/rapport som kan fastslå tilstand og kalkyle for utbedringer. Å kalkulere kostnader for utbedringer er utenfor takstingeniørs vurdering og kompetanse.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende deksel



Manglende deksel

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.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1937.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 0 Terrenghorhold

Avplanert rundt boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er fra byggeår
Det er avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er fra byggeår.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Da det ikke er opplyst om noe annet, settes årstall på vann og avløpsledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent årstall og type.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på type septiktank eller om plassering. Forholdet må undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/185 m²

Enebolig: Entré, 3 Gang, 2 Bad, 2 Bod, Stue, Kjøkken, 4 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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 3 300 000

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

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

Måstadveien 2 på Værøy har en attraktiv beliggenhet i et rolig og naturskjønt område, typisk for denne øykommunen i Lofoten. Eiendommen ligger nær sjøen, noe som gir enkel tilgang til kystlinjen med muligheter for fiske, båtliv og naturopplevelser. Værøy er kjent for sitt spektakulære landskap med dramatiske fjell og havutsikt, noe som appellerer til både fastboende og fritidsbrukere. Samtidig er det kort avstand til lokale fasiliteter som butikk, skole og fergeforbindelse til fastlandet, noe som sikrer praktisk hverdagslogistikk. Beliggenheten gir en unik kombinasjon av idyllisk natur og funksjonalitet, noe som kan øke eiendommens markedsverdi.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhets, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 090 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

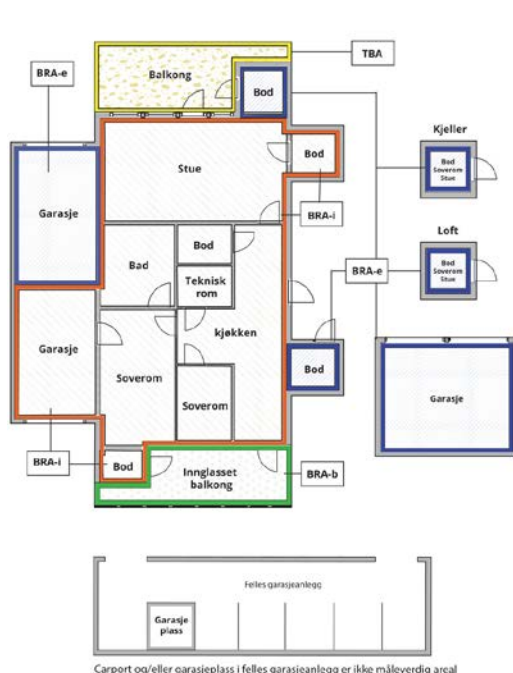
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	65			65	
2 Etasje	61			61	33
Loft	59			59	7
SUM	185				40
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Gang, Bad, Bod, Bod 2		
2 Etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Gang		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.

Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
1 Etasje		33		33
SUM		33		
SUM BRA	33			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.

Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp bygningen slik den fremstår idag.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	45
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1857 VÆRØY	14	161		0	1602.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Måstadveien 2							
Hjemmelshaver Kristiansen Frid Magny							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Skifteoppgjør

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lagring av løsøre

Byggeår**Kommentar**

Usikkert byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.04.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	10.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	10.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bodø	
Oppdragsnr.	
1804250031	

Selger 1 navn
Frid Magny Kristiansen

Gateadresse	
Måstadveien 2	

Poststed	Postnr
VÆRØY	8063

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1804250031

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Flis og våtrom Bad bygd 2001 utført av samme firma som bygde legekortor på Værøy

Arbeid utført av

Tormod Fagermo og Knut Eliassen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad bygd nytt fra yttervegg og golv åser.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ca 1992 kom det grunnvann inn . Drenering og oppgradering utført av entrepenør Håkon B Fagertun

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elkontroll av anlegget 02 Juli 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Leietaker Thor Martin Aronsen bygde opp Gelender på Altan etter en storm skade

Arbeid utført av

Røstgård Bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1804250031

Tilleggs kommentar

Da jeg ikke har bodd i boligen selv på ca 18 år er det lite jeg kan opplyse om Derfor selger jeg langt under takst og som et renovering objekt. Eventuelle interesserte må derfor kontakte meg på telefon for ytterligere informasjon

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1804250031

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frid Kristiansen	120b5d01837a7d20b1774 bd82aac3528da93ed8e	25.06.2025 10:01:23 UTC	Signer authenticated by One time code

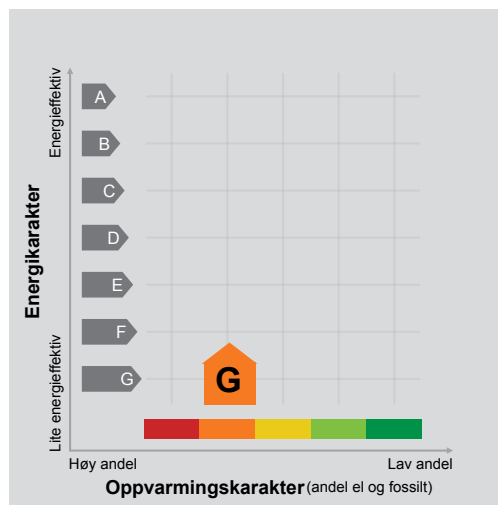
Document reference: 1804250031

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Måstadveien 2
Postnummer	8063
Sted	VÆRØY
Kommunenavn	Værøy
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	161
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189488424
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152665
Dato	08.08.2025



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 innnetemperaturen

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 avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Bruk varmtvann fornuftig

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 byggsykdommer.





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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1939
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 145
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.





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>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: 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.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer 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 9: 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 10: 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 11: 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. Monter 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 12: 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 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: 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 15: 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 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: 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. Kjøøl- 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1857-14/161, Måstadveien 2, 8063 VÆRØY



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	07.07.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.82 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.2 km
Flomfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.33 km
Forurensset grunn	07.07.2025	Ikke funnet	0.55 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.63 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.07 km
Kvikkleire	07.07.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	29.7 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	0 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.49 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

07.07.2025

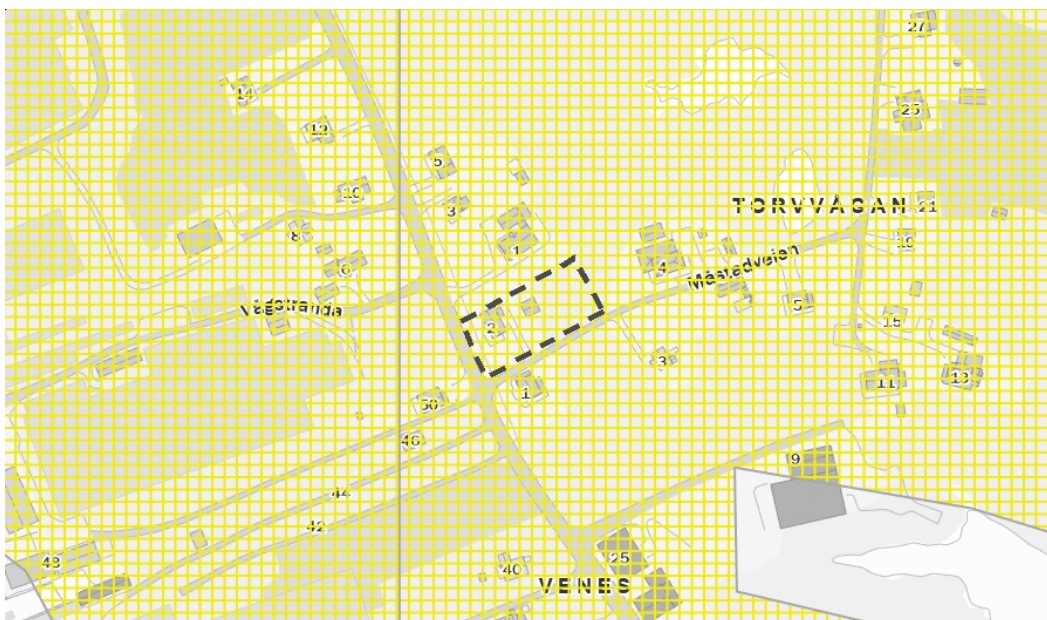
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Salten Brann IKS
---------	---	-------------------------

Kommunenr.	1857	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	161	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	291891217	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	189488424	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Måstadveien 2, 8063 VÆRØY

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul Peis 1
	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
14.01.2025	Tilsyn	14.01.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Bruksenhet
Type avvik	Adkomst for feiing av fyringsanlegg er ikke tilfredsstillende utført

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl 1/2. Produsent: Teglskorstein. Modell: 1/2-Stein Tegl
Type avvik	Feil på skorstein

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl 1/2. Produsent: Teglskorstein. Modell: 1/2-Stein Tegl
Type avvik	Adkomst for tilsyn med fyringsanlegget er mangelfullt utført.

Informasjon for bruksenhetId 291891217

BruksenhetId	291891280	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	189488432	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 291891280.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommune: 1857 Værøy

Eiendom: 1857/14/161/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 1.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1857 Værøy

Eiendom: 1857/14/161/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 1.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Væøy KNR 1857 - GNR 14 / BNR 161 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

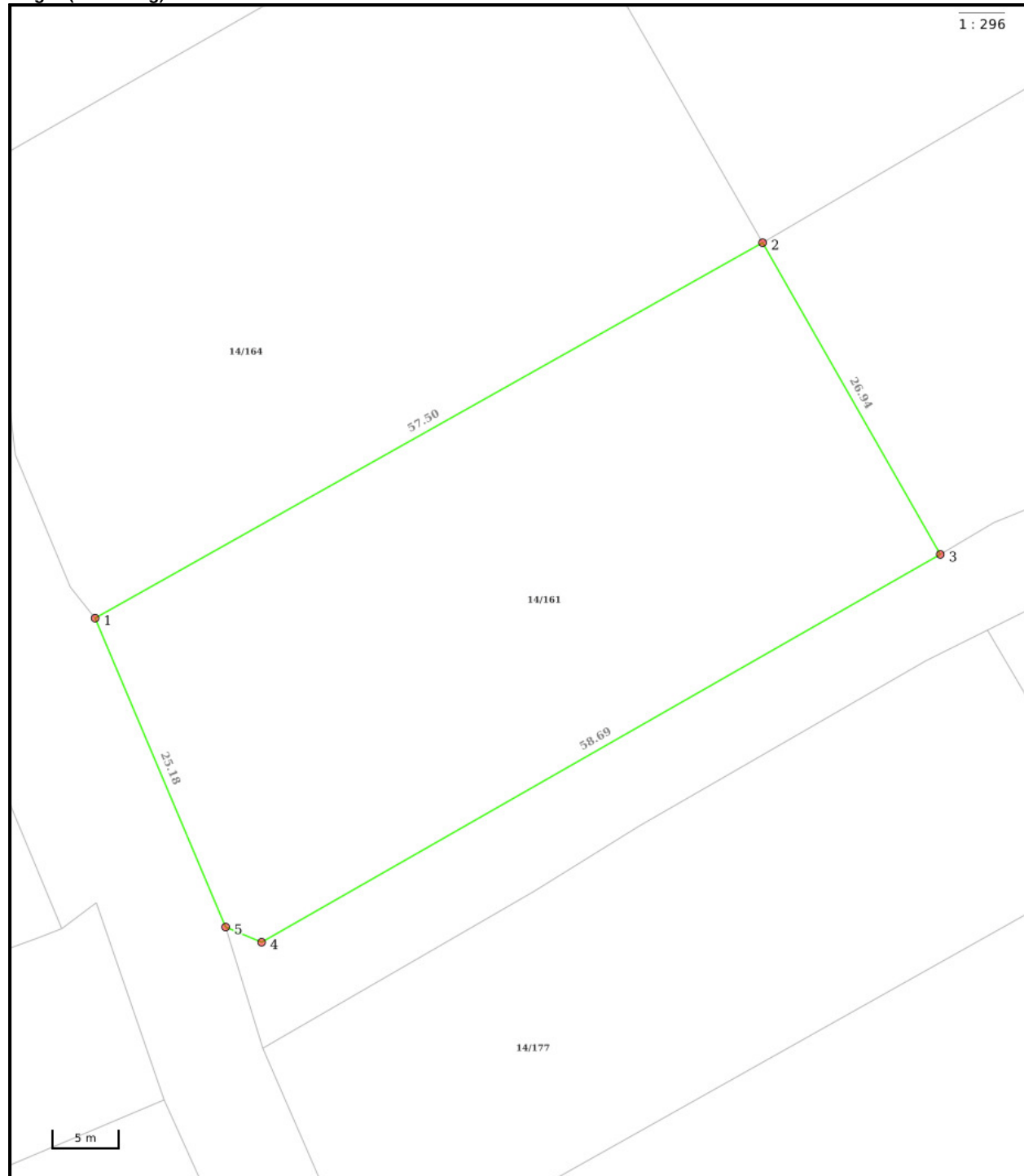
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 602,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 506 695,88	403 027,21	57,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 506 724,08	403 077,32	26,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 506 700,67	403 090,66	58,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 506 671,54	403 039,71	2,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
5	7 506 672,68	403 037,01	25,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Nabolagsprofil

Måstadveien 2

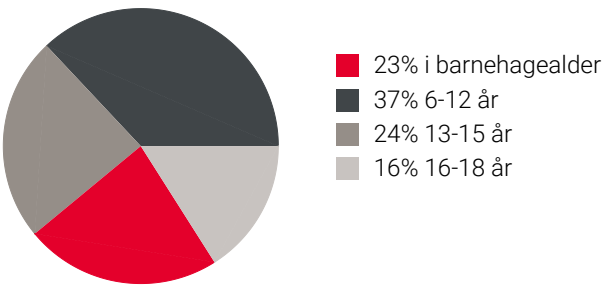
Offentlig transport

✈ Bodø lufthavn	82.5 km
✈ Leknes lufthavn	66.6 km
🚗 Nordbergan Linje 300, 742, 772	28.2 km

Skoler

Værøy skole (1-10 kl.)	20 min 🚶
70 elever, 8 klasser	1.8 km

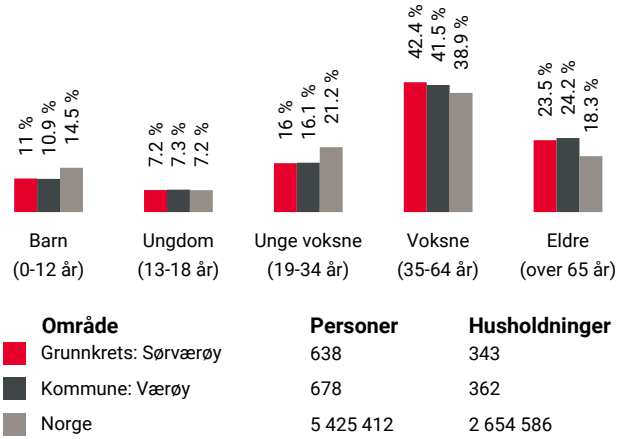
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

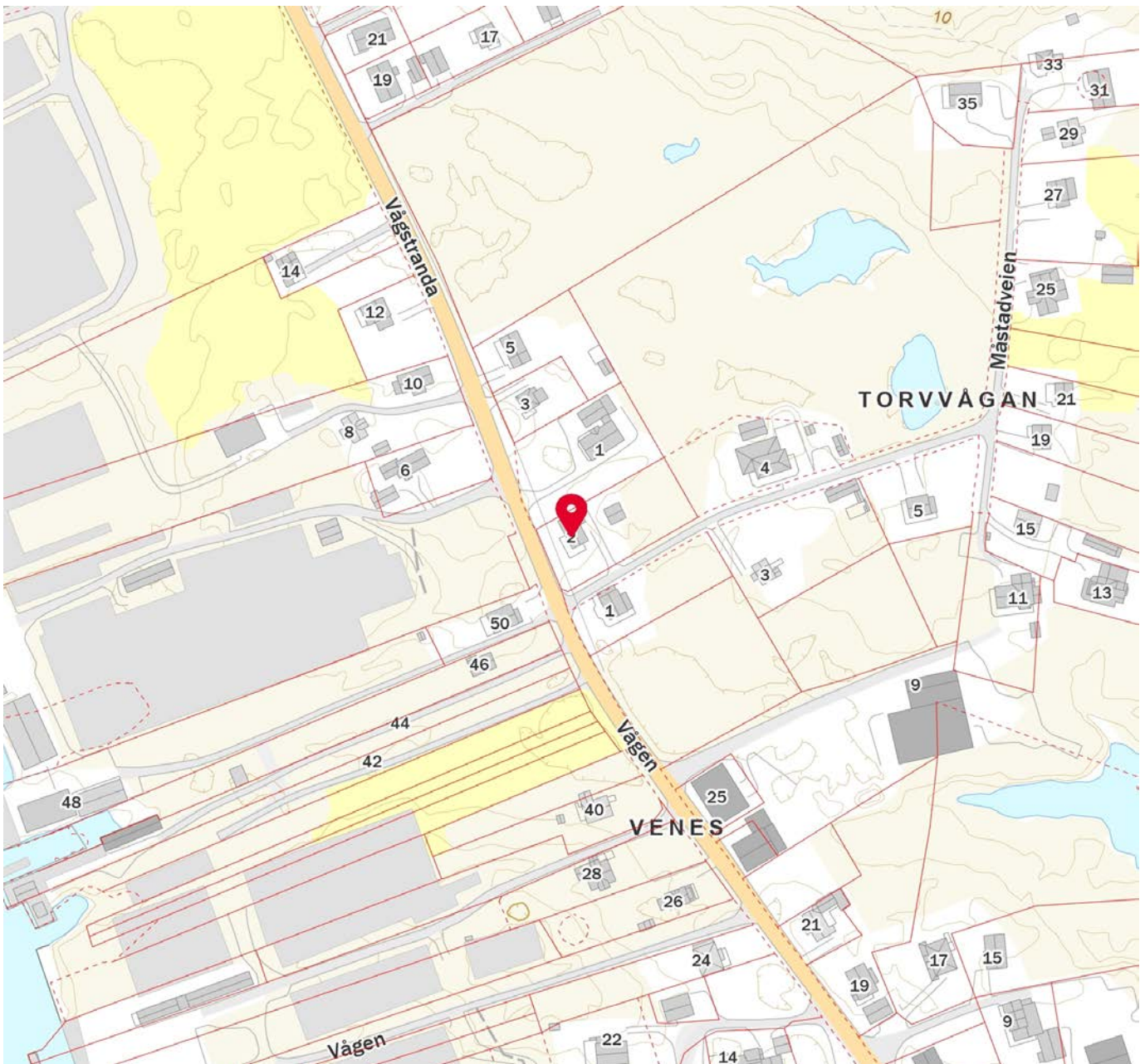
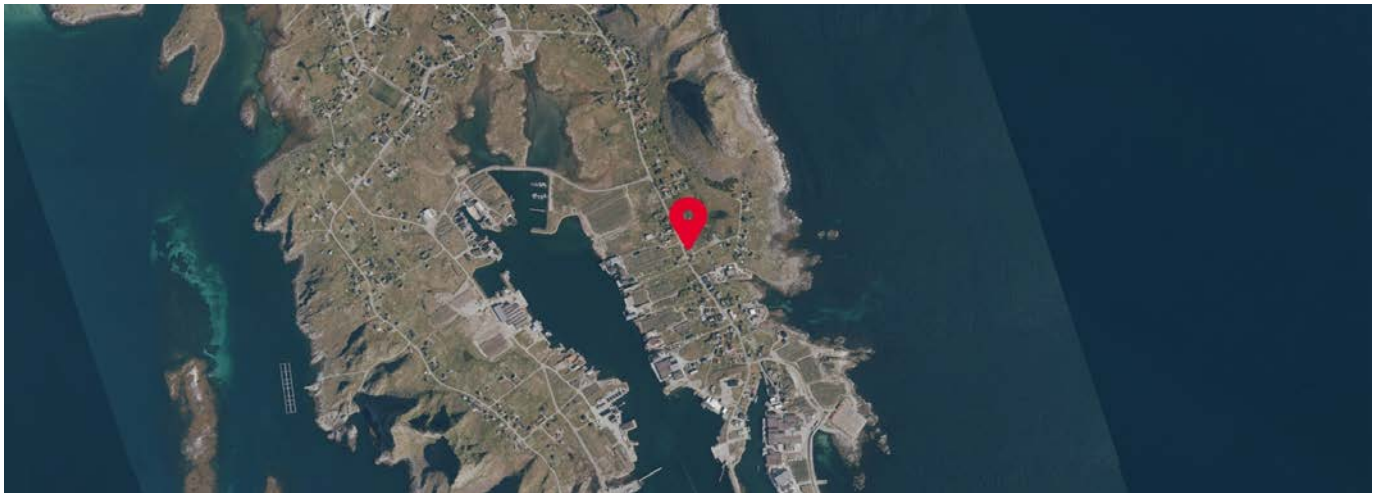
Værøy kommunale barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
22 barn	1.5 km

Dagligvare

Coop Prix Værøy	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.1 km

Sport

⚽ Værøy kunstgressbane Fotball	18 min 🚶 1.6 km
⚽ Værøy skole Aktivitetshall, ballspill	21 min 🚶 1.9 km



Utskrift

Erklæring. *25/8* *2392 56* *I.D.* *J.Nr 5135 B.*

Vi nedenfor nevnte grunneiere på gården Sörland Gnr 14 gir med **1956**
 Værøy Vannverk A/L Værøy, rett til å ta vann fra Rømdalsfeltet med ned-
 slagsfeltet i felles utmark, samt anlegge samlelumme. Likeledes rett
 til å anlegge samlesisterne i Skaret. Det gies nødvendig grunn til disse
 anlegg, og videre rett til gravning av grøfter for vannverkets hoved-
 ledninger med grenledninger over grunn tilhørende våre eiendommer med
 bruksnummer nevnt nedenfor.

Disse rettigheter gjelder også for fremtidig reparasjonsarbeider, for
 mulig utvidelser ledningsnettets samt samlelumme og samlesisterne.

Rettighetene gis uten vederlag.

Anlegget gis videre rett til fritt å ta materialer fra lennet langs
 grøftene i tilfelle det mangler egnet materiale i grøften for tildtrekke-
 lig overdekning av ledningene. Herfra er untatt hvor ledningen fører
 over dyrket mark. Ledningene skal da legges så dypt at den ikke sjenerer
 eierens bruk av marken. Grøften skal legges igjen og etterpå slettes og
 stein fjernes til anvist sted i nærheten.

Vannverkets vedkommende har rett til å ferdes langs ledningene for al-
 mindelig tilsyn og eventuelle reparasjoner, dog skal han vise aktsomhet
 i veksttiden slik at det ikke voldes skade på avling. Forøvrig hefter
 Vannverket for all direkte påviselig skade som Vannverkets anlegg måtte
 forvolde.

Vi samtykker at denne erklæring tinglyses som hertelse på vår eiendommer,
 - dog uten avgift for oss.

Bruksnr.	navn på bruk	Underskrift
258	Bjørgholm	Christen Lohm - Karl Lohm
241	Samrøpsholm	Andreas Mathisen og Edvard Mathisen
291	Ljøbo	Kristian Vold
110	Vordgrøften	Johs. Lohm Olsen, Ole M. Olsen, Er. W. Olsen
192	Bakkelund	Reidar Mathisen og Joh. O. Mathisen
157	Solheim II	Håkon Mathisen
168	Bugboke	
124	Lagabø	Kristian M. Sagerheim og Svan Vordgæid
17	Bakken	Hagen Mathisen
25	Vordgæiden	
26	" "	
33	Lagårstigen	Ligvid og Johany Didriksen
69	Goddhøp	Ligvid og Johany Didriksen
74	Edvardsholm	Ligvid og Johany Didriksen
90	Lykken	Ligvid og Johany Didriksen

Pr.nr. Vann på bruk Underskrift
 82.-✓ Bergholt.- Torstein Pedersen Albert L. Eriksen
 76.-✓ Jöstumba.- Anna Hordy Jensine Skarhaug
 89.-✓ Langadden.- Candrad Mathiesen Edvard Mathiesen

Attestert og underskrevet.
 J. Gardin. A. Christensen

Det bekreftes herved at nedenfor nevnte bruk som er opført i erklæringene under gnr. 14. ikke berører Vannverkets ledninger og vil da frafalle erklæringene.

Disse er: Bnr. 83,-217,-263,-321,-332,-333,-328,-125,-177,-121,-176,-159,-158,-199,-136,21,-32,-38,-39,-33,-69,-74,-90,-7,-8.

Videre bekreftes at Johanna Bensvik f. Andreassen og Arthur Andreassen er rette arvinger til brnr. 13.



14. aug. 1956.
 J. Muliksen
 kst.

Grunnerklæringene vedr. vannrettigheter på samtlige brnr. som berører samtlige ledninger og anlegg på gården Sörland gnr. 14 i Værøy er vedtatt i sak 21/56 i styret for Værøy Vannverk A/L

For Styret i Værøy Vannverk A/L

J. Gardin
 A. Christensen
 E. Pedersen

styret i A/L
 Det bekreftes at det er Værøy Vannverk som har underskrevet.



17. august 1956.

J. Muliksen
 Arne Eikseth.
 kst.

Br.nr.	Namn på brite	Underskrift
262 ✓	Vestheim	Christen Løcheim
260 ✓	Holmheim	Magdalene Løcheim

Overformynderiet gir sitt samtykke i grunnavståelse
for f.lg. bruksnr. nr 262 og nr 260.

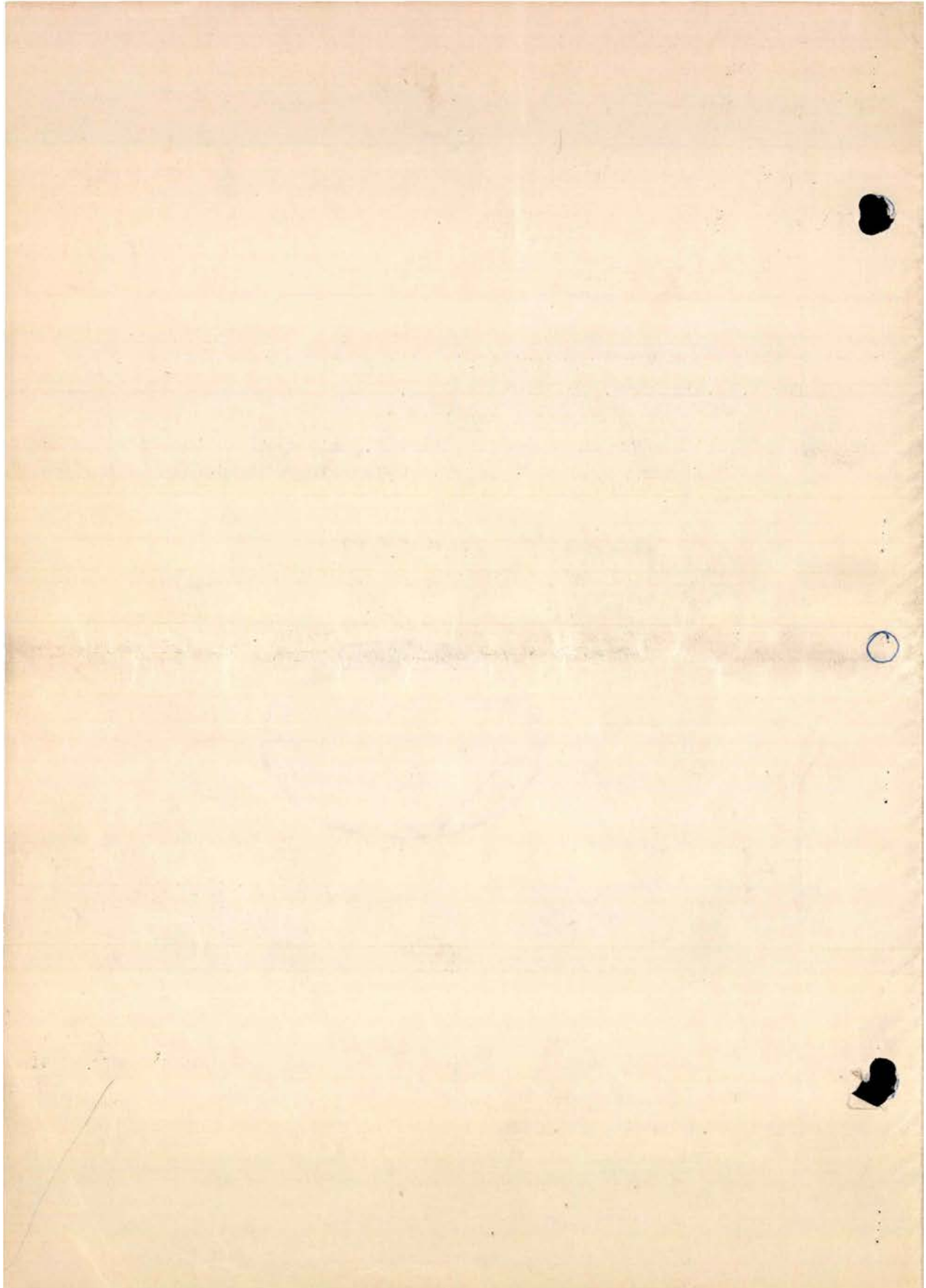
Værøy Overformynderi den 16/8-56

Havik Johansen
formann

H. Erikstad
medlem

Litt omskift lundis.
Spørre N. Christensen

[Red stamp]
H/AB.



Bruk.nr.	Namn	Bruk.nr.	Namn
320 ✓	Hakan Mathiesen	272 ✓	Offa Hordy
158	Hakan Mathiesen	138 ✓	Er. Johansen & Edvald Johansen
217 ✓	Ligund Kristiansen	18 ✓	Hofors Jensen
172 ✓	Ligund Johansen	129 ✓	Eda Einarsson
152 ✓	Johak Kristiansen	261 ✓	Joh. W. Hordy
126	Karl Jannarum	188 ✓	Frithjof Hordy
69	Ligund Lideiksen	49 ✓	Olav f. Benavik
74	Ligund Lideiksen	293 ✓	Olav f. Benavik
90	Ligund Lideiksen	318 ✓	Olav f. Benavik
118 ✓	Ligund Lideiksen	22 ✓	N. Christensen
156 ✓	Jensine Skarhaug	264 ✓	N. Christensen
204 ✓	Ligund Lideiksen	228 ✓	N. Christensen
296 ✓	Ligund Lideiksen	294 ✓	Tora Skarhaug
32	Jensine Skarhaug	288 ✓	Hb. Skarhaug
72 ✓	Ligund Lideiksen	142 ✓	Karl Skarhaug
151 ✓	Nine Christensen	320 ✓	Edvald Lideiksen
234 ✓	Ligund Lideiksen	75 ✓	Christensen Skarhaug
226 ✓	Nine Christensen	19 ✓	Johan Berg
117 ✓	Karl Olsen	217	Johan Berg
44 ✓	Robert Pettersen	141 ✓	Henry Lideiksen
150 ✓	Karl Jensen	139 ✓	Tora Johansen
168 ✓	Karl Johansen	190 ✓	Edvald Olsen
206 ✓	Karl Johansen	78 ✓	Karl Kristiansen
55 ✓	Karl M. Bergheim	76 ✓	Karl Kristiansen
12 ✓	Karl Kristiansen	291 ✓	Karl Kristiansen
236 ✓	Karl Kristiansen	295 ✓	Karl Kristiansen
124 ✓	Karl Kristiansen	275 ✓	Karl Kristiansen
87 ✓	Karl Kristiansen	299 ✓	Er. Kristiansen
201 ✓	Karl Kristiansen	187 ✓	Edvald
145 ✓	Offa Hordy & Jensine	223 ✓	Edvald
199.	Robert Pettersen		

Attestert kopi av dok.nr. 1956/2392/77
Attestingstidspunkt 2025-08-01 13:28

Erklæring:

Vi nedenfor nevnte grunneiere på gården Skarhaug nr. 14, gir med dette Værøy Vannverk A/S, Værøy, rett til å ta vann fra Skarhaugfeltet med nedslagsfeltet i felles utmark, samt anlegge samlesluser. Likeledes rett til å anlegge samlesluser i Skarhaug. Det er nødvendig grunn til disse anlegg, og videre rett til gravning av grøfter for vannverkets hovedledninger med grenledninger over grunn tilhørende våre eiendommer med bruksnummer nevnt nedenfor.

Disse rettigheter fjelder også for fremtidige reparasjonsarbeider, for mulige utvidelser ledningsnettets samt samlesluser og samlesluserne. Rettighetene gis uten vederlag.

Anlegget gis videre rett til å ta materialer fra lennet langs grøftene i tilfelle det mangler egnet materiale i grøften for tilstrekkelig overdekning av ledningene. Herfra er undtatt hvor ledningen fører over dyrket mark. Ledningene skal da legges så dypt at den ikke skader eller skade bruk av marken. Grøften skal legges igjen og etterpå slattes og stein fjernes til anviset sted i nærheten.

Vannverkets vedkommende har rett til å ferdig langs ledningene for almindelig tilsyn og eventuelle reparasjoner, dog skal han vise aktsomhet i veksttiden slik at det ikke volder skade på avling. Forøvrig holder Vannverket for all direkte påviselig skade som Vannverkets anlegg måtte forvalde.

Vi samtykker i at denne erklæring tingslages som hofteise på våre eiendommer, dog uten avgift for oss. Verdi kr. 2000,00 tusen kroner.

Bruk.nr. Navn Skyld Underkr. Navn

155 ✓	Ligund Refsnvik	169	Edvald Refsnvik
3 ✓		54	G. Lideiksen - R. Lideiksen
34 ✓		194	G. Lideiksen - R. Lideiksen
40 ✓		66	R. Lideiksen
42 ✓		280	G. Lideiksen
43 ✓		197	Torvald Kristiansen
92 ✓		227	Torvald Kristiansen
113 ✓		228	Torvald Kristiansen
14 ✓		325	Torvald Kristiansen
321 ✓		211	Joh. N. Kristiansen
332		65	Rolf Kristiansen
232	Jensine f. Hordy	322	Edvald Kristiansen
30 ✓	Joh. N. Kristiansen	97	Ligund Kristiansen
63 ✓	G. Lideiksen - R. Lideiksen	212	Ligund Kristiansen

Bristene.	Namn	Bristene.	Namn	Bristene.	Namn	Bristene.	Namn
249 ✓	Ole Hjeltn	193 ✓	J. Sandvåg	82 ✓	Andreas Mathiesen	176	C. M. Kristensen
260 ✓	Ljorid Johansen	185 ✓	Andreas Mathiesen	214 ✓	Andreas Mathiesen	202 ✓	C. M. Kristensen
106 ✓	Ljorid Christensen	80 ✓	Ragnar O. Enevig	200 ✓	Kristian Hordy	5 ✓	Michael Michaelson
148 ✓	Lilief Liliefsen	180 ✓	Ragnar O. Enevig	101 ✓	Lilief Pedersen	58	Michael Michaelson
4 ✓	Ole M. Olsen	11 ✓	Lilief Olsen	215 ✓	Lilief og Marie Pedersen	9 ✓	Hakon Rasmussen
282 ✓	Ole M. Olsen	207 ✓	Lilief Olsen	104 ✓	Jean Kristensen	37 ✓	Hakon Rasmussen
283 ✓	Ole M. Olsen	297 ✓	Otto Kristiansen	177	Jean Kristensen	45 ✓	Hakon Rasmussen
287 ✓	Ole M. Olsen	68 ✓	Andreas Rasmussen	166 ✓	Edin Eidegard	46 ✓	Hakon Rasmussen
311 ✓	Ole M. Olsen	130 ✓	Andreas Rasmussen	181 ✓	Olaf Rasmussen	159	Hakon Rasmussen
323 ✓	Ole M. Olsen	240 ✓	Andreas Rasmussen	203 ✓	Ljorid Mathiesen	182 ✓	Egstein Lindsvald
333	Ole M. Olsen	303 ✓	Andreas Rasmussen	105 ✓	Kristian Riedgard	38	Egstein Lindsvald
169	Karl Farkheim	83	Kristian R. Rasmussen	137 ✓	Oske Porsen	39	Egstein Lindsvald
315 ✓	Ludv. N. Christensen	269 ✓	Kristian R. Rasmussen	289 ✓	Peter Ljorid	32	Egstein Lindsvald
1 ✓	Johannes Olufsen	300 ✓	Hakon Skarphing	2	Ede. Riedgard	20 ✓	Jacob O. Bakken
127 ✓	Frithjof Kristensen	192 ✓	Johan Rasmussen	109 ✓	Ede. Riedgard	119 ✓	Jacob O. Bakken
15 ✓	Lilief Jacobsen	48 ✓	Kristian Vold	112 ✓	Lovise Hjeltn	247 ✓	Walter Christensen
23 ✓	Ivar Riedgard	237 ✓	Karl V. Christensen	221 ✓	Lovise Hjeltn	59 ✓	Nils B. Olufsen
24 ✓	Ivar Riedgard	312 ✓	Karl V. Christensen	232 ✓	Ede. Riedgard	224 ✓	Nils B. Olufsen
24 ✓	Kristian M. Sagviken	119 ✓	Hakon Rasmussen	235 ✓	Ede. Riedgard	331 ✓	Hakon Sagviken
67 ✓	Ivar Riedgard	316 ✓	Kristian Kristiansen	150 ✓	Edvard Hjeltn	258 ✓	Christen Farkheim
86 ✓	Ivar Riedgard	121 ✓	Hakon Rasmussen	108 ✓	Edvard Hjeltn	262 ✓	Christen Farkheim
100 ✓	Ivar Riedgard & Hr. M. Sagviken	56 ✓	Peter Kristensen	207 ✓	Vilhelmina Hjeltn	256 ✓	Margareta Farkheim Kristensen
105 ✓	Ivar Riedgard & Hr. M. Sagviken	107 ✓	Ole Enevig	253 ✓	Vilhelmina Hjeltn	260 ✓	Hilja Farkheim
186 ✓	Ivar Riedgard & Hr. M. Sagviken	58 ✓	Johan Mathiesen & Hr. M. Mathiesen	83 ✓	Kristian Enevig	147 ✓	Frithjof Kristiansen
189 ✓	Ivar Riedgard & Hr. M. Sagviken	6 ✓	Johannes Mathiesen	96 ✓	Kristian Enevig	219 ✓	Frithjof Kristiansen
227 ✓	Ivar Riedgard	94 ✓	Frithjof Kristensen	21	C. M. Kristensen	17 ✓	Hakon Mathiesen
230 ✓	Ivar Riedgard	243 ✓	Hakon Rasmussen	21	C. M. Kristensen	25 ✓	Hakon Mathiesen
233 ✓	Ivar Riedgard	91 ✓	Andreas Mathiesen	21	C. M. Kristensen	26 ✓	Hakon Mathiesen
252 ✓	Bernik Rasmussen	157 ✓	Andreas Mathiesen	121	C. M. Kristensen	87 ✓	Hakon Mathiesen
248 ✓	Lars Jensen	241 ✓	Andreas Mathiesen	123 ✓	Otto Kristensen	88 ✓	Hakon Mathiesen
253 ✓	Lars Jensen	84 ✓	Hilja Hjeltn	163 ✓	Otto Kristensen & Hr. M. Sagviken	133 ✓	Hakon Mathiesen

Anskrift.

I.D.
JN 5135 B.
1956

Erklæring:

Vi nedenfor nevnte grunneiere på gården Skiland nr. 14, - gir med dette Værøy Vannverk A/L, Værøy, rett til å ta vann fra Røndalsfeltet med nedslagsfeltet i felles utmark, samt anlegge samlekummer. Likelødes rett til å anlegge samlesisterner i Skaret. Det gis nødvendig grunn til disse anlegg, og videre rett til gravning av grøfter for vannverkets hovedledninger med grenledninger over grunn tilhørende våre eiendommer med bruksnummer nevnt nedenfor.

Disse rettigheter fjelder også for fremtidige reparasjonsarbeider, for mulige utvidelser ledningsnettets samt samlekummer og samlesisterner. Rettighetene gis uten vederlag.

Anlegget gis videre rett til fritt å ta materialer fra lennet langs grøftene i tilfelle det angår egnet materiale i grøften for tilstrekkelig overdekning av ledningene. Herfra er unntatt hvor ledningen løper over dyrket mark. Ledningene skal da legges så dypt at den ikke skader eierens bruk av markene. Grøften skal legges igjen og skoterpå sløttes og stein fjernes til anvisst sted i nærheten.

Vannverkets vedkommende har rett til å ferdes langs ledningene for almindelig tilsyn og eventuelle reparasjoner, dog skal han vise aktsomhet i veksttiden slik at det ikke volder skade på avling. Forøvrig hefter XXXXfor Vannverket for all direkte påviselig skade som Vannverkets anlegg måtte forvalde.

Vi samtykker i at denne erklæring tinglyses som heftelse på våre eiendommer, - dog uten avgift for oss. Verdi kr. 2000,00 tusen kroner.

Bruksnr. Navn ~~bruk~~ Skyld Underskrift Stedt.

		Bukten.	Midtuskift
✓ 35 ✓	Konrad Hardie	✓ 93 ✓	Petter Kvølner
✓ 10 ✓	Lohar Edvardsen	✓ 99 ✓	Knut Eilertsen
✓ 31 ✓	Loh. Edvardsen	✓ 246 ✓	Runde Olavsen
✓ 101 ✓	Lenny Eilertsen	✓ 292 ✓	Asbjørn Pedersen
✓ 267 ✓	Lenny Eilertsen	✓ 257 ✓	Peter Nicolaisen
✓ 202 ✓	Luff Lohansen	✓ 50 ✓	Luga Lohansen
✓ 263 ✓	Emil Lohansen	✓ 281 ✓	Luga Lohansen
✓ 28 ✓	M. Brunsvik	✓ 183 ✓	Lenny Lohansen
✓ 25 ✓	Torvald K. Brunsvik	✓ 277 ✓	Peter Hestby
✓ 12 ✓	Lohar Brunsvik	✓ 146 ✓	Emil Pettersen
✓ 276 ✓	Emil Mathiesen	✓ 161 ✓	Olav Eilertsen
✓ 64 ✓	Lohar Mathiesen	✓ 47 ✓	Peter Lohansen
✓ 103 ✓	Bruid Vasar	✓ 95 ✓	Dagmar Olsen
✓ 179 ✓	Papir Kristiansen	✓ 327 ✓	Dagmar Olsen

Braksnr.	Underskr.	Braksnr.	Underskr.
328	Lagman Olsen	16	Vary Kommun. E. Pedersen
70	Lido. Christensen	51	— " — E. Pedersen
132	Lido. Christensen	265	— " — E. Pedersen (puff)
102	Hilmar Johansen	51	Er. W. Olsen
143	Martha Nicolaisen	162	Er. W. Olsen
125	Ol. Hvidt	110	Er. W. Olsen
105	Pine Karlsen	284	Er. W. Olsen
198	Alfred Johansen	79	Linor Nybøtt
167	Otto Karlsen	308	— " —
14	Edvin Husekjaer	7	Georg Brutsen (Mortad nr. 240)
82	Torstein Pedersen	18	
251	H. Lardie p.p.	104	Leidulf Mørthimann
29	Rudor Nikolaisen		

Avskrift.

Rett avskrift kvitteres

[Signature]
Rudor Nikolaisen

Overformyndet gir sitt samtykke i grunnavstøtelse
for f.l.g. bruksnr. nr 79 og 308.

Vardø Overformyndet den 16/8-56

Havig Johansen
form.H. Erikstad
medlem

Rett avskrift akkuseres

[Signature]
J. J. J.

**AVTALE OM HØYSPENNINGS KABELANLEGG**

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsanlegg, mellom eier av eiendom Gnr:14 ,bnr:161 i Værøy kommune og Lofotkraft AS. Kabelanlegget er vist på vedlagte tegning nr: 001.

Trasélengde ca: 28 meter over eiendommen.
Trasébredde ca: 1- en - meter.
Grøftedybde ca: 0,5 - en halv - meter.



Doknr: 468015 Tinglyst: 28.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PUNKT 1

Grunneier gir everket:

- Stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 22 kV høyspenningskabelanlegg.
- Rett til å fornye eller bygge om anlegget.
- Rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter.
- Rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

PUNKT 2

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene f.eks. ved sprekning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandring m.v. Når slike arbeider ønskes utført skal everket kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av everket. Dersom grunneieren ønsker kabelanlegget flyttet, må han selv bære kostnaden med dette.

PUNKT 3

Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anlegget eller senere, utbedres etter unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

PUNKT 4

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Everket betaler omkostningene i forbindelse med tinglysningen.

Denne avtalen er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Stokkmarknes den *16. mai 2011*

Fridt M. Kristiansen

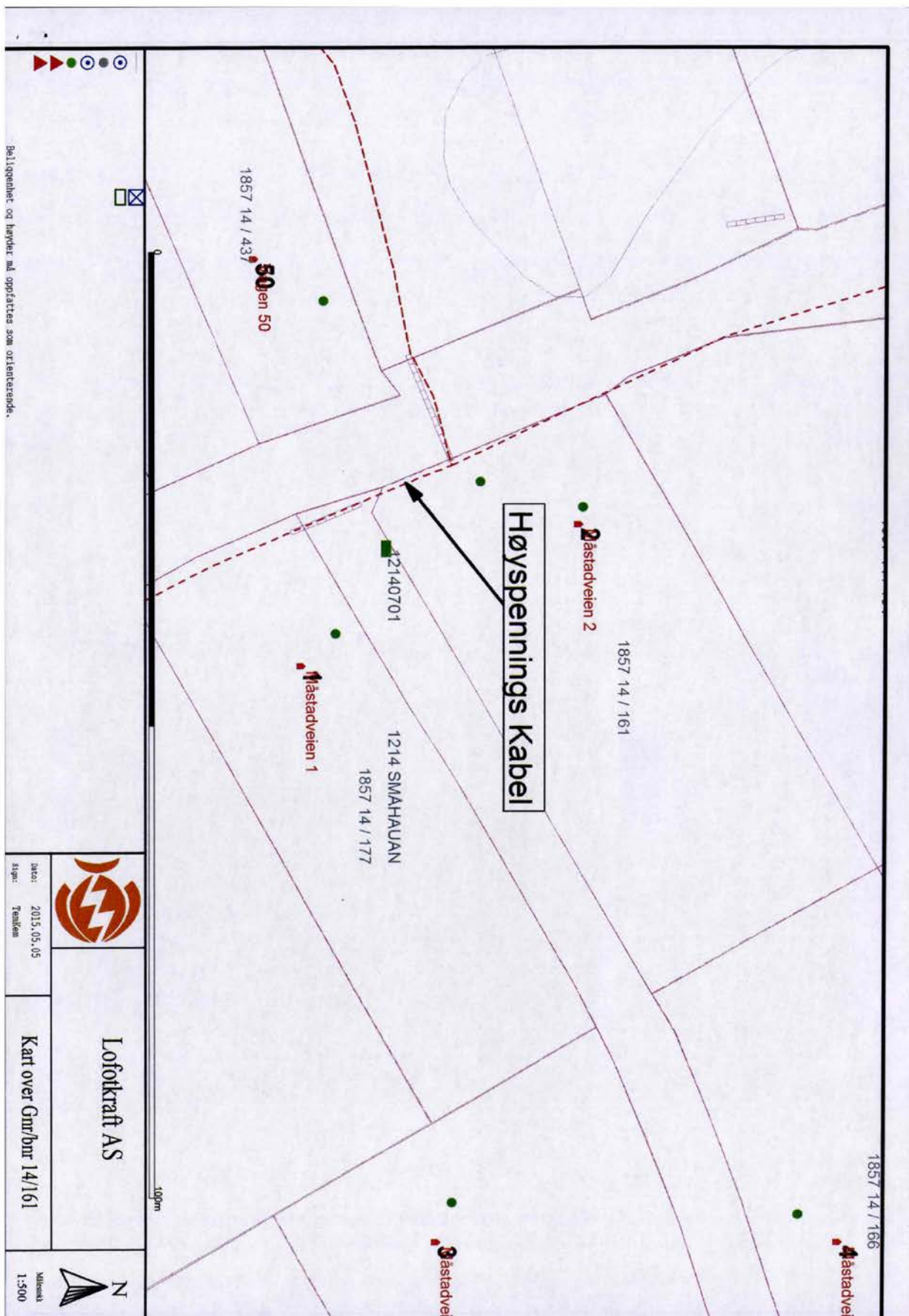
Grunneier

011062 XXXXXXXXXX
Personnummer (11 siffer)/Foretaksnummer

Svolvær den *25-15*

Arnt M. Winther
adm.dir Arnt M. Winther

986 347 801
Foretaksnummer





VÆRØY KOMMUNE

"Værøy et levende kystsamfunn"



Værøy Kommune

KPA Værøy 2012-2021, Planbeskrivelse

Dato: 2012-10-29

K-styrets vedtak, sak 05114, 26.06.2014

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Innledning	5
1.1	Bakgrunn og mål med arbeidet	5
1.2	Forskrift og dokumentasjon	5
1.3	Planprosess, medvirkning og organisering	8
2	Planforslaget (hovedformål i planen)	9
2.1	Boligbebyggelse	9
2.2	Næringsvirksomhet	11
2.3	Kommunalteknisk virksomhet	12
2.4	Fritidsbebyggelse	13
2.5	Massetak	14
2.6	Havn, fiske og oppdrett	15
2.7	Kommunikasjon	17
3	Grunnlag for konsekvensutredningen	19
3.1	Landskap – kulturlandskap	19
3.2	Landbruk :	23
3.3	Fiskeri og havbruk	25
3.4	Samiske forhold:	26
3.5	Friluftsliv og rekreasjon:	27
3.6	Naturverdier og biologisk mangfold:	29
3.7	Kulturminner og kulturmiljø:	31
3.8	Lekeområder for barn og unge:	32
3.9	Støy og forurensing:	33
3.10	Samfunnssikkerhet:	33
3.11	Infrastruktur og kommunale tjenester:	33
3.12	Vassdrag:	36
4	Verdi og konsekvensutredning (metode)	37
4.1	Sammenfattende vurdering	38
4.2	B1-4 – Nordland	39

4.3	B5-6 – Sørland	41
4.4	B7 – Brønnsvika.....	43
4.5	B8– Sørlandsvågen.....	45
4.7	B/OT1-2 – Sørland	47
4.8	LNF-F1 - Grindvika.....	49
4.9	LNF-F2 - Kvalneset	51
4.10	LNF-F3 - Måstad	53
4.11	LNF-FN1-3 – Austervågen/ Brønnsvika.....	55
4.12	FT1 – Nordland	57
4.13	IN1 – Kvalnessteinan, Sørlandsvågen.....	63
4.14	IN2 – Teisthammeren.....	65
4.15	F1– Torvvågan	67
4.16	P1– Nordland/Tussen.....	69

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn og mål med arbeidet

Værøy kommunestyre har vedtatt igangsetting av arbeidet med kommuneplanens arealdel, land - og kystsoneplan med varsel om oppstart den 26.06.06.

Som det fremgår av kommuneplanens strategidokument står kommunen overfor store utfordringer de nærmeste årene. Utfordringene er særlig knyttet til infrastruktur, befolknings- og næringsutvikling.

Planarbeidet har særlig fokus på å sikre bosettingen i kommunen gjennom en aktiv næringsutvikling. I tillegg til dette vil kommunens evne til å sørge for gode lokale service tilbud til befolkningen i alle aldre være av avgjørende betydning for at folk velger å bosette seg på Værøy.

Værøy kommune er sammen med resten av kommunene i Lofoten i en vurderingsfase hvor kommunene skal bestemme seg for om de ønsker å gå videre med en felles søknad for Lofoten som Verdensarv område for natur og kultur.

1.2 Forskrift og dokumentasjon

1.2.1 Forskrift om konsekvensutredning

I forskrift om konsekvensutredninger (KU) fra 1.7.09, stilles det nye krav til utarbeiding og behandlingen av kommuneplanens arealdel. Det stilles spesielt krav om å koordinere tydeligere konsekvensutredninger og planprosess. Formålet med konsekvensutredningen (KU) er å klargjøre virkninger av tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser eller samfunn og at disse blir vurdert under planleggingen av tiltaket.

Konsekvensutredningen skal baseres på eksisterende grunnlagsdata. Det vil si at det ikke er gjort noen nye registreringer for denne konsekvensutredningen. Konsekvensutredningen kan avdekke forhold som må følges opp og løses i reguleringsplan.

Konsekvensutredningen tar for seg områder der det ønskes en omdisponering fra LNF – områder og friområder til byggeområder. Det vil si at alle de innkomne forslagene til kommuneplanen er konsekvensutredet sammen med administrasjonens egne forslag.

1.2.2 Planprogram

Forslag til planprogram var vedtatt i kommunestyret 20.02.2007.

Konsekvensutredningen baserer seg primært på foreliggende kunnskap og oppdatering av denne. Planforslaget baserer seg i tillegg på vedtatte overordnede planer og føringer samt regionale og nasjonale føringer.

Gjennomgående tema i prosessen:

- Miljø og bærekraftig utvikling og forvaltning
- Helse i planleggingen, jfr. St.m. nr. 16 – Folkehelsemeldinga
- Universell utforming, jfr. rundskriv T5-99 Om tilgjengelighet for alle
- Barn og unges rettigheter, jfr. RPR Barn og unge

Utredningstema:

- Landskap – kulturlandskap
- Landbruk
- Fiskeri og havbruk
- Samiske forhold
- Friluftsliv og rekreasjon
- Naturverdier og biologisk mangfold
- Kulturminner og kulturmiljø
- Lekeområder for barn og unge
- Støy og forurensing
- Samfunnssikkerhet
- Infrastruktur

I verdi- og konsekvensutredningen skal følgende tema vurderes:

Miljø- og naturressurser: • Naturverdier, biologisk mangfold • Jord og fiskeressurser • Landskap • Kulturminner, kulturmiljø • Fiskeri og havbruk • Støy og forurensning • Andre miljøkonsekvenser	Samfunn: • Friluftsliv og rekreasjon • Helse • Universell utforming • Barn og unge • Samfunnssikkerhet • Tettstedsutvikling • Transportbehov • Næringsliv og sysselsetting • Infrastruktur og kommunalt tjenestetilbud • Annet
--	---

I tillegg til disse tema er temaet "funksjonell strandsone" tatt inn som et eget utredningstema i konsekvensutredningen.

1.2.3 Lokalisering av spredt bebyggelse

Spredt utbygging er i konsekvensutredningen vurdert særskilt under utredning av hvert område for fremtidig utbygging i LNF-område med henblikk på kartlegging av "funksjonell strandsone" og avstand til sjø, og i forhold til hensyn til friluftsliv, landskapsvirkninger, biologisk mangfold og naturtyper.

Med funksjonell strandsone menes den sone som står i innbyrdes direkte samspill med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Sonen kan være smalere eller bredere enn 100-metersbeltet.

Strandsonen er som hovedregel avsatt til LNF-område i en avstand så den funksjonelle strandsone er ivaretatt slik at ferdsel langs stranden er mulig, og strandområder egnet til rekreasjon ikke bygges ut. Naust er bygninger i strandsonen som anvendes til oppbevaring av utstyr og båter. Naust tillates ikke innredet til overnatting.



1.2.4 Planer som ligger til grunn for planarbeidet

Overordnede planer:

Strategidel til kommuneplanen 2007-2019

Reguleringsplaner:

Reguleringsplan for Bråten, 1973

Reguleringsplan for Ishusparten, 1973

Reguleringsplan for Tyvnesleira, 1977

Reguleringsplan for Sponga – Hjortdahl, 1979

Reguleringsplan for Sponga – Hjortdahl, 1982

Reguleringsplan for Del av Tyvnesleira, 1983

Reguleringsplan for Værøy lufthavn, 1985

Reguleringsplan for Værøy vannverk

Reguleringsplan for Værøy havn,

Reguleringsplan for Heliport på Tabbisodden, Værøy, 30.05.96

Planforslag som integreres i kommuneplanens arealdel:

Kommuneplanens arealdel 1998-2001, høring 1997

Kommunedelplan Nordland 1998-2001, høring 1997

Kommunedelplan Sørland 1998-2001, høring 1997

1.3 Planprosess, medvirkning og organisering

Arbeidet med kommuneplanens arealdel startet opp i 2006. Før dette har det i forbindelse med Kommuneplanens strategidel vært avholdt åpne folkemøter med bla. "Framtidsverksted" i 2005.

Styringsgruppen for kommuneplansamarbeidet i Vest – Lofoten fungerer som arbeidsgruppe for planarbeidet. Kommunestyret er ansvarlig myndighet i henhold til forskrift om konsekvensutredninger.

Det har vært et tett samarbeid med regionale myndigheter gjennom hele planprosessen. Nordland fylkeskommune er representert i styringsgruppen for prosjektet, og det har vært kontakt med fylkesmannen, vernemyndighetene, Sametinget, Fiskeridirektoratet, Statens vegvesen og Kystverket underveis i planarbeidet.

Ut over de offentlige myndigheter Kystverket og Fiskeridirektoratet, har også Bergvesenet kommet med innspill i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet.

For øvrig er planforslaget presentert og drøftet på folkemøte i kommunen 10.11.2009.

2 PLANFORSLAGET (HOVEDFORMÅL I PLANEN)

2.1 Boligbebyggelse



Det har vært liten boligbygging på Værøy de seneste år, og det er lite behov for utlegging av nye boligområder. Værøy kommune har imidlertid som mål til enhver tid å ha tilgjengelige rimelige boligtomter. Det må derfor i planen avsettes tilstrekkelig areal til å dekke et mulig behov for ny boligbebyggelse for de kommende 12 år.

I planen er det avsatt 8 mindre områder for framtidig bolig. Alle områder ligger i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse og infrastruktur. Det er mulighet for totalt 21 boliger innenfor områdene. Arealdelen har bestemmelser for utbygging, og det kan bygges ut med hjemmel i planen. I tillegg legges det ut to områder til kombinert bolig og offentlig formål, men krav om reguleringsplan.

Boligområder (framtidig)				
<i>Område</i>	<i>Navn/Sted</i>	<i>Arealbruk</i>	<i>Areal</i>	<i>Antall</i>
B1-4	Nordland	Framtidig bolig	15 daa	6
B5	Sørland	Framtidig bolig	3,6 daa	2
B6	Sørland	Framtidig bolig	26,3 daa	2
B7	Sørland	Framtidig bolig	25,2 daa	6
B8	Sørlandsvågen	Framtidig bolig	7,1 daa	6

Spredt bebyggelse (fritidsbebyggelse):

Værøy kommune er en kystkommune preget av en smal kyststripe nedenfor bratte fjell. Store deler av kystsonen er svært skredutsatt og legger store begrensninger i forhold til utbygging. Kysten er preget av øyer, holmer og fjord, og et mangfold av natur- og kulturverdier. Kysten er samtidig livsnerven for bosetning, næringsvirksomhet og framkommelighet, og er attraktivt for fritidsbosetning, reiseliv og rekreasjon. Utfordringene til kommunen er å avgrense inngrepene i strandområdet, ivareta natur, landskap, kulturhistoriske verdier og friluftsinnteresser, samtidig som næringsaktiviteten skal gis utviklingsmuligheter og det skal tilbys områder for boligetablering.

For å sikre næringsutvikling og fremtidig bosetning i kommunen er det i tillegg til næringsområder, og i tilknytning til eksisterende bebyggelse avsatt to områder for spredt utbygging av fritidsbebyggelse i LNF-område. Det er i bestemmelsene til planen fastsatt byggegrense på 30 meter fra sjø innenfor område LNF-F2 – Festvågen, som er eneste område hvor ikke 100-metersregelen for byggegrense til sjø skal gjelde.



2.2 Næringsvirksomhet



Værøy kommune har som mål å drive en aktiv næringsutvikling for å sikre nyskaping, nye arbeidsplasser og framtidig bosetning i kommunen. Dette følges opp i arealplanen gjennom tilrettelegging av tilstrekkelig areal for næringsutvikling i kommunen for de kommende 12 år.

Samspillet med de næringsdrivende er viktig for å sikre at det settes av nok areal og det rette areal i planen.

Det er avsatt to områder for utfylling til framtidig industri og næringsformål; Kvalnessteinan i Sørlandsvågen og på Teisthammeren. Områdene er avsatt til industri og næringsvirksomhet knyttet til fiske- og offshorevirksomhet. Planen har rekkefølgebestemmelser som sikrer at IN2 bygges ut etter IN1.

Et større areal ved tidligere Værøy lufthavn på Nordland er avsatt til framtidig turistrettet næringsvirksomhet i form av utleiehytter og campingplass. Området er delvis tatt i bruk til campingplass i dag, og virksomheten "Lofoten sjokolade" holder til i det tidligere lufthavnsbygget.

Byggeområder avsatt til framtidig næringsvirksomhet/forretning i planen			
<i>Område</i>	<i>Navn/sted</i>	<i>Arealbruk</i>	<i>Areal</i>
IN1	Kvalnessteinan	Framtidig industri- og næringsvirksomhet	127,1 daa
IN2	Teisthammeren	Framtidig industri- og næringsvirksomhet	58,4 daa
FT1	Nordland	Framtidig fritids- og turistnæring	6,3 daa
F1	Veneset	Framtidig forretning og næring	2,0 daa

2.3 Kommunalteknisk virksomhet



Planen omfatter arealer knyttet til vannverkene på Værøy. Værøy har to vannverk, et kommunalt vannverk – Sørland Vannverk og et privat vannverk for Nordland, eiet av Nordland Vannverk AL. Sørland vannverk leverer vann til 320 abonnenter på Værøy, totalt 715 personer og diverse matbedrifter.

Hovedvannkilden til Sørlandvannverk består av 12 grunnvannsbrønner. Breivika er suppleringskilde. Dette vannet benyttes kun når Sørland ikke kan levere nok vann. Kilden består av grunnvannskilde og en bekk.

Arealer som inneholder tekniske installasjoner som pumpestasjon, er avsatt i planen til "Kommunalteknisk anlegg, vannverk" (KV). Nedslagsfelt for drikkevann er markert på plankartet med hensynssone. Det skal ikke iverksettes ny aktivitet i nedslagsfeltene i perioden fram til 2021.

Ny reguleringsplan for Sørland vannverk er vedtatt. Bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan gjelder foran denne planen.

Værøy kommune er sårbar mht drikkevann da det ikke finnes gode alternative kilder dersom eksisterende kilder foruresnes. Derfor må vannkilder, herunder tilfredsstillende vannkvalitet, være høyt prioritert og gjenspeile seg i de planer som legges for framtiden. Værøy sjøvannsanlegg (Grindvika) leverer vann av drikkevannskvalitet til alle sjømatprodusenter på Værøy. For å sikre av sjøvannsinntaket er det stilt krav i bestemmelsene om at det i forbindelse med tillatelse til drift innenfor områdene til akvakultur må dokumenteres at tiltaket ikke fører til forurensing av eksisterende sjøvannsinntak til levnedsindustri i Sørlandsbukten.

2.4 Fritidsbebyggelse



Tilrettelegging for fritidsbebyggelse er også en del av kommunens tilrettelegging innen turisme. Det legges til rette for framtidig fritidsbebyggelse innenfor følgende arealkategorier i planen:

- Fritidsbebyggelse,
- Spredt fritidsbebyggelse i LNF-område

Tre områder i kommunen er avsatt til framtidig fritidsbebyggelse og innenfor fire områder tillates framtidig spredt fritidsbebyggelse i LNF-område.

Innenfor planperioden tillates i alt *10 hytter* innenfor område LNF-F1-3, og 20 naust innenfor område FN1-3. Naustene skal plasseres samlet. Innenfor område LNF-F3 – Måstad tillates gjenreisning av hus på eksisterende hustufter, samt istandsetting av eksisterende bebyggelse. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse ut over dette.

Fritidsbebyggelse/naust og LNF med spredt hytte (framtidig)				
<i>Område</i>	<i>Navn/Sted</i>	<i>Arealbruk</i>	<i>Areal</i>	<i>Antall hytter</i>
LNF-F1	Grindvika	Spredt fritid, framtidig	42,5 daa	5
LNF-F2	Kvalnesodden	Spredt fritid, framtidig	87,7 daa	5
LNF-F3	Måstad	Spredt fritid, framtidig	156,2 daa	4

2.5 Massetak



Massetak er vist på plankartet som "Områder for råstoffutvinning". Det finnes i dag to massetak, begge disse foreslås av Værøy kommune utvidet for videre drift. Nåværende massetak er markert på plankartet. Planen inneholder ingen nye massetak.

Bergvesenet gjør oppmerksom på at det i gjeldende arealplan er avsatt to områder til råstoffutvinning, og at hvis det fortsatt finnes ressurser igjen bør disse områdene videreføres som råstoffområder. Etter Bergvesenets syn er det viktig at kommunen i forbindelse med rullering av arealplanen også gjør vurdering av sitt behov for masser til byggeråstoff, og eventuelt legger til rette for uttaksvirksomhet dersom slike masser kan skaffes lokalt.

Det er rikelig tilgang på løsmasser og fjell i kommunen. Begge masseuttakene i kommunen er uttak av løsmasser av stein og grus i skråningsfoten av fjellet. De to masseuttakene i planen vurderes av Værøy kommune som tilstrekkelig til å dekke kommunens behov for masser i planperioden. Planen legger til rette for fortsatt uttak i disse områder i planperioden. Utvidelse av eksisterende masseuttak forutsetter at det foreligger reguleringsplan.

Jevnfør NGU mineralressurser på nett finnes ingen registreringer av forekomster av malm, industrimineraler eller naturstein i kommunen.

Områder for råstoffutvinning - massetak			
<i>Område</i>	<i>Sted</i>	<i>Arealbruk</i>	<i>Areal</i>
M	Skarsurda (Skaret)	Massetak (eksisterende)	54 daa
M	Teisthammeren	Massetak (eksisterende)	63 daa

2.6 Havn, fiske og oppdrett



Værøy kommune har en betydelig fiskeri- og havbruksnæring. Kommuneplanens arealdel skal sikre tilstrekkelig areal for utviklingen av næringen.

Værøy kommune har utarbeidet et utkast til kystsoneplan i 2001, som innarbeides i arealdelen til kommuneplanen. Arealdelen tar derfor både for seg land- og kystarealet. Fiskeri, havbruksnæringen, næringens interesseorganisasjoner og myndigheter har vært involvert i forbindelse med utarbeiding av kystsoneplanen, som har pågått over en periode fra 1990 til 2001.

Aktive havneområder på Værøy er Røssnesvågen og Sørlandsvågen/Veneset. Et omfattende prosjekt med utdyping av havnene var gjennomført fra 2006 til 2008. Sørlandsvågen er regulert i nylig vedtatt plan som gjelder for området. Teisthammeren er en avskjermet havn for mindre fiskerbåter. Havn på Hundholmen har ikke vært benyttet siden 1940-tallet.

Det er avsatt syv områder til enbruks fiskeområder, og to områder til akvakultur rundt Værøy. Innenfor enbruks fiskeområder kan fangst drives uten begrensninger. Områdene er viktige nasjonale og internasjonale gyteområder. Låsettingsplasser er avsatt til enbruks fiskeplasser. Disse er innenfor områdene Skjersvika (F4), Sørlandsvika (F5) og Måstadvika (F6). Det er avsatt to eksisterende områder for enbruks-akvakultur (A).

Fiskeriaktivitet skal kunne foregå over hele sjøarealet hvor ikke faste installasjoner - eksempelvis oppdrettsmerder og lignende - setter begrensninger på utøvelse av fiske. Akvakulturanlegg har et ferdselsforbud på 20 meter og et fiskeforbud nærmere 100 meter.

Følgende områder er avsatt i planen:

Nr	Formål	Område
A-1	Akvakulturområde	Indre Sørlandsbukt
A-2	Akvakulturområde	Indre Sørlandsbukt
F1	Fiskeområde	Skallan
F2	Fiskeområde	Nordlandsflaket
F3	Fiskeområde	Ståklakkskallen
F4	Fiskeområde	Skjersvika
F5	Fiskeområde	Sørlandsvika
F6	Fiskeområde	Måstadvika
F7	Fiskeområde	Grunnågskallen

I den utstrekning det ligger kabler i sjøen i et område avsatt til akvakultur, kan det ikke påregnes at det gis tillatelse til etablering av akvakulturanlegg i umiddelbar nærhet til disse. Det samme gjelder der det er inntegnet ankringsplasser.



2.7 Kommunikasjon



Veganlegg

Planen skiller mellom følgende typer veganlegg som er markert på plankartet: hovedveg og samleveg. Fylkesveger er avsatt til hovedveg på plankartet. Ferjeleiet er avmerket på plankartet.

Forhåndsmerknad Statens Vegvesen: SVV sine interesser er knyttet til arealbruken i tilknytning til fylkesvegene. I rammeplan for avkjørsler er fylkesvegene klassifisert "lite streng holdning". Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette for det kan atkomst henvises til nærliggende avkjørsel. Statens Vegvesen ber om at dette tas inn i bestemmelsene eller retningslinjene i arealplanen og at det synliggjøres hva som er fylkesveger i planen. Plasseringen av ferjeleiet avmerkes på plankartet.

Offentlig Havn

Offentlig havn dekker havneområder for fiskeri og skipstrafikk og lufthavn/ helikopterflyplass. Reguleringsplan for Sørlandsvågen er nylig vedtatt, og dette området inngår ikke i planen.

Kraftledninger og kraftverk

Høyspentledning i luftspenn er markert med sikkerhetssone på 15 meter på begge sider av ledningen, totalt 30 meter.

Farleder

Farledere er markert på plankartet.



3 GRUNNLAG FOR KONSEKVENsutREDNINGEN

3.1 Landskap – kulturlandskap



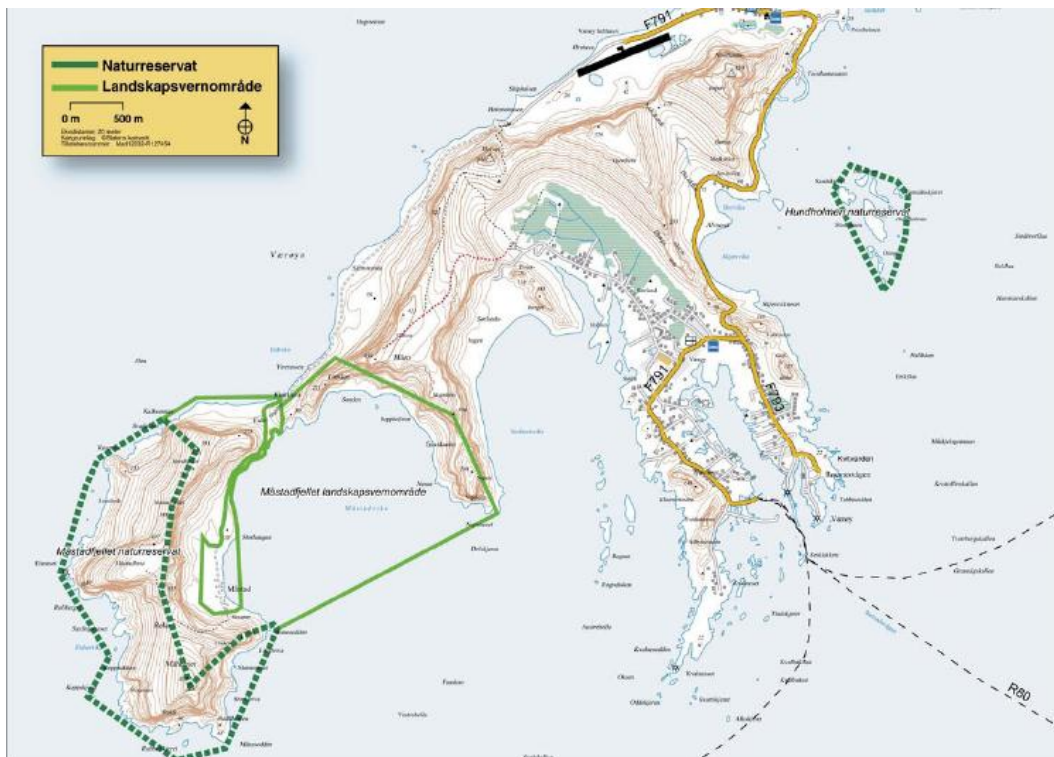
Mollbakken er vernet område på Nordland med rullestein. Gammelt havnivå med flere funn fra vikingtiden.

Registreringer av viktige kulturlandskap lokaliteter på Værøy bør legges inn i digital form for hele kommunen. Områder med stor regional eller nasjonal verdi bør prioriteres, men områder av lokal verdi bør også registreres.

Landskap og kulturlandskap inngår i temakart for kulturminner og kulturmiljø. Konsekvenser for landskap og kulturlandskap er en del av verdi- og konsekvensvurderingen.

Naturvernområder i Værøy kommune:

- Hundholmen naturreservat
- Måstadsfjellet landskapsvernområde
- Måstadsfjellet naturreservat
- Skittenskarvholman naturreservat



HUNDHOLMEN NATURRESERVAT

Kartblad: 1830 - II

Høyde over havet: ca 7 meter

Areal: ca 464 dekar

Områdebeskrivelse:

Hundholmene er en liten samling med holmer på østsida av Værøy. Holmene er små og lave. Vegetasjonen er dominert av gress og lyngvekster. Flere steder er det en frodig urtevegetasjon, noe som antas å være et resultat av gjødsling fra fuglene som hekker her.

Naturfaglige verdier:

Viktig hekkeområde for sjøfugl. De artene som forekommer i størst antall er gråmåke og svartbak (ca 250 par i 1985). Dessuten finnes det mindre forekomster av ærfugl, fiskemåke og teist.

Verneformål:

Formålet med fredningen er å bevare et godt og uforstyrret hekke- og oppvekstområde for sjøfugl.

MÅSTADFJELLET NATURRESERVAT / MÅSTADFJELLET LANDSKAPSVERNOMRÅDE

Kartblad: 1830 - II

Høyde over havet: 439 meter (Måhornet)

Areal: naturreservatet er på ca. 2870 dekar og landskapsvernområdet er på ca. 5141 dekar

Områdebeskrivelse:

Området utgjør hele den sørvestlige delen av Værøya, med unntak av den gamle

bebyggelsen og dyrkamarka på Måstad.

Landskapet går meget bratt opp fra sjøen og det er ikke mulig å følge strandlinja rundt området. Måstadvika er den største av de 3-4 buktene på sørsiden av Værøya. På nordøstsiden av bukta er det blåst sand oppover i lia i et meget bratt sanddyneområde. Fjellsidene har gress helt til topps, og oppå Måstadjellet er det et mindre, tilnærmet flatt heiområde med gress.

Naturfaglige verdier:

Hele området er et nasjonalt viktig hekkeområde for sjøfugler, med gode forekomster av lunde, krykkje og lomvi. I 1985 ble det registrert 43 000 par lunde, 11 630 par krykkje og 387 par lomvi her. Foruten de typiske fuglefjellartene har området gode bestander av gråmåke, svartbak, fiskemåke, tjeld og teist. Måstadvika er i tillegg viktig som landingsplass for sjøfugl, spesielt lunden om våren.

De spesielle botaniske verdiene er knyttet til sanddyneområdet Sanden. Det er et særpreget system, med et middels stort artsutvalg.

Verneformål:

Formålet med fredningen er å ivareta et verdifullt kystområde, med det naturlig tilknyttede plante- og dyreliv. Spesiell verdi er knyttet til områdets funksjon som hekkeområde for en rekke fuglefjellsarter.

Påvirkning / inngrep:

Vegetasjonen er påvirket av beite, og fra Eidet til Måstad går det en gammel kjerrevei.

SKITTENSKARVHOLMENE NATURRESERVAT

Storskarv

Foto: Gunnar Rofstad

Kartblad: 1830 - I og II

Høyde over havet: ca 12 meter

Areal: ca 56 dekar

Områdebeskrivelse:

Lita bergkolløy som ligger i Moskenesstraumen, mellom Lofotodden og Værøy. Øya er hovedsakelig uten vegetasjon.

Faglig Beskrivelse:

Skjærene er en viktig hekkeplass for storskarv. Tidligere hekket også havsule her, men den har nå forlatt øya.

Verneformål:

Ivareta et viktig hekkeområde for storskarv, samt en potensiell hekkelokalitet for havsule.

Kilde: Miljøstatus – Nordland: www.miljostatus.no/nordland/



3.2 Landbruk :



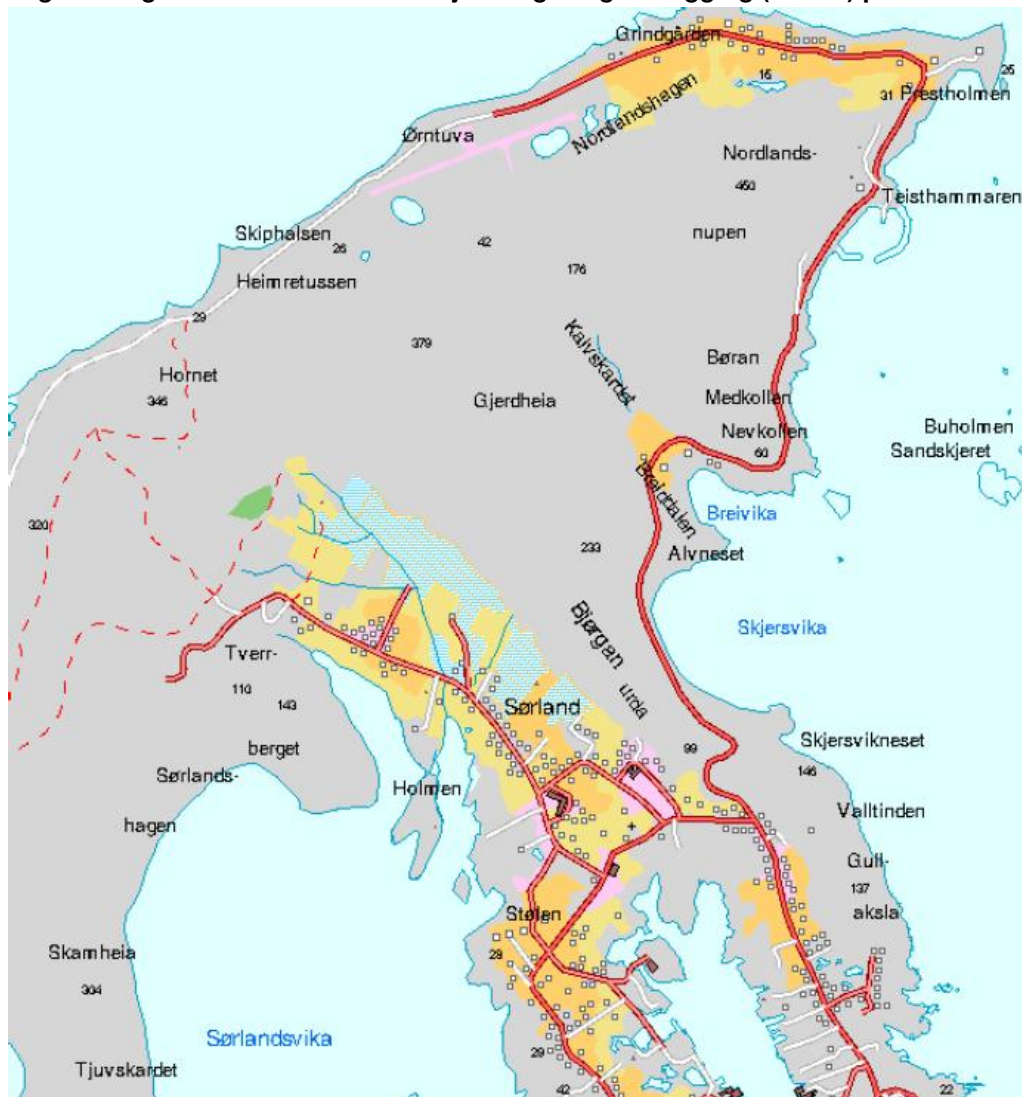
Værøy kommune har ingen aktiv landbruksvirksomhet pr. i dag, imidlertid må landbruksarealene vurderes i arealplanleggingen for de neste 12 årene.

Det finnes få arealer i kommunen som er egnet som landbruksarealer. Disse inngår i tidligere planforslag i LNF-område. De registrerte landbruksarealer ligger på Sørland/Brønnsvika og Nordland.

Værøy kommune har behov tilrettelegging for bolig og offentlig formål, og ønsker å legge til rette for fortetting og arealøkonomisk utnytting. Det foreslås fortetting innenfor områder på Sørland, Brønnsvika og Nordland. Samtidig sikres arealer som potensielle landbruksarealer i et langsiktig jordvernperspektiv på både Sørland og Nordland. Arealene avsettes til LNF-formål i planen.

Konsekvensene for landbruk er en del av verdi- og konsekvensvurderingen.

Registreringer fra Norsk institutt for jord- og skogkartlegging (NIJOS) på nett:



Arealressurskart

0 340 m



Arealressurskart 50

Jordbruk

- Dyrka mark
- Innmarksbeite
- Dykningsjord i skog og myr
- Dyrkbar jord
- Treslag
- Barskog
- Lauvskog
- Blandingsskog
- Produksjonsevne i skog
- Høy og særs høy produktivitet
- Middels produktivitet
- Låg produktivitet
- Uproduktiv

Arealressurs

Arealtyper

- Bebyggd
- Jordbruk
- Skog
- Snaumark
- Myr
- Bre
- Vann
- Ikke kartlagt

3.3 Fiskeri og havbruk



Planen omfatter sjøarealene og utbygging og tiltak i kystsonen. Fiskeri og havbruk inngår dermed som tema i planen. Konsekvensene for fiskeri- og havbruk er en del av verdi- og konsekvensvurderingen.

I kommuneplanens strategidokument sier kommunen at:

- Værøy kommune skal motivere ungdom til å satse innen fiskeri.
- Kommunen skal bidra til å styrke samarbeidet mellom skole og næring.
- Kommunen skal bidra til og tilrettelegge for ungdom som vil satse innen videreforedling.
- Det skal arbeides for en videre utvikling av havna, innenfor fiskeri og annen næring.

Arbeid med en Kystsoneplan var første gang startet opp i 1990, og senere påbegynt igjen i 2001. Dette arbeidet er imidlertid ikke slutført.

Kystnære fiskeridata for Værøy ble ferdig kartlagt 8.12.2006 og er lagt inn i kartverktøy til Fiskeridepartementet. Disse data danner grunnlaget for utarbeiding av revidert planforslag for fiskeområder i kommunen. Fiskeområdene avsettes etter anbefaling fra Fiskeridepartementet som enbruks fiskeområder og omfatter nasjonalt og internasjonalt viktige gyteområder. Låsettingsplasser registrert av Fiskeridepartementet inngår også i enbruks fiskeområder.

I utkast til Kystsoneplan fra 2001 er det vurdert mulige lokaliteter for oppdrettsanlegg, og det er konkludert med at det ikke finnes andre områder som tilfredsstiller kravene som settes til oppdrett enn følgende to områder:

- Indre Sørlandsbukta
- Vika

Etablerte oppdrettsanlegg (Sørlandsbukta og Storholmen) inngår i planen og vises på plankartet. Planen inneholder ingen nye oppdrettsanlegg.

Jamfør Havne- og farvannsloven gjeldende fra 01.01.2010 er havnedistrikt for Værøy kommune definert. Værøy kommune har vedtatt etablering av eget havnedistrikt.

3.4 Samiske forhold:

Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet, jf. kulturminneloven § 4 annet ledd. Samiske kulturminner er først og fremst fysiske spor, løse og faste, etter samisk virksomhet, men også immaterielle minner som f. eks stedsnavn og lokal tradisjon hører inn under begrepet, f. eks gammetufter, teltplasser, gravplasser, offersteder, fangstanlegg, bogasteller, melke- og merkeplasser, melke-, merke- og sperregjerder, sennegrasssteder, urtesamlingsplasser, seljebarkplasser, sagnsteder som hellige fjell, hellige innsjøer, muntlige fortellinger og joik knyttet til bestemte steder, lekeplasser for barn, møteplasser, spøkelsesplasser. Mange av disse kulturminnene er ikke funnet av kulturminnevernet enda.

Det er et stort potensial for nye funn av automatisk fredete samiske kulturminner i Værøy kommune. Dette betyr at det i forbindelse med tiltak avsatt i denne plan, må gjøres henvendelse til Sametinget om en vurdering av behov for befarung.

I henhold til kilder hos Sametinget og Tromsø museum er "Askeladden" oppdatert på kjente samiske kulturminner. Samiske kulturminner som er registrert i "Askeladden", er medtatt i denne planen.

Det er ikke nevnt noen samiske kulturminner på Værøy i Kulturminneplan for Lofoten.

Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et fredet kulturminne eller sikringssonen på 5 meter rundt dette, jf. kml. §§ 3 og 6.

Samiske forhold inngår i verdi- og konsekvensvurderingen.

3.5 Friluftsliv og rekreasjon:



Friluftsliv og rekreasjon er viktige tema, men registreringene finnes ikke i digital form. Det bør derfor gjennomføres en samordnet registrering og innlegging i digital form for hele kommunen. Områder med stor regional eller nasjonal verdi bør prioriteres, men områder av lokalverdi bør også registreres.

Allmennhetens tilgang til friarealer skal sikres, spesielt skal det tas hensyn til naturstier og strandsonen.

Værøy kommune har vedtatt Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelser.

Friluftsliv og rekreasjon er tema i verdi- og konsekvensvurderingen.

Det finnes ikke Statlig sikre friluftsområder i Værøy kommune.

For å ivareta de unike mulighetene Værøy har som aktivitets- og opplevelsesarena, både for befolkningen i kommunen og for besøkende, ønsker kommunen å utrede mulighetene for et regionalt samarbeid vedrørende en kartlegging av friluftsområder i.h.h.t DN-håndbok nr 25.

De mest brukte turløypene går fra Heimretusen til Måstad ad gammel boligadkomstveg og videre til Måstadheia, samt fra Sørland over Hornet til Heimretussen, fra Sørland til Håheia, og fra Heimretussen til Håheia. Det går også turstier inn over sletta på Sørland mot foten av Gjerdheia.

3.6 Naturverdier og biologisk mangfold:



Værøy kommune har et godt grunnlag med de data som er registrert i naturbasen hos Direktoratet for naturforvaltning (DN) vedrørende biologisk mangfold.

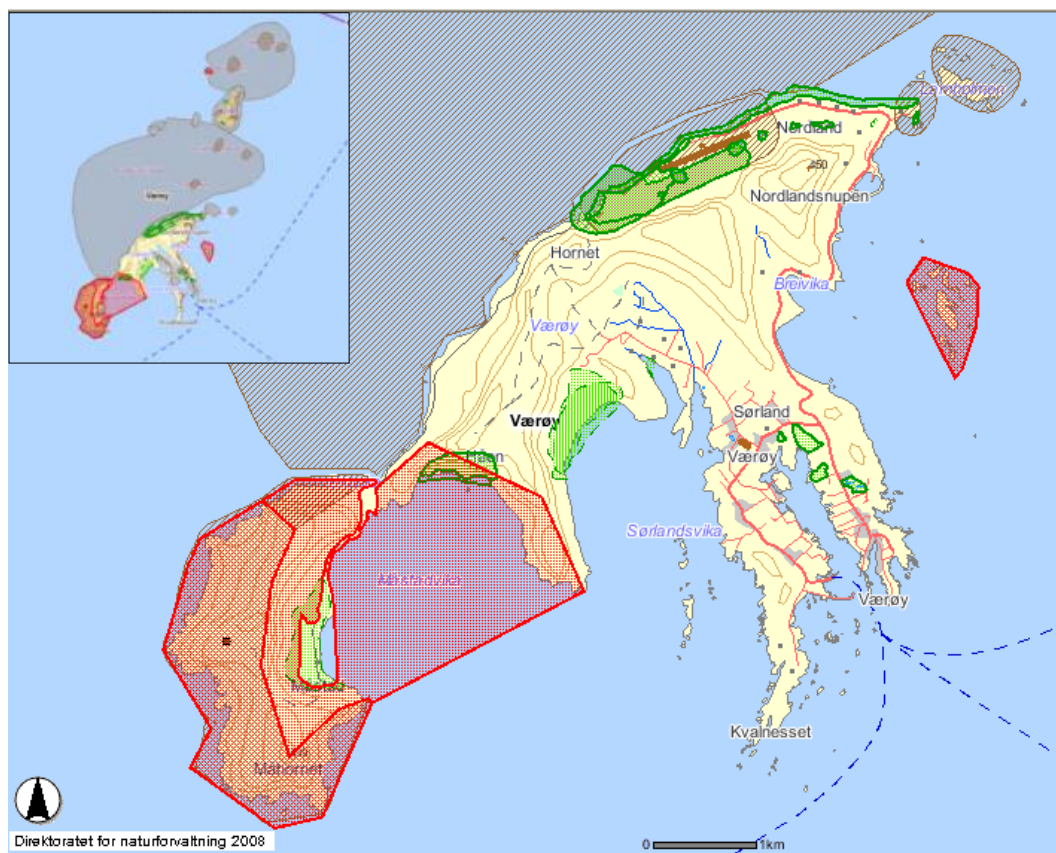
Av artsforekomster er det registrert marine arter i databasen (brun skraverings).

Naturverdi og biologisk mangfold er også tema i verdi- og konsekvensvurderingen.

Kilder:

- DN's kartklient på nett
- Artdatabankens artskart

Registreringer fra DNs kartklient på nett:



DATA FRA DIREKTORATET FOR NATURFORVALTNING

VERN	Inngrepsfrie naturområder
Vernet område	> 5 km fra inngrep
Vernet enkeltobjekt	3 - 5 km fra inngrep
Foreslått verneområde	1 - 3 km fra inngrep
ARTSDATA	Bortfall av inngrepsfrie naturområder 1998 -2003
Artsforekomster	> 5 km fra inngrep
Trekkveier	3 - 5 km fra inngrep
Artsforekomster, punkt	1 - 3 km fra inngrep
TERRESTRISKE NATURTYPER	Bortfall av inngrepsfrie naturområder 1998 -2003
Nasjonalt og regionalt	> 5 km fra inngrep
viktige områder	3 - 5 km fra inngrep
Lokalt viktige områder	1 - 3 km fra inngrep
KULTURLANDSKAP	
Nasjonalt viktige kulturlandskap	
Regionalt viktige kulturlandskap	
FRILUFTSLIV	
Statlig sikra friluftsområder	
Statlig sikra trase'	
Statlig sikra punktobjekt	

3.7 Kulturminner og kulturmiljø:



Bygningsmiljø fra 1800-tallet med eldhus, bolighus, brønn, naust og landskap med flere nausttuffer og båtstøer i Brevika. Registrert i Kulturminneplanen som nyere tids kulturminne.

Værøy kommune ønsker å ivareta kommunens kulturminner i vann og på land, blant annet gjennom oppfølging av regional kulturminneplan.

Det er foretatt registreringer på Værøy i perioden 2004-2006 gjennom utarbeidelse av Regional kulturminneplan Lofoten. Kulturminneplan for Lofoten var vedtatt av Nordland fylkesting i 2007. Disse registreringene gir sammen med registreringer i Riksantikvarens database "Askeladden" et godt grunnlag for arbeidet med kartlegging av kulturminner i planarbeidet. Registreringene i Kulturminneplanen er overført til arealplanen og markert på plankartet som "Områder som skal reguleres til vern etter plan- og bygningsloven".

Registrerte kulturminner fra Riksantikvarens database "Askeladden" er markert på plankartet som "Områder som er båndlagt etter kulturminneloven".

På Værøy er det ikke registrert kulturminner under vann, men hele kystlinjen rundt Værøy har generelt et stort potensial for nye funn av automatisk fredete kulturminner under vann knyttet til Værøys historie som kirkested og handelssted.

Det er ikke i Kulturminneplanen registrert samiske kulturminner, men det er likevel et stort potensial for nye funn av automatiske fredete samiske kulturminner i kommunen.

Arbeidet med Verdensarv status skal vurderes videre etter ferdig utredning.

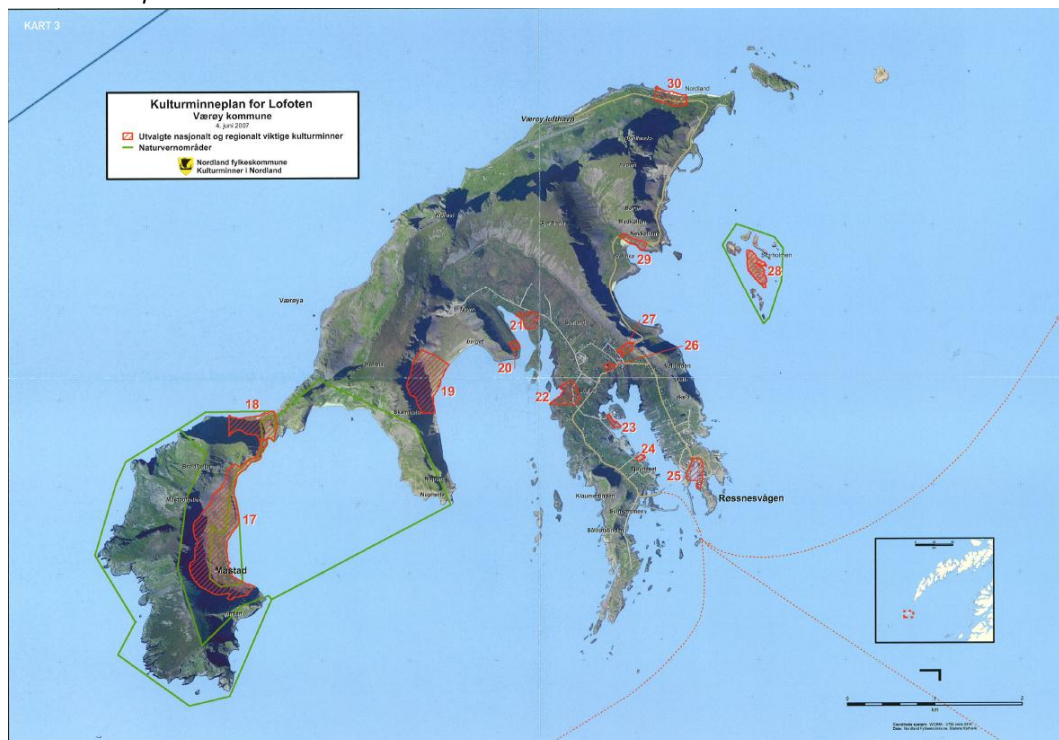
Det utarbeides eget temakart for Kulturminner samt en enkelt rapport (vedlegg).

Kulturminnene vises på temakartet med treverdinivå:

- Automatisk fredede kulturminner (Kilde: Askeladden)
- Utvalgte nasjonale og regionale viktige kulturminner/ områder med kulturminner (Kilde: Kulturminneplan for Lofoten)
- Områder hvor det må vises spesiell aktsomhet

Kulturminnene er et tema i verdi- og konsekvensvurderingen.

Kulturminneplan for Lofoten:



3.8 Lekeområder for barn og unge:

Lekeområder for barn og unge er ikke kartlagt. Det er derfor behov for å foreta en samlet barnetråkkundersøkelse for hele kommunen i samarbeid med skolene.

Det er tidligere foretatt registreringer i forbindelse med et påbegynt arbeid med en barnetråkkundersøkelse. Disse registreringene er gått tapt, og det er valgt å ikke foreta noen ny undersøkelse i forbindelse med planen.

Barn og unge er også et av temaene i verdi- og konsekvensutredningen.

3.9 Støy og forurensing:

I Værøy kommunes strategidokument står det at:

- Kommunen skal støtte tiltak mot estetisk forøpling.
- Kommunen skal også aktivt støtte miljøtiltak for å bevare fiskeriressurser, og for å hindre forurensing på hav og land.

Aktuelle kilder for støy og forurensing er eksisterende og planlagt industrivirksomhet, områder for råstoffutvinning samt trafikk.

Støy og forurensing inngår også som tema i verdi- og konsekvensvurderingen.

3.10 Samfunnssikkerhet:

Det utarbeides eget Risiko- og sårbarhetsanalysekjema etter mal fra Nordland fylkeskommune.

Store deler av kommunen er svært skredutsatt. Skredutsatte område fra NGU sin nettdatabase er tatt inn i planen. Noen enkelthendelser er registrert på østsiden av Måstad og på østsiden av Værøy. Innenfor alle potensielt skredutsatte områder skal det utføres egen skredvurdering før det gis byggetillatelse eller tillates tiltak.

Kommunen har en lang kyststrekning og framtidig havnivåstigning vil være et tema i forbindelse med utbygging i kystsonen. Som grunnlag for vurderingen benyttes rapporten "Estimat av havnivåstigning i norske kommuner".

År 2050 er estimert havstigning for Værøy på 20 cm og mulig stormflo på 240 cm (over NN 1954). År 2100 er estimert havstigning på 68 cm og mulig stormflo på 293 cm (over NN 1954). Usikkerhet for 2050 er på -8 til +14 cm, og for 2100 på -20 til +35 cm.

Samfunnssikkerhet er et tema i verdi- og konsekvensvurderingen for eventuelle nye utbyggingsområder.

3.11 Infrastruktur og kommunale tjenester:

Infrastruktur er en viktig forutsetning for utbygging av nye områder. I den sammenheng tenkes det særlig på vei, vann og avløp. For områder som ligger inne i dagens planer er kommunen godt dekket infrastrukturmessig. Det er ikke særskilte behov på dette området. Kartverk er mangelfullt og trenger oppgradering og digitalisering.

I kommuneplanens strategidokument har Værøy kommune under innsatsområde infrastruktur vedtatt følgende delmål:

3.11.1 Kommunikasjon:

Værøy kommune skal arbeide for å styrke kommunikasjonen både gjennom luftvei og på fergesamband.

Det skal arbeides for:

- Flere avganger med helikopter
- Ruteendringer på ferge
- Styrking av Lofot-forbindelsen.

lkt:

- Værøy skal til enhver tid være i forkant innen data- og telekommunikasjon.

3.11.2 Offentlige tjenester:

- Værøy kommune skal arbeide for å styrke de nåværende offentlige tjenester.

3.11.3 Bosetting:

- Kommunen skal til enhver tid ha tilgjengelige rimelige boligtomter.
- Kommunen skal drive kontaktarbeid mot ungdom under utdanning.
- Værøy kommune skal legge til rette for at ungdom kan skape sin egen arbeidsplass og bosette seg.
- Det skal arbeides med å få til et regionalt samarbeid mot finansieringsinstitusjoner for å få til bedre vilkår for finansiering av egen bolig.

3.11.4 Kystsonen:

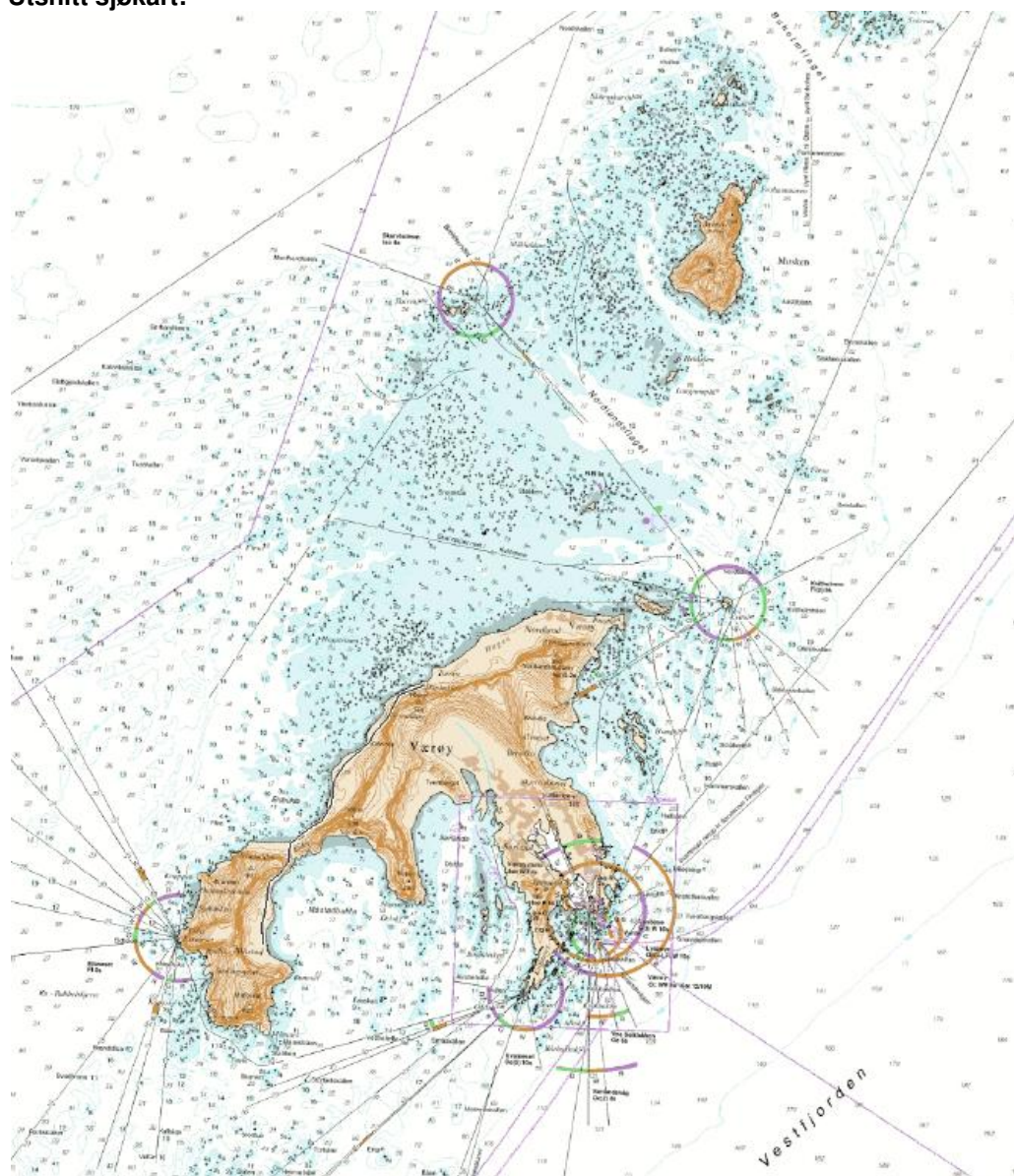
I fiskerihavnene er det Kystverket som utøver myndighetsutøvelsen. I denne sammenheng bør man i kommuneplanens arealdel ta høyde for eventuelle klausulerte områder i fiskerihavnene.

I Værøy kommune er det 3 havner som har status som statlige fiskerihavne. Disse er Røstnesvågen, Tyvnes-Sørlandsvågen og Teisthammeren. Værøy kommune er tildelt forvaltningsansvar og myndighet etter Havne og farvannslovens gjeldende fra 01.01.2010.

Før eventuelle utbygginger eller tiltak knyttet til havnene planlegges og gjennomføres, bør det opprettes dialog med kystverket. Dette for å avklare forhold som berører statlige fiskerihavner.

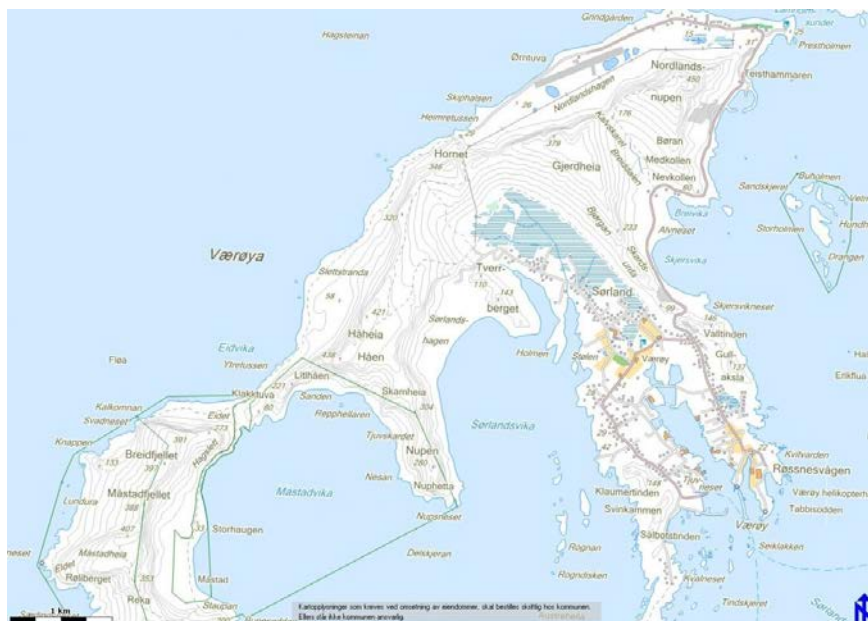
Følgende tema ("Kystsonetema") vises på hovedplanen:

- Hovedleier og viktige bileier
- Fyrlykter og navigasjonsinstallasjoner
- Farvannshindringer i form av bruer og luftspenn
- Ankringshindringer i form av sjøkabler, vann- og utslippsledninger
- Havnedistriktsgrenser

Utsnitt sjøkart:

Kilde: Statskart turportal på nett

3.12 Vassdrag:



Kartutsnitt Kilde:Gisline webinnsyn

Det finnes ingen vassdrag på Værøy. Generelt på Værøy er det kun veldig små nedslagsfelt, små bekker og kort avstand til sjø. På Sørlandsområdet er det et lite bekkesystem med begrenset vannføring som håndterer avrenning fra myrområdene på Sørland. Det vurderes ikke å være flomproblematikk knyttet til bekeløpene på Værøy.

Etter innsigelsen fra NVE er det utført en tilleggsutredning (notat 25.01.2012) vedrørende muligheten for kvikkleireskred på Værøy. Utredningen bygger på tidligere boringer/grunnundersøkelser i forbindelse med grunnvannsboringer og utdyping av Værøy havn.

Ut fra løsmassekartene til NGU kan det sies om løsmassene alene at det tilsynelatende kun finnes lite eller ingen 'tykke havavsetninger' i overflaten på Værøya. Imidlertid må man være forsiktig med absolutte konklusjoner siden kartleggingen er så grov og sannsynligvis basert på flyfototolkninger. Ut fra utbredelsen av strandavsetninger ser det ut til at 'marin grense' (høyeste mulige nivå for strand- og havavsetninger) er omkring 50 meter over havet, hvilket sannsynligvis er en maximumverdi siden de flate områder rundt øya stort sett ligger under 20 meter. Strandavsetninger kan også ligge over morene og andre grovere avsetningstyper.

Værøya ligger imidlertid veldig værutsatt. Øya har derfor sannsynligvis vært påvirket mye av bølgeaktivitet siden istiden og derfor er sannsynligheten for bevarelse av finkornede leiresedimenter mindre her enn de ville være i et beskyttet fjordmiljø. Det ser heller ikke ut til at det er noe relief (elvenedskjæringer el.) av betydning i disse lave områder hvilke betyr at skred i evt leire ikke vil være utbredt.

Med utgangspunkt i utførte grunnundersøkelser på Værøy der det ikke er avdekket områder med leire vurderes det derfor som lite sannsynlig at det finnes områder på Værøy med leire/kvikkleire av en slik utbredelse (mektighet) at dette vil kunne bidra til skredfare.

4 VERDI OG KONSEKVENSVURDERING (METODE)

For nye utbyggingsområder av noe omfang skal det lages en verdi- og konsekvensvurdering.

For hvert av områdene skal det gjennomføres en forenklet verdivurdering. Med utgangspunkt i verdivurderingen og en vurdering av konflikter knyttet til endring av arealbruken skal konsekvensene vurderes. Vurderingen av verdi og konsekvenser skal baseres på kjente registreringer i kommunen, hos regionale myndigheter, faglige skjønn, befaringer i området og andre kjente opplysninger.

I verdi- og konsekvensvurderingen skal følgende tema vurderes:

Miljø- og naturressurser:	Samfunn:
1. Naturverdier, biologisk mangfold	8. Støy og forurensning
2. Jord og fiskeressurser	9. Helse
3. Landskap	10. Universell utforming
4. Kulturminner, kulturmiljø	11. Barn og unge
5. Fiskeri og havbruk	12. Samfunnssikkerhet (inkludert havnivåstigning)
6. Friluftsliv og rekreasjon	13. Tettstedsutvikling
7. Andre miljøkonsekvenser (eventuelle andre konsekvenser)	14. Transportbehov
	15. Næringsliv og sysselsetting
	16. Infrastruktur og kommunalt tjenestetilbud
	17. Funksjonell strandsone

Disse temaene skal vurderes med en kortfattet beskrivelse og en sammenfatning etter en firedelt skala. For hvert område skal det vurderes hvor verdifullt området er for hvert tema. Deretter skal konsekvensene ved den foreslåtte arealbruk vurderes. De gjennomgående perspektivene (miljø, helse, tilgjengelighet, barn og unge) skal vurderes som del av temaene der dette er naturlig.

I forhold til planprogrammet er tema *Friluftsliv og rekreasjon* flyttet til **Miljø- og naturressurser**, og *Støy og forurensning* flyttet til **Samfunn**. Temaet *Funksjonell strandsone* vurderes innenfor konsekvenser for **Samfunn**. Verdien fastsettes etter en skala fra 1 til 4 (liten, middels, stor og svært stor verdi). Bare tema 1 til 7 er verdisatt. For tema 8-17 vil en verdisetting ikke gi noen mening.

Følgende skala benyttes ved vurderingen av områdene:

Konsekvensvurdering:
Konfliktgraden vurderes fra -4 til +4:
-1 til -4 = Små til svært store negative konsekvenser
0 = Ingen konsekvenser
+1 til +4 = Små til svært store positive konsekvenser

I de tilfellene hvor det ikke er mulig å vurdere verdier eller konsekvenser skal det heller ikke føres opp noen vurdering.

Utgangspunktet er at denne framstillingen, sammen med tekstdelen til planen skal tilfredsstille kravene i § 8 i forskrift om konsekvensutredninger.

4.1 Sammenfattende vurdering

Sammenfattende vurdering av konsekvenser av planforslaget for natur, miljø og samfunn.

Fiskeri er hovednæringen på Værøy og alle eksisterende viktige fiskeområder, akvakulturområder og industriområder knyttet til fiskerinæringen er ivaretatt i planen. Det er ikke lagt ut nye områder i planen. Det er lagt inn to områder for fremtidig oljebasert næringsvirksomhet.

Det er lite utbygging av boliger på Værøy. Det er likevel behov for boligområder for å sikre fremtidig utbyggingsmulighet. Dette hensynet prioriteres som sterkere enn jordvernet i enkelte områder, og det legges til rette for nye boligområder som fortetting av eksisterende områder på Sørland, Brønnsvika og Nordland.

Tilrettelegging for fremtidig boligbygging prioriteres fremfor hyttebygging. Det er avsatt 8 områder for fremtidig boligbygging (totalt 22 boliger), 2 kombinasjonsområder inkludert boligbygging (med krav om reguleringsplan) og tre områder for hyttebygging i planen (inntil totalt 14 hytter) og tre områder for naust (inntil totalt 20 naust).

Større sammenhengende arealer på Sørland/Brønnsvika og Nordland avsettes til LNF som potensielle landbruksområder i et langsiktig perspektiv. Det er i dag ikke noe aktivt landbruk på Værøy.

Det er tatt hensyn til registreringer i DN's naturdatabase ved forslag om nye utbyggingsområder.

Kulturminner er ivaretatt med hensynssoner og med båndlegging etter kulturminneloven.

Det har vært dialog om planen med Nordland fylkeskommunes fagråd for kultur og miljø, Fylkesmannens miljøvernavdeling og landbruksfaglig enhet, samt med Fiskeridirektoratet.

4.2 B1-4 – Nordland

Forslag til framtidig arealbruk:

Boligbebyggelse - framtidig.



Eksisterende arealbruk (ortofoto)

Planforslag

Beskrivelse av forslaget:

Område B1 på ca 1,8 daa og B2 på ca 13,2 daa på Nordland er foreslått avsatt til boligbebyggelse. Det foreslås inntil 6 boliger til sammen innenfor de to områdene i planperioden. Utbygging tillates med hjemmel i arealplanen. Områder med potensielle kulturminner er markert som hensynssone C.

Eksisterende arealbruk:

Landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Området inneholder spredt boligbebyggelse.

Det er noe fulldyrka jord og noe innmarksbeite innenfor området – totalt ca 2,0 daa fulldyrka jord på overside veg (17/ 1, 4, 5 og 14) og ca 1,0 daa på nedsida veg (17/ 4 og 20). Området inneholder automatisk fredede kulturminner. Nordland kirke er listeført hos Riksantikvaren, og det er i tillegg gjort løse gravfunn fra bortpløyde gravminner eller flatmarksgraver i området.

Vurdering:

Området er bygget ut som enkeltvis spredt utbygging i LNF-område og det er arealøkonomisk fornuftig å legge til rette for videre fortetting av bolig innenfor området. Potensielle kulturminner er sikret med Hensynssone C i planen.

Konklusjon:

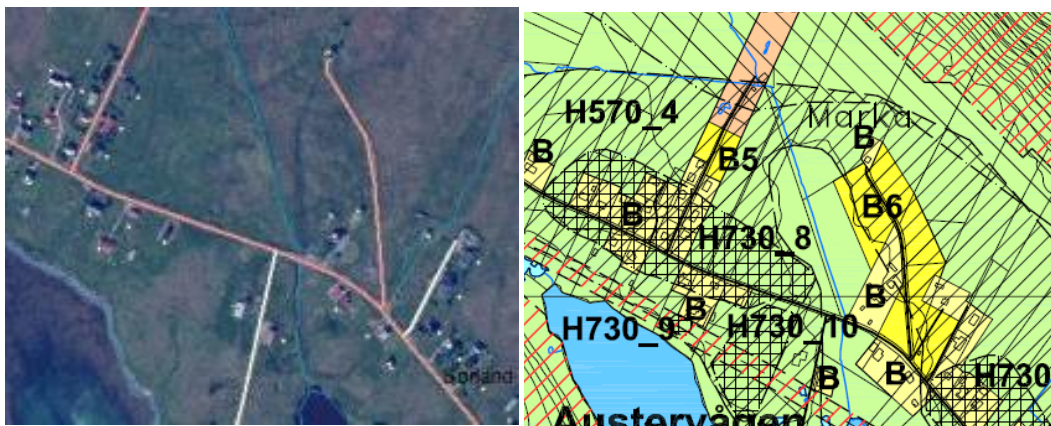
Forhold til kulturminner må avklares i reguleringsplan eller byggesak. Fortetting av eksisterende bebyggelse vurderes som overveiende positivt.

Tema	Verdi	Konfliktgrad	Kommentarer
Naturverdier, biologisk mangfold	0	0	Ingen registreringer i DN's naturdatabase.
Jord og fiskeressurser	1	-1	Det er i Arealressurskart, Skog og landskap, registrert ca. 3 daa fulldyrka jord langs fylkesveg og ellers blandet innmarksbeite og overflatedyrka jord. Det er ikke aktivt jordbruk i området i dag.
Landskap	3	-1	Landskapet er forholdsvis flatt kystlandskap i ca 200 meters bredde mellom steile fjell mot sør (Nordlandsaksla) og kysten. Ovenfor ca 150 meter grunn strandsone reiser terrenget seg og markerer tidligere grense for havnivå. Eksisterende bebyggelse ligger fortrinnsvis på nedre nivå. Ny bebyggelse bør ligge på nedre nivå. Gamle steingjerder bør tas vare på. Ny bebyggelse bør knyttes til eksisterende bebyggelse og infrastruktur.
Kulturminner og kulturmiljø	3	-1	Det er registrert automatisk freda kulturminner eller nyere tids kulturminner innenfor deler av området. Det er ikke registrert samiske kulturminner innenfor området (Kulturminneplanen). Området er i planen foreslått avsatt til hensynssone C. Utbygging må avklares med kulturvernmyndighetene. Tiltak skal oversendes fylkeskommunen på høring.
Fiskeri og havbruk	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser
Friluftsliv og rekreasjon	2	-2	Friluftsliv og rekreasjon i området er knyttet til fjæra- og fjellområdene.
Andre miljøkonsekvenser	0	0	Ingen konsekvenser
Støy og forurensing		0	Begrenset trafikkmengde i området.
Helse		0	
Universell utforming		+2	Relativt flatt terreng gir mulighet for god tilgjengelighet.
Barn og unge		0	Skolebuss til skole på Sørland
Samfunnssikkerhet (inkl. havnivåstigning)		0	Ingen konsekvenser
Tettstedsutvikling		+3	Fortetting av eksisterende bebygde områder og utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
Transportbehov			Ingen vesentlige konsekvenser
Næringsliv og sysselsetting		+2	Bolig- og tomtetilgang i kommunen er viktig for næringsliv sysselsetning.
Infrastruktur og kommunale tjenester		+2	Forslaget baseres på tilknytning til eksisterende offentlig infrastruktur, i tillegg til intern infrastruktur i feltet.
Funksjonell strandsone		0	Området er allerede bebygget i sonen ca 50 meter fra sjøen. Funksjonell strandsone defineres som en sone på 50 meter fra sjøen i tråd med eksisterende bebyggelse. Strandsonen bør holdes fri for bebyggelse. Utenfor 100- meters belta langs sjø.

4.3 B5-6 – Sørland

Forslag til framtidig arealbruk:

Boligbebyggelse - framtidig.



Eksisterende arealbruk (ortofoto)

Planforslag

Beskrivelse av forslaget:

Område B5 på ca. 3 daa, B6 på ca. 26 daa på Sørland er foreslått avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Det foreslås inntil 12 boliger til sammen innenfor områdene i planperioden. Utbygging tillates med hjemmel i arealplanen. Områder med potensielle kulturminner er markert som hensynssone C.

Eksisterende arealbruk:

Landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Området inneholder spredt boligbebyggelse. Det er ingen aktiv landbruk innenfor området. Det i Arealressurskart, Skog og landskap er registrert område med fulldyrka jord og innmarksbeite innenfor området – totalt ca 2,0 daa fulldyrka jord på nedside veg.

Vurdering:

Det er arealøkonomisk fornuftig å legge til rette for fortetting av eksisterende boligbebyggelse langs veg/infrastruktur. Det går en kraftledning gjennom del av området som må tas hensyn til ved utbygging. Potensielle kulturminner er sikret med Hensynssone C i planen.

Konklusjon:

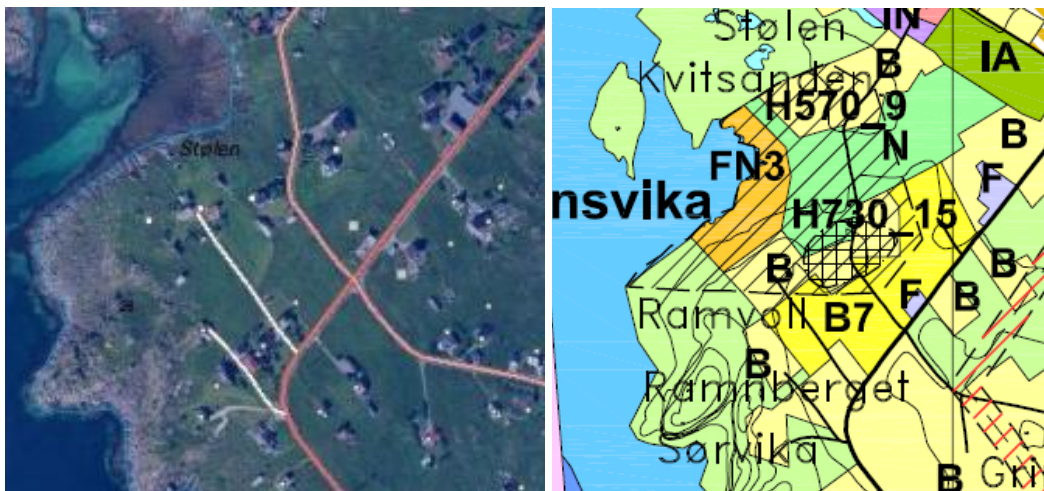
Forhold til kulturminner og naturtyper må avklares i reguleringsplan eller byggesak. Fortetting av eksisterende bebyggelse vurderes som overveiende positivt.

Tema	Verdi	Konfliktgrad	Kommentarer
Naturverdier, biologisk mangfold	0	0	Ingen registreringer.
Jord og fiskeressurser	1	-1	Det er i Arealressurskart, Skog og landskap registrert mindre jordbruksområde innenfor området; ca 2 daa fulldyrka jord på nedsiden av fylkesveg og ellers blandet innmarksbeite, fastmark, myr og noe overflatedyrka jord. Ikke aktivt jordbruk.
Landskap	2	0	Området ligger i en dalbunn mellom steile fjell mot nord, vest og sørvest (Hamran og Tverrberget). Landskapet åpner seg opp mot sørøst og kysten (Austervågen og Brønnsvika). Området består delvis av myr, gressenger og spredt boligbebyggelse. Ny bebyggelse bør knyttes til eksisterende bebyggelse og infrastruktur.
Kulturminner og kulturmiljø	3	-1	Det er registrert automatisk freda kulturminner eller nyere tids kulturminner innenfor mindre deler av området. Området er i planforslaget avsatt til Hensynssone C. Utbygging må avklares med kulturvernmyndighetene. Tiltak skal oversendes fylkeskommunen på høring. Det er ikke registrert samiske kulturminner innenfor området (Kulturminneplanen).
Fiskeri og havbruk	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser
Friluftsliv og rekreasjon	0	0	Ingen registreringer
Andre miljøkonsekvenser	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser
Støy og forurensing		0	Begrenset trafikkmengde i området.
Helse		0	Ingen vesentlige konsekvenser
Universell utforming		+2	Relativt flatt terreng gir mulighet for god tilgjengelighet.
Barn og unge		+2	Nærhet til skole på Sørland.
Samfunnssikkerhet (inkl havnivåstigning)		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Tettstedsutvikling		+3	Fortetting av eksisterende bebygde områder og utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
Transportbehov		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Næringsliv og sysselsetting		+2	Bolig- og tomtetilgang i kommunen er viktig for næringsliv sysselsetting.
Infrastruktur og kommunale tjenester		+2	Forslaget baseres på tilknytning til eksisterende offentlig infrastruktur, i tillegg til intern infrastruktur i feltet.
Funksjonell strandsone		0	Utenfor 100-meters belte langs sjø.

4.4 B7 – Brønnsvika

Forslag til framtidig arealbruk:

Boligbebyggelse - framtidig.



Eksisterende arealbruk (ortofoto)

Planforslag

Beskrivelse av forslaget:

Området på ca 25 daa i Brønnsvika er foreslått avsatt til framtidig boligbebyggelse. Det foreslås inntil 6 boliger innenfor området i planperioden. Utbygging tillates med hjemmel i arealplanen. Områder med potensielle kulturminner er markert som hensynssone C.

Eksisterende arealbruk:

Landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Spredt boligbebyggelse. Det er ingen aktiv landbruk. Innenfor området er det i Arealressurskart, Skog og landskap registrert ca 17,6 daa fulldyrka jord.

Vurdering:

Området er sentrumsnært og attraktivt for fortetting av bolig. Det vurderes som arealøkonomisk fornuftig å legge til rette for fortetting av boliger i området. Potensielle kulturminner er sikret med Hensynssone C i planen.

Konklusjon:

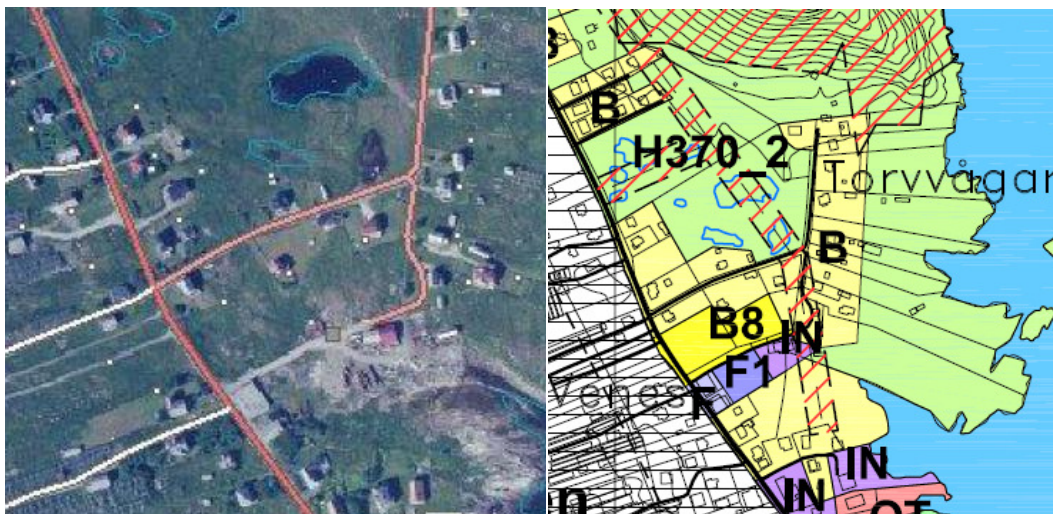
Forhold til kulturminner må avklares i reguleringsplan eller byggesak. Fortetting av eksisterende bebyggelse vurderes som overveiende positivt.

Tema	Verdi	Konfliktgrad	Kommentarer
Naturverdier, biologisk mangfold	0	0	Ingen registreringer i DN's naturdatabase.
Jord og fiskeressurser	1	-1	Det er i Arealressurskart, Skog og landskap registrert en del jordbruksareal innenfor området; ca 17,6 daa fulldyrka jord og ellers blandet innmarksbeite og fastmark. Ikke aktivt jordbruk.
Landskap	3	0	Området ligger ytterst i dalbunnen mellom steile fjell mot nord, vest og sørvest. Landskapet åpner seg opp mot sørøst og kysten/Brønnsvika. Landskapet er flatt dyrka landbruksland innenfor bar og delvis jorddekt fjell langs kysten. Ny bebyggelse bør knyttes til eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Strandsonen og markerte koller i området bør ikke bebygges.
Kulturminner og kulturmiljø	3	-1	Det er registrert automatisk freda kulturminner eller nyere tids kulturminner innenfor mindre deler av området. Området er avsatt til Hensynssone C. Utbygging må avklares med kulturvernmyndighetene. Tiltak skal oversendes fylkeskommunen på høring. Det er ikke registrert samiske kulturminner innenfor området (Kulturminneplanen).
Fiskeri og havbruk	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Friluftsliv og rekreasjon	2	-1	Friluftsliv og rekreasjon i området er knyttet til fjæra- og fjellområdene.
Andre miljøkonsekvenser	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Støy og forurensing		0	Begrenset trafikkmengde i området.
Helse		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Universell utforming		+2	Relativt flatt terreng gir mulighet for god tilgjengelighet.
Barn og unge		+2	Nærhet til skole på Sørland.
Samfunnssikkerhet (inkl havnivåstigning)		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Tettstedsutvikling		+3	Fortetting av eksisterende bebygde områder og utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
Transportbehov		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Næringsliv og sysselsetting		+2	Bolig- og tomtetilgang i kommunen er viktig for næringsliv sysselsetting.
Infrastruktur og kommunale tjenester		+2	Forslaget baseres på tilknytning til eksisterende offentlig infrastruktur, i tillegg til intern infrastruktur i feltet.
Funksjonell strandsone		0	Utenfor 100-meters belte langs sjø.

4.5 B8– Sørlandsvågen

Forslag til framtidig arealbruk:

Boligbebyggelse - framtidig.



Eksisterende arealbruk (ortofoto)

Planforslag

Beskrivelse av forslaget:

Eiendommen gnr/bnr 14/160 eies av Værøy auto AS, som har fremmet søknad om at eiendommen avsettes til bolig. Eiendommen gnr/bnr 14/160 og 153 i Sørlandsvågen foreslås avsatt til framtidig boligbebyggelse. Området er på ca 7,1 daa. Det foreslås inntil 6 boliger innenfor området. Utbygging tillates med hjemmel i arealplanen.

Eksisterende arealbruk:

Landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Vurdering:

Området er sentrumsnært og ligger i tilknytning til eksisterende boligområde. Området er ikke i konflikt med landbruksinteresser eller naturinteresser.

Konklusjon:

Formålet vurderes som overveiende positivt.

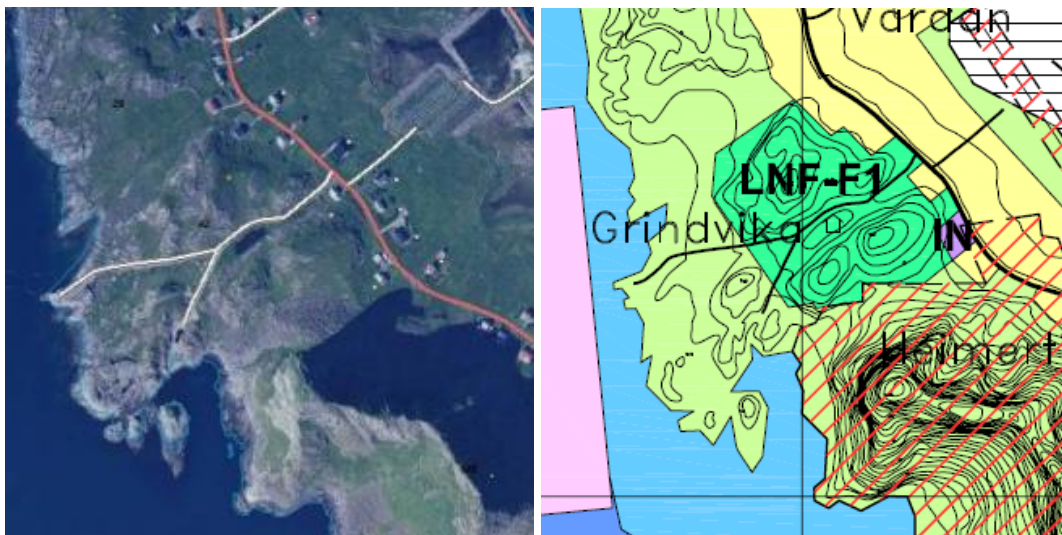
Tema	Verdi	Konfliktgrad	Kommentarer
Naturverdier, biologisk mangfold	0	0	Det er ingen registreringer i DN's naturdatabase (DN's kartklient på nett) .
Jord og fiskeressurser	0	0	Det er ikke registrert landbruk innenfor området.
Landskap	0	0	Flat tomt omgitt av bebyggelse.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Det er ikke registrert kulturminner innenfor området. Det er ikke registrert samiske kulturminner innenfor området (Kulturminneplanen).
Fiskeri og havbruk	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Friluftsliv og rekreasjon	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Andre miljøkonsekvenser	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Støy og forurensing		-2	Eventuell støy og forurensing fra eksisterende virksomhet må undersøkes nærmere i forbindelse med utbygging.
Helse		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Universell utforming		+2	Relativt flatt terreng gir mulighet for god tilgjengelighet.
Barn og unge		0	Området er ikke i bruk til lekeområde. Ingen vesentlige konsekvenser.
Samfunnssikkerhet (inkl havnivåstigning)		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Tettstedsutvikling		+3	Fortetting av eksisterende bebygde områder og utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
Transportbehov		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Næringsliv og sysselsetting		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Infrastruktur og kommunale tjenester		+3	Forslaget baseres på tilknytning til eksisterende offentlig veg.
Funksjonell strandsone		0	Ikke aktuelt

Tema	Verdi	Konfliktgrad	Kommentarer
Naturverdier, biologisk mangfold	0	0	Ingen registreringer i DN's naturdatabase.
Jord og fiskeressurser	1	-1	Det er i Arealressurskart, Skog og landskap registrert fulldyrka jord innenfor deler av området. Ikke aktivt jordbruk.
Landskap			
Kulturminner og kulturmiljø	3	-1	Det er registrert automatisk freda kulturminner eller nyere tids kulturminner innenfor mindre deler av området. Området er i planforslaget avsatt til Hensynssone C. Utbygging må avklares med kulturvernmyndighetene. Tiltak skal oversendes fylkeskommunen på høring. Det er ikke registrert samiske kulturminner innenfor området (Kulturminneplanen).
Fiskeri og havbruk	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser
Friluftsliv og rekreasjon			Ingen vesentlige konsekvenser. I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan bør det vurderes regulering av friområde/lekeplass innenfor området.
Andre miljøkonsekvenser	0	0	Ingen konsekvenser
Støy og forurensing		0	Begrenset trafikkmengde i området.
Helse		0	Ingen konsekvenser.
Universell utforming		+2	Relativt flatt terreng gir mulighet for god tilgjengelighet.
Barn og unge		+2	Nærhet til skole på Sørland.
Samfunnssikkerhet (inkl. havnivåstigning)		0	Ingen vesentlige konsekvenser (det tas høyde for havnivåstigning i reguleringsplan).
Tettstedsutvikling		+3	Fortetting av eksisterende bebygde områder og utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
Transportbehov			Ingen vesentlige konsekvenser
Næringsliv og sysselsetting		+2	Bolig- og tomtetilgang i kommunen er viktig for næringsliv sysselsetting.
Infrastruktur og kommunale tjenester		+2	Forslaget baseres på tilknytning til eksisterende offentlig infrastruktur, i tillegg til intern infrastruktur i feltet.
Funksjonell strandsone		0	Ingen konsekvenser.

4.8 LNF-F1 - Grindvika

Forslag til framtidig arealbruk:

LNF med spredt fritidsbebyggelse - framtidig.



Eksisterende arealbruk (ortofoto)

Planforslag

Beskrivelse av forslaget:

Området på ca. 43 daa i Grindvika er foreslått avsatt til LNF med tillatelse til spredt fritidsbebyggelse. Det er i planperioden foreslått å tillate 5 hytter.

Naust skal plasseres samlet.

Eksisterende arealbruk:

Landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Området ligger langs eksisterende atkomstveg. Det er godkjent en hytte innenfor området.

Vurdering:

Området er attraktivt for begrenset hyttebebyggelse langs eksisterende infrastruktur. Feltet er lagt ovenfor strandsone (minimum ca. 50 meter). Området er ikke aktuelt for boligbygging.

Det settes bestemmelser til planen som sikre fri ferdsel over området og i strandsonen, samt fastsetter at ny bebyggelse skal underordne seg landskapet, slik at bebyggelse ikke bryter landskapsprofiler eller kommer i konflikt med markerte landskapstrekk.

Konklusjon:

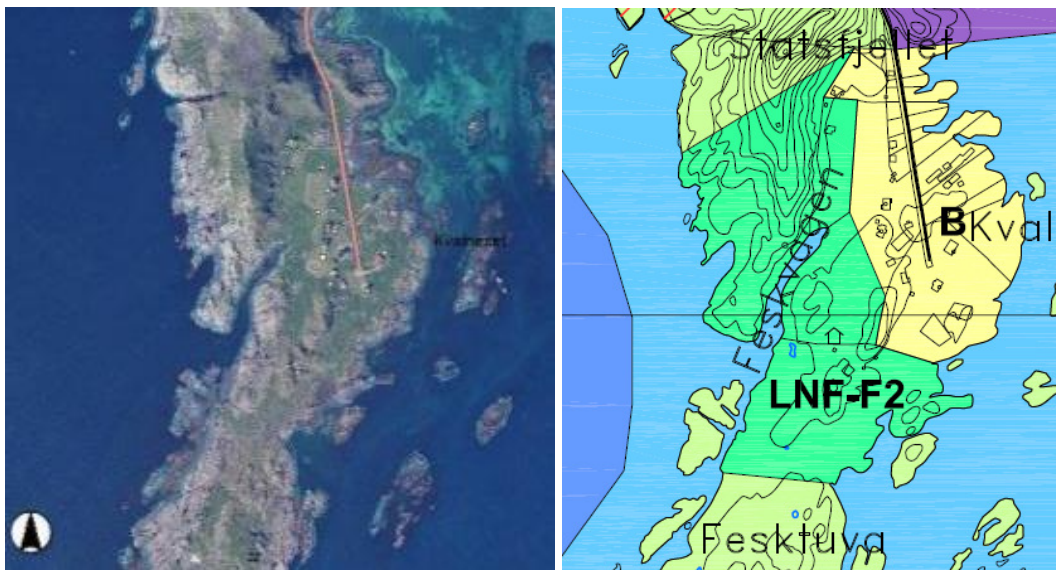
Formålet vurderes som overveiende positivt.

Tema	Verdi	Konfliktgrad	Kommentarer
Naturverdier, biologisk mangfold	2	0	I DN's naturdatabase (DN's kartklient på nett) er ingen registreringer utover friluftsområde.
Jord og fiskeressurser	0	0	Det er ikke registrert landbruk innenfor området.
Landskap	2	-1	Det langstrakte neset deler Sørlandsvika og Sørlandsvågen. Kupert fjellandskap delvis gressvokst. Unik utsikt mot fjellandskapet mot sørvest (Nupen/ Sørlandshagen/ Måstad). Området har noen få spredte hytter og et kaianlegg med atkomstveg. Strandsonen bør ikke bebygges.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Det er ikke registrert kulturminner innenfor området.
Fiskeri og havbruk	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Friluftsliv og rekreasjon	2	-1	Friluftsliv og rekreasjon i området er knyttet til fjæra- og fjellområdene. Det er registrert viktig friluftsområde rundt vika mot sør nedenfor Heimertinden. Registrering er utenfor foreslått byggeområde.
Andre miljøkonsekvenser	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Støy og forurensing		0	Begrenset trafikkmengde i området.
Helse		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Universell utforming		-1	Kupert terreng.
Barn og unge		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Samfunnssikkerhet (inkl havnivåstigning)		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Tettstedsutvikling		+3	Fortetting av eksisterende bebygde områder og utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
Transportbehov		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Næringsliv og sysselsetting		+2	Tomte tilgang i kommunen er viktig for næringsliv sysselsetting.
Infrastruktur og kommunale tjenester		+1	Forslaget baseres på tilknytning til eksisterende offentlig infrastruktur, i tillegg til intern infrastruktur i feltet.
Funksjonell strandsone		0	Defineres i området som et belte på minimum 50 meter langs sjø. Strandsonen bør ikke bebygges.

4.9 LNF-F2 - Kvalneset

Forslag til framtidig arealbruk:

LNF med spredt fritidsbebyggelse - framtidig.



Eksisterende arealbruk (ortofoto)

Planforslag

Beskrivelse av forslaget:

Området på ca. 87 daa på Kvalneset er foreslått avsatt til LNF med tillatelse til spredt fritidsbebyggelse. Det er i planperioden foreslått å tillate 5 hytter.

Naust skal plasseres samlet.

Eksisterende arealbruk:

Landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Vurdering:

Området er attraktivt for begrenset hyttebebyggelse i forlengelse av eksisterende boligområde.

Det settes bestemmelser til planen om 30 meters byggegrense til sjø, samt at ny bebyggelse skal underordne seg landskapet, slik at bebyggelse ikke bryter landskapsprofiler eller kommer i konflikt med markerte landskapstrekk.

Konklusjon:

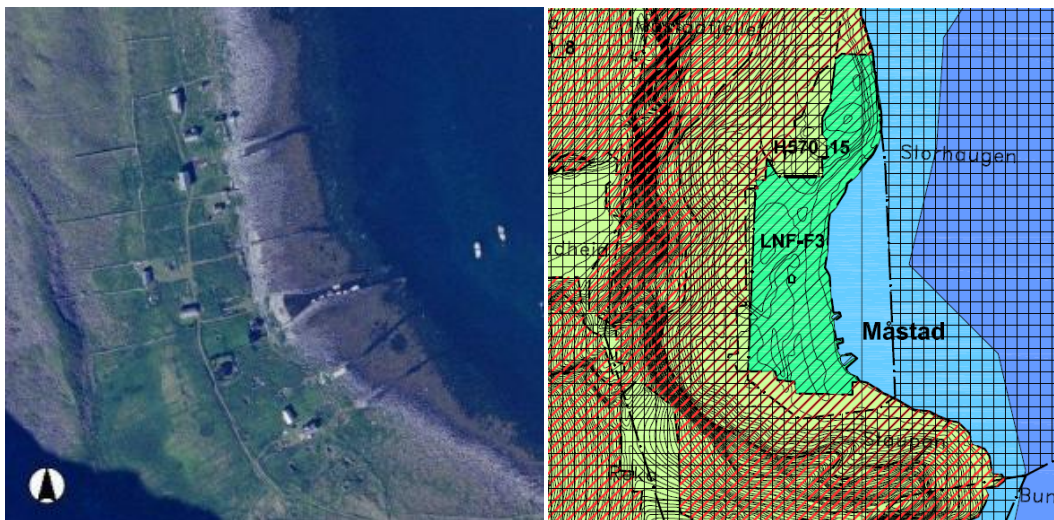
Formålet vurderes som overveiende positivt.

Tema	Verdi	Konfliktgrad	Kommentarer
Naturverdier, biologisk mangfold	0	0	I DN's naturdatabase (DN's kartklient på nett) er ingen registreringer.
Jord og fiskeressurser	0	0	Det er ikke registrert landbruk innenfor området.
Landskap	2	-2	Det langstrakte neset deler Sørlandsvika og Sørlandsvågen. Kupert fjellandskap delvis gressvokst. Unik utsikt mot fjellandskapet mot sørvest (Nupen/ Måstad). Eksisterende boligbebyggelse på østsiden av neset. Området ligger litt skjermet på nordsiden av Høgsandhausen ytterst på Kvalnesodden.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Det er ikke registrert kulturminner innenfor området.
Fiskeri og havbruk	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Friluftsliv og rekreasjon	0	0	Ingen registreringer.
Andre miljøkonsekvenser	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Støy og forurensing		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Helse		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Universell utforming		-1	Kupert terreng.
Barn og unge		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Samfunnssikkerhet (inkl havnivåstigning)		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Tettstedsutvikling		+1	Fortetting av eksisterende bebygde områder og utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
Transportbehov		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Næringsliv og sysselsetting		+3	Tomte tilgang for fritidsboliger i kommunen er viktig for bosetning og sysselsetting.
Infrastruktur og kommunale tjenester		0	Området ligger i forlengelse av eksisterende boligfelt. For øvrig forutsettes privat opparbeiding.
Funksjonell strandsone		0	Området er fjell på en forholdsvis smal odde, og den funksjonelle strandsone er varierende. Den funksjonelle strandsonen settes til mellom 25 og 50 meter. Dette vurderes av kommunen i den enkelte byggesaken.

4.10 LNF-F3 - Måstad

Forslag til framtidig arealbruk:

LNF med spredt fritidsbebyggelse - framtidig.



Eksisterende arealbruk (ortofoto)

Planforslag

Beskrivelse av forslaget:

Området på ca. 156 daa i Måstad er foreslått avsatt til LNF med tillatelse til spredt fritidsbebyggelse. Det tillates gjenoppreisning av bygninger på gamle tufter nær eksisterende bebyggelse og vedlikehold og omdisponering av stående bygningsmasse. Det tillates ikke utbygging ut over dette. I perioden tillates totalt 4 hytter innenfor området. Området er omfattet av hensynssone C (pbl §11-8).

Eksisterende arealbruk:

Landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Området består av spredt bebyggelse (tidligere bolig) med tilhørende uthus og båtstøer. Området er et svært viktig kulturmiljø på Værøy.

Vurdering:

Området er attraktivt for begrenset hyttebebyggelse i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Automatisk fredede kulturminner og nyere tids kulturminner (Kulturminnerplanen) samt landskapsvernområde.

Konklusjon:

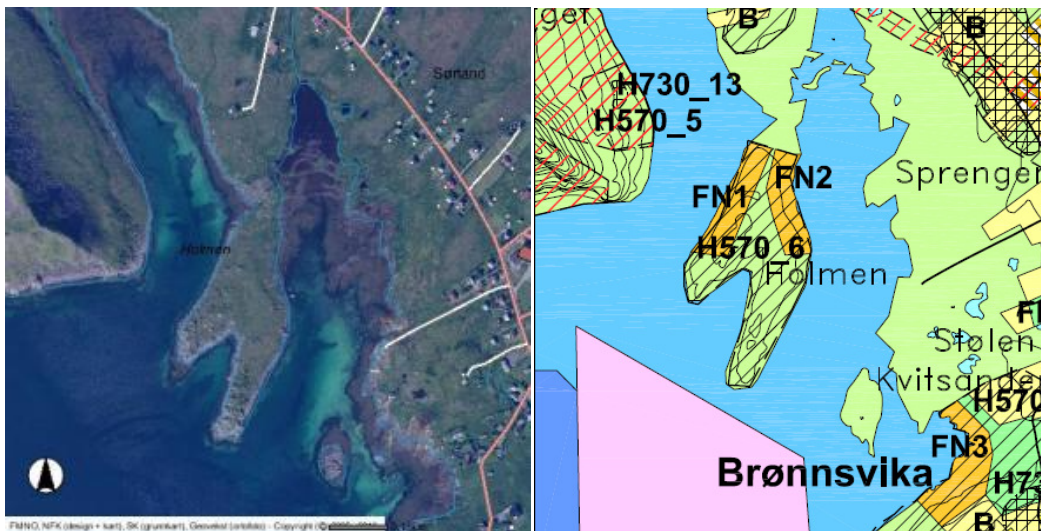
Gjenreisning av eksisterende bebyggelse vurderes som overveiende positivt, også med henblikk på sikring av viktig kulturmiljø.

Tema	Verdi	Konfliktgrad	Kommentarer
Naturverdier, biologisk mangfold	2	-2	I DN's naturdatabase (DN's kartklient på nett) er det registrert med lokalt viktig naturtyper.
Jord og fiskeressurser	1	-1	Det er i Arealressurskart, Skog og landskap registrert innmarksbeite og noe overflatedyrka jord innenfor området. Det er ikke aktivt landbruk.
Landskap	2	-1	Østvendt vik nedenfor brattefjell (Måstadvjellet). Kystlandskap og strand med tradisjonell spredt boligbebyggelse. Området er fraflyttet som helårsbeboelse.
Kulturminner og kulturmiljø	4	-1	Området vurderes som et svært viktig kulturmiljø av regional og nasjonal verdi. Det er ikke registrert samiske kulturminner innenfor området (Kulturminneplanen). Området er avsatt til Hensynssone C i planforslaget og utnytting begrenses til å ta i bruk eksisterende bygninger og hustufter.
Fiskeri og havbruk	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Friluftsliv og rekreasjon	2	-1	Attraktivt utfluktsmål, bla tursti til Måstadvjellet/ Måstadheia.
Andre miljøkonsekvenser	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Støy og forurensing		0	Ingen trafikk.
Helse		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Universell utforming		+1	Relativt flatt terreng gir mulighet for god tilgjengelighet.
Barn og unge		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Samfunnssikkerhet (inkl havnivåstigning)		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Tettstedsutvikling		+3	Fortetting av eksisterende bebygde områder og utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
Transportbehov		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Næringsliv og sysselsetting		+2	Tomte tilgang i kommunen er viktig for næringsliv sysselsetting.
Infrastruktur og kommunale tjenester		+2	Forslaget baseres på tilknytning til eksisterende offentlig infrastruktur internt i området.
Funksjonell strandsone		0	Defineres i området som et belte på minimum 50 meter langs sjø. Strandsonen bør ikke bebygges.

4.11 LNF-FN1-3 – Austervågen/ Brønnsvika

Forslag til framtidig arealbruk:

Fritidsbebyggelse - framtidig.



Eksisterende arealbruk (ortofoto)

Planforslag

Beskrivelse av forslaget:

Områdene FN1-2 på Holmen og i Brønnsvika er foreslått til naustbebyggelse. Samlet antall naust innenfor de tre områder er 20. Det tillates ikke fritidsboliger innenfor området. Område FN 3 er omfattet av hensynssone C (pbl §11-8).

Eksisterende arealbruk:

Landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Vurdering:

Utbygging i Brønnsvika/Stølen må avklares i forhold til kulturminner i området. Stølen gårdshaug - automatisk fredede kulturminner og nyere tids kulturminner (Kulturminneplanen). Planforslaget skal ikke åpnes for fritidsbebyggelse i området.

Konklusjon:

Formålet vurderes som overveiende positivt.

Tema	Verdi	Konfliktgrad	Kommentarer
Naturverdier, biologisk mangfold	2	0	I DN's naturdatabase er ingen registreringer.
Jord og fiskeressurser	0	0	Det er ikke registrert landbruk innenfor området.
Landskap	2	-1	Kupert og skjermet kystlandskap med holmer, viker og nes. Delvis gressvokst fjell.
Kulturminner og kulturmiljø	3	-1	Det er registrert område med bevaringsverdig kulturmiljø i Brønnsvika innenfor området. Det er ikke registrert samiske kulturminner innenfor området (Kulturminneplanen). Området er avsatt til Hensynssone C i planforslaget.
Fiskeri og havbruk	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Friluftsliv og rekreasjon	2	0	Ingen registreringer.
Andre miljøkonsekvenser	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Støy og forurensing		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Helse		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Universell utforming		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Barn og unge		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Samfunnssikkerhet (inkl havnivåstigning)		0	Naust i fjærasonen vil ev. kunne bli berørt av havstigning. Vurderes ikke som konflikt.
Tettstedsutvikling		+2	Området ligger i tilknytning til område med tettbebyggelse.
Transportbehov		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Næringsliv og sysselsetting		+3	Tomtetilgang i kommunen er viktig for næringsliv sysselsetting.
Infrastruktur og kommunale tjenester		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Funksjonell strandsone		0	Naust tillates i fjærasonen. Naustene bør plasseres sammenhengende.

4.12FT1 – Nordland

Forslag til framtidig arealbruk:

Fritids- og turistformål - framtidig.

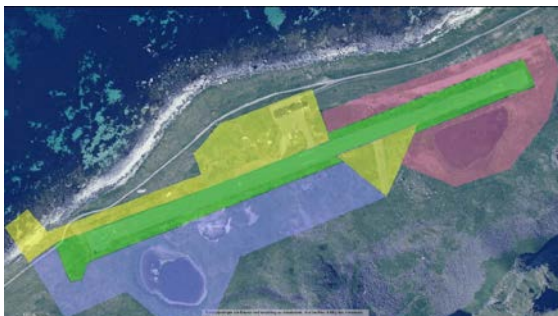


Eksisterende arealbruk (ortofoto)

Beskrivelse av forslaget:

Området på Nordland (Værøy gamle flyplass) foreslås benyttet til fritids- og turistnæring (utleiehytter og campingplass), og tilhørende parkområde. Grunneier planlegger å sette opp hytter for utleie, et servicehus i tilknytning til camping, samt kai/båttø i tilknytning til anlegget.

Innsendt forslag fra grunneier:



Gult: Næring - hytter for utleie, samt et servicehus for camping. I bygningsmassen i dag er det Multimedia produksjon og sjokolade produksjon.

Grønt: Camping plass.

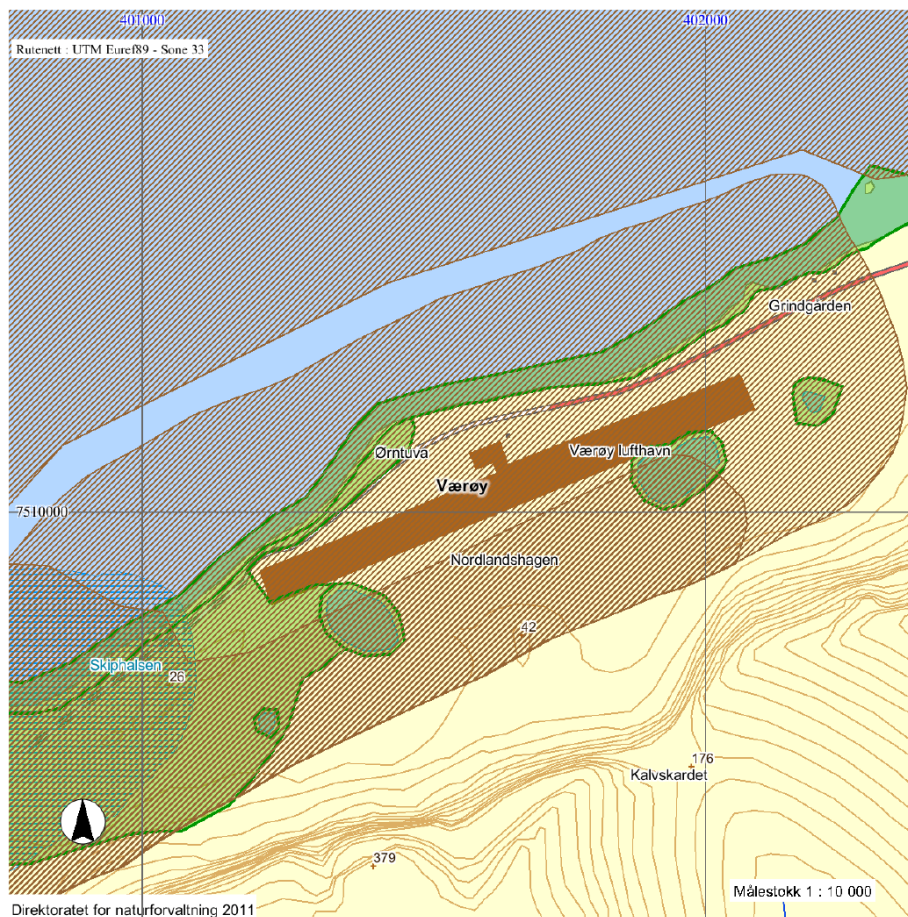
Rødt: Fredet område - hekkeplass for fugler. Blått: Parkområde.

Forslaget fra grunneier er klart i konflikt med viktige naturverdier. Alternativene som konsekvensutredes er derfor justert i forhold til opprinnelig forslag.

Eksisterende arealbruk:

Flyplass, jordbruk og skogbruk. Nedlagt flyplass er i dag i bruk til turistformål, med blant annet campingplass sommerstid. I tillegg er området i bruk til bolig og til produksjonsvirksomhet (sjokoladeproduksjon).

Naturverdier/biologisk mangfold:



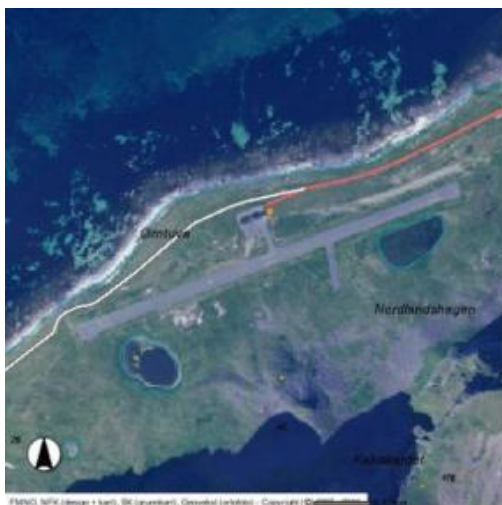
Registreringer fra DN's naturdatabase (Naturbase):

Heimtussen-Prestholmen: Naturtype: Sand- og grusstrand, Utforming: Sandstrand med tangvoller, verdi: viktig, steds kvalitet: særs god. Regionalt viktig, B. Registrering gjort 2007.

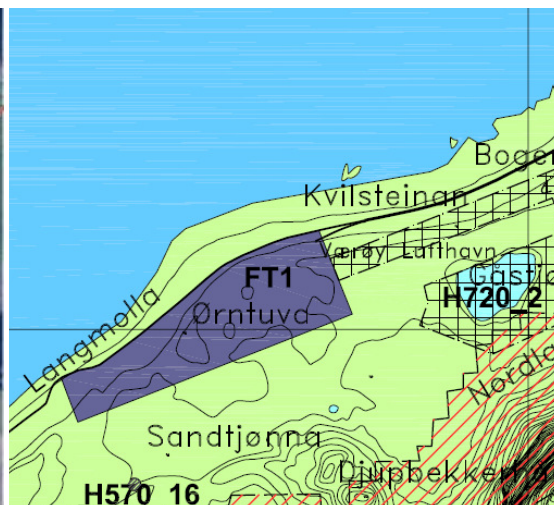
Sandtjønna: Naturtype: Dam, verdi: Svært viktig, steds kvalitet: særs god. Registrering gjort 2007. Sandtjønna har verdi A (en sterkt truet art og en sårbar art samt rik forekomst av en kransalgeart).

Gåstjønna og Grinngården: Naturtype: Dam, verdi: viktig, steds kvalitet: særs god. Registrering gjort 2007. Gåstjønna verdi, B.

Nordlandshagen (hele området): Yngleområde for mange fuglearter.

Alternativ 1:

Eksisterende arealbruk (ortofoto)



Planforslag

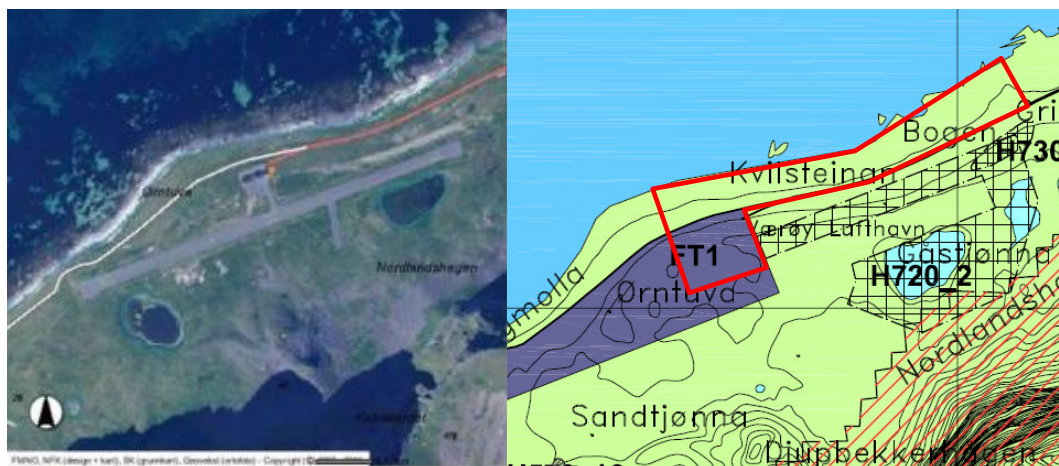
Beskrivelse av forslaget:

Området avsatt til fritids og turistformål ligger i sin helhet på oversiden av eksisterende fylkesveg. Avgrensing mot sør, vest og øst følger eiendomsgrense. Mot nord avgrenses området av fylkesvegen. Området omfatter eksisterende bebyggelse (tidligere flyplass) og del av den gamle flyplasstripen mot vest. Områdets areal er på 6,3 m2.

Tema	Verdi	Konfliktgrad	Kommentarer
Naturverdier, biologisk mangfold	4	-2	I DN's naturdatabase er det registrert "Artsforekomster" i tillegg til "Nasjonalt og regionalt viktige prioriterte naturtyper" i området omkring. Formålet berører ikke direkte naturområdene. Eventuell konflikt/avbøtende tiltak må avklares i forbindelse med regulering.
Jord og fiskeressurser	0	0	Det er ikke registrert landbruk innenfor området.
Landskap	2	-1	Nordvendt kystlandskap nedenfor bratte fjell. Innenfor området er det anlagt flyplass med asfaltert rullebane og terminalbygninger. Området ovenfor "flyplassen" er delvis våtmarksområde med flere mindre vann. Området ligger langs fylkesvegen, med fjæra på nedsiden av vegen. Strandsonen bør ikke bebygges. Viktig å beholde en sammenhengende og ubebyggt strandsone.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Det er ikke registrert kulturminner innenfor området.
Fiskeri og havbruk	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Friluftsliv og rekreasjon	2	-1	Friluftsliv og rekreasjon i området er knyttet til fjæra- og fjellområdene. Viktig å beholde

			en sammenhengende og ubebygde strandsone.
Andre miljøkonsekvenser	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Støy og forurensning		0	Begrenset trafikkmengde i området.
Helse		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Universell utforming		+1	Relativt flatt terreng gir mulighet for god tilgjengelighet.
Barn og unge		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Samfunnssikkerhet (inkl havnivåstigning)		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Tettstedsutvikling		+3	Utnyttelse av eksisterende bebyggelse og anlegg, og utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
Transportbehov		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Næringsliv og sysselsetting		+3	Stor betydning for utvikling av turistnæring på Værøy.
Infrastruktur og kommunale tjenester		+2	Forslaget baseres på tilknytning til eksisterende offentlig infrastruktur, i tillegg til intern infrastruktur i feltet.
Funksjonell strandsone		0	Det forutsettes ingen utbygging i fjæra/nedenfor fylkesvegen.

Alternativ 2:



Eksisterende arealbruk (ortofoto)

Planforslag (rød strek = formålsgranse FT1)

Beskrivelse av forslaget:

Området avsatt til fritids- og turistformål ligger på nedsiden av eksisterende fylkesveg, samt eiendom på oversiden av fylkesvegen som omfatter eksisterende bebyggelse (tidligere flyplass). Avgrensning mot sør følger fylkesvegen. Fylkesvegen deler området i to. Områdets areal på begge sider av fylkesvegen er på 6,3 m2.

Tema	Verdi	Konfliktgrad	Kommentarer
Naturverdier, biologisk mangfold	4	-3	I DN's naturdatabase er det registrert "Artsforekomster" i tillegg til "Nasjonalt og regionalt viktige prioriterte naturtyper" i området langs fjæra på nedsiden av fylkesvegen og i området på oversiden av veggen. I området «Nordlandshagen» er det registrert flere fuglearter, herunder rødlistearter.
Jord og fiskeressurser	0	0	Det er ikke registrert landbruk innenfor området.
Landskap	2	-2	Nordvendt kystlandskap nedenfor bratte fjell. Innenfor området er det anlagt flyplass med asfaltert rullebane og terminalbygninger. Området ovenfor "flyplassen" er delvis våtmarksområde med flere mindre vann. Området ligger langs fylkesvegen, i fjæra på nedsiden av veggen. Strandsonen vil berøres av utbygging i en begrenset strekning langs den gamle flystripen. Viktig å beholde en sammenhengende og ubebyggt strandsone.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Det er ikke registrert kulturminner innenfor området.
Fiskeri og havbruk	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Friluftsliv og rekreasjon	2	-2	Friluftsliv og rekreasjon i strandsonen innenfor området vil bli berørt. Viktig å beholde en sammenhengende og ubebyggt strandsone.
Andre miljøkonsekvenser	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Støy og forurensing		0	Begrenset trafikkmengde i området.
Helse		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Universell utforming		+1	Relativt flatt terreng gir mulighet for god tilgjengelighet.
Barn og unge		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Samfunnssikkerhet (inkl havnivåstigning)		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Tettstedsutvikling		+3	Utnyttelse av eksisterende bebyggelse og anlegg, og utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
Transportbehov		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Næringsliv og sysselsetting		+3	Stor betydning for utvikling av turistnæring på Værøy.
Infrastruktur og kommunale tjenester		+2	Forslaget baseres på tilknytning til eksisterende offentlig infrastruktur, i tillegg til intern infrastruktur i feltet.
Funksjonell strandsone		-2	Utbygging i fjæra/nedenfor fylkesvegen.

Vurdering:

Etterbruk av den nedlagte flyplassen til fritids- og turistformål vurderes som positivt for lokalsamfunnet og vurderes som et samfunnsnyttig tiltak. Området i øst omkring Gåstjønnna

er verna naturmiljø, mens området rundt Sandtjønna og området nedenfor fylkesvegen også er avsatt som nasjonalt og regionalt prioriterte naturtyper i direktoratets naturdatabase. Generelt vurderes våtmarksområdet rundt den gamle flyplassen som svært verdifullt.

Fylkesmannen sier følgende i sin innsigelse til planforslaget som var lagt ut til offentlig ettersyn:

«Selv om etterbruk av den nedlagte flyplassen til et såpass samfunnsnyttig tiltak som fritids- og tusistformål i utgangspunktet vil være positivt, må dette vurderes opp mot de biologiske verdiene som finnes i området. Som nevnt i innsigelsesbegrunnelsen til LNF F1 vurderes våtmarksområdet rundt den gamle flyplassen som svært verdifullt. Dammene Sandtjønna (A), Grindgården (B) og Gåstjønna (B) er svært viktige vannforekomster. Dette begrunnes hovedsakelig ut fra botaniske forekomster, men dammene representerer også viktige leveområder for ferskvannssnegl og evertebrater. I tillegg vil dammene høyst sannsynlig inngå som viktige deler av fugleområdet.»

Etableringen av fritids- og turistformål ved den gamle flystripa vil under gitte forutsetninger sannsynligvis kunne skje uten vesentlige skader for bunndyrfaunaen og de botaniske verdiene i dammene. Utbyggingen vil imidlertid generere økt ferdsel og støy, noe som ikke er forenelig med våtmarksområdets betydning for fugler.»

Etter offentlig ettersyn og etter merknad fra Fylkesmannen foreslås området redusert i omfang. Det er i tillegg vurdert alternativ lokalisering innenfor samme område. Alternativ lokalisering til et helt annet område er i følge kommunen ikke aktuelt. Området er i dag bebygget og opparbeidet i forbindelse med tidligere flyplass. I dag brukes området til bolig, produksjon og turistformål i sommersesongen.

Alternativ 1 og 2 er vurdert opp mot hverandre, og alternativ 2 synes å ha størst negative konsekvenser, da det direkte berører viktige naturområder og i tillegg strandsonen.

Alternativ 1 berører ikke naturområdet direkte, men vil kunne ha en indirekte negativ innvirkning på området som følge av økt ferdsel og støy. Det forutsettes derfor at hensyn til naturinteressene og forslag til avbøtende tiltak utredes og iverksettes gjennom reguleringsplan. Avbøtende tiltak kan være tilrettelegging av egnede områder for ferdsel (opparbeiding av stier) og opphold.

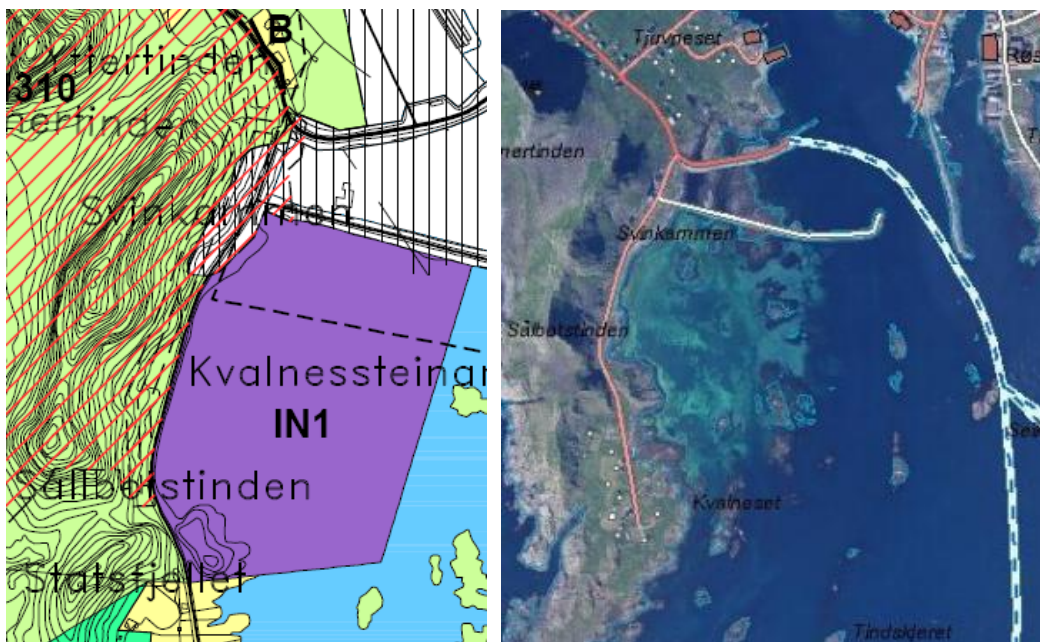
Konklusjon:

Alternativ 1 vurderes som beste alternativ og som overveiende positivt ut fra vurdering av konfliktgrad i konsekvensutredningen. Området er i bruk i dag til bolig og næringsvirksomhet.

4.13IN1 – Kvalnessteinan, Sørlandsvågen

Forslag til framtidig arealbruk:

Industri og næring - framtidig.



Planforslag

Beskrivelse av forslaget:

Værøy kommune ønsker å legge til rette for mulig framtidig utfylling av areal til fiskeri- og offshorebasert industri og næringsvirksomhet. Arealet ligger strategisk plassert i tilknytning til Værøy havn.

Eksisterende arealbruk:

Landbruk, natur og friluftsområde (LNF), og område i sjø.

Vurdering:

Eventuelle tiltak blant annet i forhold til eksisterende boligområde må vurderes i reguleringsplan forbindelse med konkret prosjekt/etablering.

Konklusjon:

Formålet vurderes som overveiende positivt.

Tema	Verdi	Konfliktgrad	Kommentarer
Naturverdier, biologisk mangfold	0	0	Ingen registreringer i naturdatabasen til DN.
Jord og fiskeressurser	0	0	Det er ikke registrert landbruk innenfor området.
Landskap	2	-1	Området ligger på østsiden av langstrakt nes som deler Sørlandsvika og Sørlandsvågen. Bratt høydedrag på langs av neset (Svinkammen og Sålbotstinden) skiller området fra vestsiden av neset. Utfylling i forlengelse av eksisterende utfylling i havna.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Det er ikke registrert kulturminner innenfor området. Det er ikke registrert samiske kulturminner innenfor området (Kulturminneplanen).
Fiskeri og havbruk	0	0	Vurderes ikke som konflikt
Friluftsliv og rekreasjon	1	-1	Liten verdi. Smal kyststripe på nedsiden av eksisterende veg og inntil havneområde.
Andre miljøkonsekvenser	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Støy og forurensing		0	Støyvurdering og eventuelt støytiltak må gjennomføres.
Helse		-2	Vurdering av støy og forurensing og ev tiltak i forhold til eksisterende boligområde mot sør bør gjøres i forbindelse med reguleringsplan.
Universell utforming		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Barn og unge		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Samfunnssikkerhet (inkl havnivåstigning)		0	Ved ny terrengkote bør det tas hensyn til beregnet havnivåstigning år 2100 på 68 cm.
Tettstedsutvikling		+3	Tilknytning til eksisterende havn og næringsområde, utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
Transportbehov		+2	Utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
Næringsliv og sysselsetting		+3	Tilrettelegging for framtidig næringsutvikling.
Infrastruktur og kommunale tjenester		+1	Området har atkomst fra eksisterende atkomstveg til Kvalneset (boligområde). Forslaget baseres på tilknytning til eksisterende offentlig infrastruktur. Sannsynlig behov for utvidelse av eksisterende atkomstveg.
Funksjonell strandsone		0	Ingen strandsone.

4.14 IN2 – Teisthammeren

Forslag til framtidig arealbruk:

Industri og næring - framtidig.



Planforslag

Beskrivelse av forslaget:

Værøy kommune ønsker å legge til rette for mulig framtidig utfylling av areal til fiskeri- og offshorebasert industri og næringsvirksomhet. Arealet ligger strategisk plassert i tilknytning til havn og massetak. Rekkefølgebestemmelser sikrer at området ikke bygges ut/ fylles ut før IN1 er bygget ut.

Eksisterende arealbruk:

Landbruk, natur og friluftsområde (LNF), og område i sjø.

Vurdering:

Området kan være skredutsatt. Skredvurdering må foretas i forbindelse med reguleringsplan. Formålet vurderes ellers å ha liten konfliktnivå det pågjeldende sted.

Konklusjon:

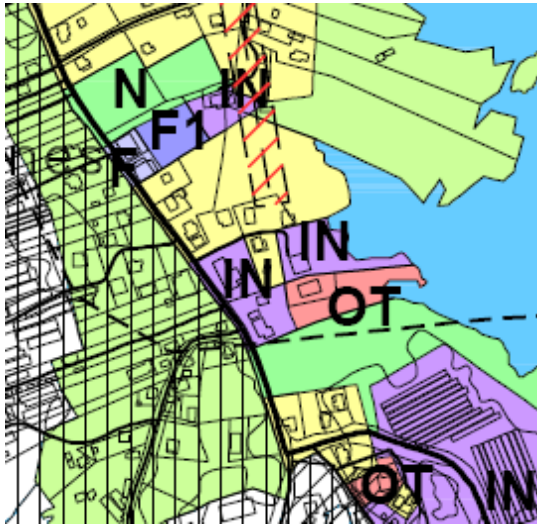
Formålet vurderes som overveiende positivt, under forutsetning av at området vurderes som sikkert i forhold til skred.

Tema	Verdi	Konfliktgrad	Kommentarer
Naturverdier, biologisk mangfold	0	0	Ingen registreringer i naturdatabasen til DN.
Jord og fiskeressurser	0	0	Det er ikke registrert landbruk innenfor området.
Landskap	2	-2	Smal kyststripe nedenfor fylkesveg. På overside av vegen reiser seg svært bratte og høye fjell (Børan). Eksisterende sjarkhavn mot nord inntil foreslått utfylling.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Det er ikke registrert kulturminner innenfor området. Det er ikke registrert samiske kulturminner innenfor området (Kulturminneplanen).
Fiskeri og havbruk	0	0	Vurderes ikke som konflikt
Friluftsliv og rekreasjon	1	-1	Liten verdi. Østvendt smal kyststripe nedenfor bratte fjell og på nedsiden av eksisterende veg/ inntil havneområde.
Andre miljøkonsekvenser	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Støy og forurensing		0	Ev. forurensing fra næringsvirksomhet vurderes i forbindelse med reguleringsplan.
Helse		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Universell utforming		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Barn og unge		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Samfunnssikkerhet (inkl havnivåstigning)		-3	Området kan være skredutsatt. Skredvurdering må foretas i forbindelse med reguleringsplan. Ved ny terrengkote bør det tas hensyn til beregnet havnivåstigning år 2100 på 68 cm.
Tettstedsutvikling		+3	Utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
Transportbehov		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Næringsliv og sysselsetting		+3	Tilrettelegging for framtidig næringsutvikling.
Infrastruktur og kommunale tjenester		+3	Området har atkomst fra eksisterende fylkesveg. Forslaget baseres på tilknytning til eksisterende offentlig infrastruktur.
Funksjonell strandsone		0	Ingen strandsone.

4.15F1– Torvvågan

Forslag til framtidig arealbruk:

Forretning og næring - framtidig.



Planforslag

Beskrivelse av forslaget:

Arealet foreslås avsatt til framtidig forretnings- og næringsvirksomhet, for mulig utvidelse av omkringliggende virksomhet (industri tillates ikke).

Eksisterende arealbruk:

Landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Vurdering:

Området ligger i tilknytning til eksisterende næringsvirksomhet og eksisterende veg.

Konklusjon:

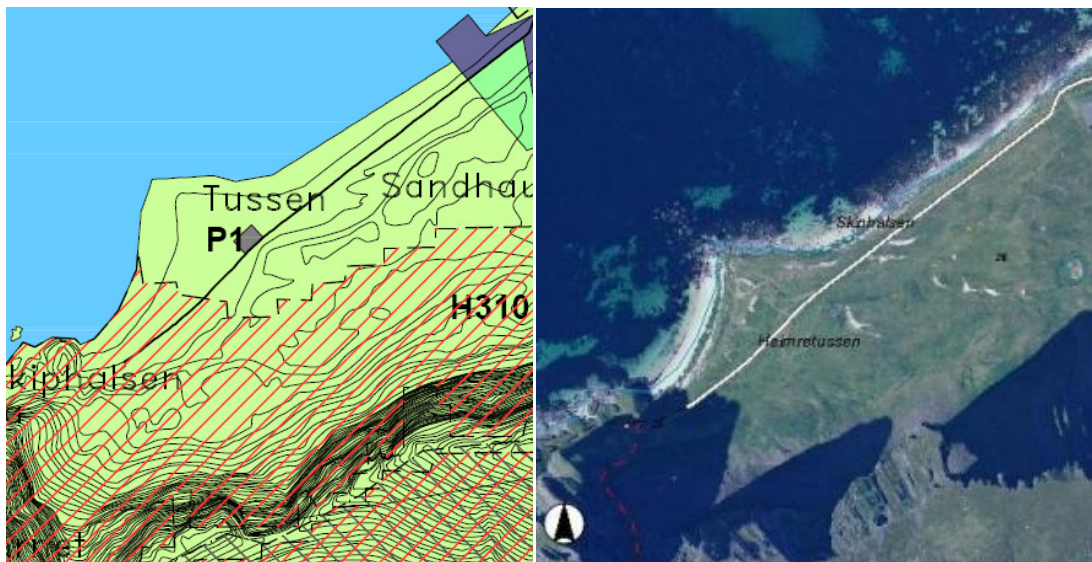
Formålet vurderes som overveiende positivt.

Tema	Verdi	Konfliktgrad	Kommentarer
Naturverdier, biologisk mangfold	0	0	Ingen registreringer i naturdatabasen til DN.
Jord og fiskeressurser	0	0	Det er ikke registrert landbruk innenfor området.
Landskap	1	-1	Kystlandskap. Området ligger innenfor tettbebyggelse/ eksisterende næringsvirksomhet nord i Sørlandsvågen.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Det er ikke registrert kulturminner innenfor området. Det er ikke registrert samiske kulturminner innenfor området (Kulturminneplanen).
Fiskeri og havbruk	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Friluftsliv og rekreasjon	0	0	Innenfor tettbebyggelse
Andre miljøkonsekvenser	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Støy og forurensing		0	Ev. trafikk vurderes i forbindelse med reguleringsplan.
Helse		0	Eventuelle konsekvenser for eksisterende boligbebyggelse vurderes i forbindelse med reguleringsplan.
Universell utforming		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Barn og unge		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Samfunnssikkerhet (inkl havnivåstigning)		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Tettstedsutvikling		+3	Utnyttelse av eksisterende infrastruktur.
Transportbehov		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Næringsliv og sysselsetting		+3	Tilrettelegging for framtidig næringsutvikling.
Infrastruktur og kommunale tjenester		+3	Området har atkomst fra eksisterende fylkesveg. Forslaget baseres på tilknytning til eksisterende offentlig infrastruktur.
Funksjonell strandsone		0	Ingen vesentlige konsekvenser.

4.16P1– Nordland/Tussen

Forslag til framtidig arealbruk:

Offentlig parkeringsplass.



Planforslag

Beskrivelse av forslaget:

Arealet foreslås avsatt til framtidig offentlig område for utfartsparkering, ev. inklusiv offentlig toalett.

Eksisterende arealbruk:

Landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Vurdering:

Noe utfartsparkering i friluftsområde er nødvendig av hensyn til tilrettelegging for utfart. Det er etablert parkeringsplass for inntil 12 biler og det er etablert et offentlig toalett i området. En videre tilrettelegging for bevegelseshemmede ned til stranden og en grillplass vurderes.

Konklusjon:

Formålet vurderes som overveiende positivt.

Tema	Verdi	Konfliktgrad	Kommentarer
Naturverdier, biologisk mangfold	3	-1	I DN's naturdatabase (DN's kartklient på nett) er det registrert "Artsforekomster" i tillegg til "Nasjonalt og regionalt viktige prioriterte naturtyper". Formålet berører prioriterte naturtyper i vest og ved tilgang til fjæra. Eventuell konflikt må avklares i forbindelse med byggesøknad. Utbygging forutsettes ikke å være i konflikt med prioriterte naturtyper.
Jord og fiskeressurser	0	0	Det er ikke registrert landbruk innenfor området.
Landskap	2	-1	Nordvendt lite nes nedenfor bratte fjell. Området ligger nedenfor kommunal veg vest for nedlagt flyplass. Området er mye brukt som utgangspunkt for tur i fjellet ovenfor (Hornet og Håen). Fin strand nedenfor området. Strandsonen nedenfor området bør ikke bebygges.
Kulturminner og kulturmiljø	0	0	Det er ikke registrert kulturminner innenfor området. Det er ikke registrert samiske kulturminner innenfor området (Kulturminneplanen).
Fiskeri og havbruk	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Friluftsliv og rekreasjon	2	+3	Tilrettelegging for utfart.
Andre miljøkonsekvenser	0	0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Støy og forurensing		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Helse		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Universell utforming		+2	Relativt flatt terreng gir mulighet for god tilgjengelighet.
Barn og unge		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Samfunnssikkerhet (inkl havnivåstigning)			Ingen vesentlige konsekvenser.
Tettstedsutvikling		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Transportbehov		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Næringsliv og sysselsetting		0	Ingen vesentlige konsekvenser.
Infrastruktur og kommunale tjenester		0	Forslaget baseres på tilknytning til eksisterende offentlig veg.
Funksjonell strandsone		0	Defineres i området som et belte på 50 meter langs sjø mot øst på neset og 100 meter langs sandstranda mot vest.


FYLKESMANNEN I NORDLAND

Kommunal- og beredskapsavdelingen

Sjekkliste for kommunale areal-, regulerings-, og bebyggelsesplaner.

Værøy kommune - Kommuneplanens arealdel 2010-2021

4.16.1 Natur- og miljøforhold		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	Ja	Aktsomhetskart for NGU på nett samt skredgrenser i henhold til faresonekart utarbeidet av NGI 1998 er lagt inn på plankartet. Det er ingen utbyggingsområder innenfor områder markert med skredfare på plankartet. Det finnes vegstrekninger innenfor områder som er utsatt for ras og skred.
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	Nei	I hht NGU sine skredkart er det ingen risiko for kvikkleire skred på Værøy kommune.
Steinras, steinsprang	Ja	Skreddata/aktsomhetskart for NGU på nett er lagt inn på plankartet. Det er ingen utbyggingsområder innenfor områder markert med fare for steinsprang eller steinras på plankartet. Det finnes vegstrekninger innenfor områder som er utsatt for ras og steinsprang.
Is-/snøskred	Ja	Aktsomhetskart for NGU på nett samt skredgrenser i henhold til faresonekart utarbeidet av NGI 1998 er lagt inn på plankartet. Det er ingen utbyggingsområder innenfor områder markert med skredfare på plankartet.
Kjente historiske skred, utbredelse	Ja	Snøskred på Måstad (1817) der en kvinne omkom. Steinsprang og fjellskred på Skaret i 2001 og 2003 og Einingan i februar og november 2004.
Flomfare	Nei	Ingen større vassdrag.

Springflo	Ja	100 års stormflo år 2100 relativt år 2000 opp til kote +3,4 meter jf "Havnivåstigning - Estimat av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner" er kommentert i konsekvensutredningen for nye utbyggingsområder.
Flomsonekart, historiske flomnivå	Ja	Det har ikke vært store problemer med flom historisk sett. Havnivåstigning og stormintensitet i framtiden må ivaretas jf vurdering under tema Springflo.
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Ja	
Mye nedbør	Ja	
Store snømengder	Nei	
Radon	Ja	Målinger finnes ikke. Alle nye boliger og institusjoner som bygges i områder med fare for radon skal sikres mot stråling jf punkt 1 generelle bestemmelser til planen.
Annet...		

4.16.2 Drikkevann o.a. biologiske ressurser

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	Nei	Det er ikke planlagt utbygging nedslagsfelt til kommunale eller private vannkilder.

4.16.3 Virksomhetsbasert sårbarhet

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	Lite relevant.
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Ja	Risiko knyttet til skipstrafikk langs kysten.
Olje-/gassanlegg	Ja	Risiko knyttet til skipstrafikk langs kysten.

Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	Nei	Ingenting spesielt.
Høyspentledninger	Ja	Sone på 30 meter omkring høyspentledninger er markert som henssynssone på plankartet.
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	
Gamle fyllplasser	Ja	Dagens avfall håndteres gjennom oppsamling og bortkjøring. Dette skjer på et gammelt deponi.
Forurensset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	Nei	Forurensing i Værøy havn er ivaretatt i forbindelse med utdyping av Værøy havn i 2008-2009.
Militære og sivile skytefelt	Nei	
Dumpeområder i sjø	Nei	Ikke kjent.

4.16.4 Infrastruktur

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? - hendelser på veg - hendelser på jernbane - hendelser på sjø/vann - hendelser i luften	Ja	Fergeforbindelse og helikopterrute ute av drift vil utgjøre en risiko for kommunen.
Veger med mye transport av farlig gods	Nei	Ingenting spesielt utover transport med diesel, bensin og olje.
Ulykkesbelastede veger	Ja	Rasutsatt.
Støysoner ved infrastruktur	Nei	Lite trafikk.

4.16.5

Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
----------------------------	--------	-----------

Sykehus/helseinstitusjon	Nei	Ikke relevant.
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	Nei	Ikke relevant.
Skole/barnehage	Nei	Ikke relevant.
Flyplass	Nei	Kun landingsplass for helikopter. Alternativ landingsplass vil kunne benyttes.
Viktig vei/jernbane	Nei	Det finnes ikke jernbane.
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	Det finnes ikke jernbanestasjon eller bussterminal
Havn	Nei	I Værøy kommune er det en statlig fiskerihavn; Røssnessvågen/Sørlandsvågen. I tillegg er Teisthammeren en avskjermet havn for mindre fiskerbåter.
Vannverk/kraftverk	Nei	Det er to offentlige vannverk på Værøy. Disse forsyner Sørland og Breivik. Ellers er det privat vannforsyning.
Undervannsledninger/kabler	Ja	Strømkabel fra Lofotodden til Værøy. Høsten 2011 ny strøm- og fiberkabel fra Mølnarodden til Værøy.
Bru/Demning	Nei	Ikke relevant.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR Værøy KOMMUNE 2011-2021

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Dato: 22.05.2012

<u>GENERELT.....</u>	<u>4</u>
▪ GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9)	4
▪ GENERELLE RETNINGSLINJER	6
<u>1 BEBYGGELSE OG ANLEGG</u>	<u>8</u>
1.1 BOLIGBEBYGGELSE (JF § 11-11 NR. 5)	8
1.1.1 BESTEMMELSER (§11-11 NR 1).....	8
1.1.2 RETNINGSLINJER	8
1.2 KOMBENERT BEBYGGELSE OG ANLEGG B/OT1-2 (§11-7 NR. 1)	9
1.3 FRITIDSBEBYGGELSE FN1-3 (§11-7 NR. 1)	9
1.3.1 BESTEMMELSER.....	9
1.4 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL FT1 (§11-7 NR. 1).....	9
1.4.1 BESTEMMELSER.....	9
1.5 RÅSTOFFUTVINNING M (§11-7 NR. 1)	10
1.5.1 BESTEMMELSER.....	10
1.5.2 RETNINGSLINJER	10
1.6 INDUSTRI- OG NÆRINGSOMRÅDE IN (§11-7 NR. 1)	10
1.6.1 BESTEMMELSER.....	10
1.6.2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	11
1.6.3 RETNINGSLINJER	11
<u>2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....</u>	<u>11</u>
2.1 VEGNETTET (§11-7 NR. 2).....	11
2.1.1 RETNINGSLINJER	11
2.2 HELIKOPTERHAVN (§11-7 NR. 2).....	11
2.3 HAVNEOMRÅDER OG INNSEILINGSLEDER (§11-7 NR. 2).....	12
2.3.1 RETNINGSLINJER	12
2.4 KRAFTFORSYNING (§11-7 NR. 2)	12
2.4.1 BESTEMMELSER (§11-10 NR 2).....	12
2.4.2 RETNINGSLINJER	12
2.5 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG (§11-7 NR. 2).....	12
2.5.1 BESTEMMELSER (§11-10 NR 1).....	12
<u>5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (§ 11-7 PKT 5).....</u>	<u>13</u>
5.1 AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG GÅRDSTILKNYTTET	
NÆRINGSVIRKSOMHET BASERT PÅ GÅRDENS RESSURSGRUNNLAG.....	13
5.1.1 BESTEMMELSER (§11-11 NR 1).....	13
5.1.2 RETNINGSLINJER	13
5.2 LNF-F – AREAL FOR SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (JF § 11-11 NR. 2).....	13
5.2.1 BESTEMMELSER.....	14
5.2.2 RETNINGSLINJER	14
<u>6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7, NR. 6).....</u>	<u>15</u>
6.1 HAVBRUK.....	15
6.2 VANN OG VASSDRAG	15

6.2.1	RETNINGSLINJER	16
7	<u>HENSYNSSONER (§11-8)</u>	16
7.1	OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT (JFR. PBL. 11-8, D)	16
7.1.1	RETNINGSLINJER	16
7.1.2	DRIKKEVANN OG NEDSLAGSFELT (VANNRESSURSLOVEN OG DRIKKEVANNSFORSKRIFTEN)....	16
7.1.3	RETNINGSLINJER	16
7.2	SIKRINGS- STØY OG FARESONER (§11-8, A)	16
7.2.1	BESTEMMELSER.....	17
7.2.2	RETNINGSLINJER	17
7.3	KULTURMINNEOMRÅDER (§11-8, C)	17
7.3.1	RETNINGSLINJER	17

|

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Bestemmelsene knyttet til arealdelen er delt i to, juridiske bestemmelser og retningslinjer. De juridiske bestemmelsene er bindende for arealbruken. Retningslinjene gir signaler om hvilken praksis Værøy kommune har innenfor enkelte områder av arealforvaltningen.

Når ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre planer.

PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter hele Værøy kommune.

PLANKARTET

Planen består av hovedkart i målestokk 1:20 000. I tillegg består planen av et utsnitt av plankartet i målestokk 1:10 000 (Temakart 1-2), samt temakart 3, Kulturminnevern i målestokk 1:60 000.

Generelt

▪ **Generelle bestemmelser (§ 11-9)**

A. Utbyggingsavtale (§ 11-9 nr 2 i flg. § 17-2)

For større anlegg og byggeprosjekt kan det kreves utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen om kommunal medvirkning i prosjektet, utbyggingstempo og etappevis utbygging, ferdigstilling av anlegg og om overtakelse av kommunaltekniske og andre anlegg.

B. Kommunaltekniske anlegg (§11-9 nr 3)

Teknisk norm for Værøy kommune gjeldende vei -, vann- og avløpsanlegg skal legges til grunn for utbygging av nye kommunaltekniske anlegg. Nye bygg, veganlegg o.l. kan ikke komme i konflikt med eksisterende eller planlagte vann- og avløpsanlegg.

C. Barn- og unges interesser (§11-9 nr 4 og 5)

Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Bygg og utoppholdsareal, lekeplass m.m. skal plasseres i god avstand fra høyspentlinjer. Trafikkareal, fareområde, støyområde (mer enn 55 dBA), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal regnes ikke som uteareal.

D. Natur- og miljøhensyn (§11-9 nr 6)

Ved planlegging i utbyggingsområder skal det tas hensyn til følgende forhold:

- Viktige leveområder og trekk/spredningsveier for planter og dyr
- Viktige allmenne friluftsinnteresser
- Eksisterende vegetasjon og terreng – både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern.

E. Estetisk utforming (§11-9 nr 6)

Det skal sikres god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i samspill med omgivelsene. Bygninger skal være tilpasset tomten. Byggehøyder og antall etasjer kan variere men skal være tilpasset sine omgivelser. Bygningers karakter og uttrykk skal ikke avvike vesentlig fra eksisterende bygg og bygningsmiljø (jfr. pbl § 20-4, 2. ledd bokstav b).

Flere naust innenfor samme område skal plasseres samlet i klynge. Naust skal være i maksimum 1 etasje, utelukkende innredet for naustformål, skal ha saltak og røstes mot vannet.

F. Kulturminner (§11-9 nr 7)

Rundt eller i et kulturminneområde kan man ikke gjennomføre tiltak eller inngrep som på kort eller lang sikt kan redusere opplevelsesverdien eller kulturminnet i seg selv.

For alle typer tiltak gjelder uansett en generell aktsomhetsplikt. Tiltakshaver er pliktig til å gjøre seg kjent med plansituasjonen i området. Dersom man under arbeid, graving m.m. avdekker spor, rester eller gjenstander som kan ha kulturhistorisk verdi er en pliktig til å melde fra om dette.

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Alle tiltak som medfører markinngrep skal oversendes Nordland fylkeskommune og Sametinget som kulturminnemyndigheter til uttalelse. Alle tiltak som medfører inngrep på sjøbunden skal sendes Tromsø Museum, som er rette myndighet for kulturminner under vann.

G. Støy (§11-9 nr 6)

Tiltakshaver skal gjøre støyundersøkelser i forbindelse med plansaker eller byggesøknad som omhandler etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelse/endring av støyen fra eksisterende kilder. Utredninger skal gjøres i henhold til retningslinje T-1442

H. ROS-analyse (§ 11-9 nr 8)

Framtidige reguleringsplaner skal inneholde egen analyse av risiko, sårbarhet og nærmiljø. Det skal i nye planer vedtas bestemmelser om utbygging i hensynssone, herunder forbud som er nødvendig for å avverge skade og tap. Alle nye boliger og institusjoner som bygges i områder med fare for radon skal sikres mot stråling.

Skredfaren skal vurderes i henhold til kravene i TEK 10 § 7-3 ved forarbeidet til reguleringsplaner.

I. Kvikkleire (§ 11-9 nr 8)

Tiltakshaver skal kartlegge grunnforholdene i forhold til kvikkleire i de områder der en utbygging kan tenkes å berøre marine avsetninger.

J. Strandsone og vassdrag (§11-11 nr. 4, 5 og 6)

Oppføring av ny bolig- fritids- og ervervsbebyggelse herunder utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 100 metersbeltet langs sjø, og en sone på 50 m langs vann og vassdrag. Forbudet omfatter også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak. Forbudet gjelder ikke i utbyggingsområder hvor avstand til sjøen og vann og vassdrag er vurdert i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i 100-metersbeltet skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap og kulturhistorie. Det skal synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsførmål. Dette for å sikre allmenn tilgang og redusere inngrepet virkning i landskapsbildet. Unntak kan gjøres i spesielle tilfeller hvor hensynet til allmenn ferdsel, landskap og naturmiljø ikke blir berørt, eller intensjonene i dette punkt løses på annen

måtte gjennom reguleringsplan eller kommune(del)plan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeiding av plan.

Bebyggelsen må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres.

Bestemmelsen omfatter ikke naust og brygger. Utbygging i strandsonen til næringsformål må skje etter plan. Det kan gis dispensasjon for mindre næringstiltak i LNF-områder.

▪ **Generelle retningslinjer**

Fortetting/kvalitet

I byggeområder med særlige omgivelseskvaliteter (natur og kulturlandskap) kan kommunen stille krav om ekstra dokumentasjon, for eksempel i form av fotomontasje, som viser tiltaket i sine omgivelser.

Fortetting skal fortrinnsvis skje i større tettsteder, og skal ikke medføre redusert kvalitet på grønne områder og areal som brukes av barn og unge.

Bruksendring

Det skal ikke tillates bruksendring fra bolig til fritidsbolig, eller fra naust til fritidsbolig eller bolig.

Konsekvenser av havstigning

Konsekvenser av havnivåstigning og stormflo skal vurderes i forbindelse med reguleringsplaner og byggesaker i de områder der bebyggelse og infrastruktur vil være sårbar med hensyn til dette. Antatt havstigning som det bør tas høyde for er 1 meter.

Flom, erosjon, steinsprang, jord- eller snøras

Før det gis tillatelse til bygging langs sjø- eller vassdrag skal det dokumenteres at området ikke er utsatt for flom eller erosjon. I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for steinsprang, jord- eller snøras.

Avkjøringer til riks- eller fylkesveger

Nye avkjøringer til riks- eller fylkesveger skal plasseres og utformes i samsvar med godkjent rammeplan for avkjøringer utarbeidet av Statens Vegvesen Region Nord. Tillatelse til ny avkjørsel til fylkesveg kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

Byggegrense mot veg

Generell byggegrense langs europa-, riks- og fylkesveg er 50 meter fra midtlinje veg, jf vegloven. Dette ut fra en helhetsvurdering for å sikre tilstrekkelig areal mhp trafiksikkerhet, vedlikehold og drift, utbedring av veg samt miljøet langs vegen. Arealet omfatter også areal til framføring av gang- og sykkelveg og anlegg av støyvoller og støyskjermer.

Forurensa grunn

Tiltakshaver er forpliktet til å kartlegge forurensingsgrad før oppstart av ethvert utbyggingsprosjekt i områder der det er påvist forurensing, eller i områder der det er mulighet for at grunnen er forurenset.

Tiltakshaver har i samarbeid med kommunen ansvar for at sikre at forurenset masse ikke blir flyttet eller dumpet ukontrollert.

Radon

I områder der det er påvist radon, skal tiltakshaver dokumentere at det er utført risiko og sårbarhetsvurderinger. Alle nye boliger som bygges i områder med fare for radon skal sikres mot stråling. Vannforsyning må kvalitetssikres med hensyn på radon.

Høyspentledninger

Tiltakshaver skal dokumentere avstand til elektromagnetiske felt ved planlegging av bebyggelse i nærheten av høyspentledninger. Minimum avstand til nye boliger er 30 meter.

Ekspløsjonsfare

Tiltakshaver skal dokumentere vurdering av eksplosjonsfare ved planlegging av bebyggelse i nærheten av lagringstanker for brannfarlig væske eller bensinstasjoner.

Kulturminner:

Kulturminner i byggeområdene skal forvaltes i henhold til kulturminneloven (kml) og temaplan for kulturminner (Regional kulturminneplan for Lofoten), og ellers i samråd med de instanser som har myndighet på dette fagområdet.

Automatisk fredede kulturminner har direkte vern etter kulturminneloven. Disse er fra før 1537 og omgis av en automatisk fredet sikringssone på minimum 5 m, jf. kulturminnelovens §6. For samiske kulturminner gjelder dette minner eldre enn 100 år. Bygninger og bygningsmiljø kan være automatisk fredede etter vedtak. For Værøy kommune er bevaringsverdige bygg utenom kirkebygg registrert i SEFRAK-registeret.

Forskrift om nydyrking forutsetter alle nydyrkingstiltak, uavhengig av arealstørrelse eller bearbeidelse av jordsmonn i dybden, skal søknadsbehandles. Nydyrkingstiltak av en slik størrelse omfattes av undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §2 andre ledd: uten tillatelse av vedkommende myndighet må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere.

Vedtatt arealplan erstatter ikke bestemmelsene i gjeldende særlover. Det medfører at for eksempel lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen.

Kulturminneloven(kml) verner kulturminner under vann på to måter. Er kulturminner et automatisk fredet kulturminne er det fredet direkte gjennom loven, jfr. kml § 4.1 og 2. ledd. Også skipsfunn er beskyttet direkte av loven, men ikke fredet som fredet kulturminne. Etter kml § 14 tilhører funn av mer enn 100 år gamle båter, skipsskrog, tilbehør, last og annet som har vært om bord eller deler av slike ting i utgangspunktet staten. Det er forbudt med handlinger eller tiltak som kan skade skipsfunn, jfr. § 14, 2. ledd.

Universiell utforming (§11-9 nr 5)

Ved utforming av offentlige og publikumsrettede bygg og tilrettelagte utområder, boliger, arbeidsplasser og atkomst til transportmidler, skal tilgjengelighet for alle legges til grunn – universell utforming.

Der det terrengmessig ligger til rette for det skal trinnfri adkomst og livsløpsstandard være hovedløsningen i alle nye boliger. Nye boligfelt skal fortrinnsvis lokaliseres der universell utforming av omgivelsene lett kan oppnås.

1 Bebyggelse og anlegg

Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som eksisterende eller fremtidig byggeområder. Byggeområder omfatter flere utbyggingsformål, bla fritidsbebyggelse (Naust), næring samt fritids- og turistformål.

1.1 Boligbebyggelse (jf § 11-11 nr. 5)

1.1.1 Bestemmelser (§11-11 nr 1)

Størrelse på tomt er for bolig er inntil 1000 m2. For næringsbygg tilpasses dette for det aktuelle formålet.

BYA = 80 m2 for bolig, og %-BYA = 40 for næringsformål. Erverv knyttet til bolig kan tillates. Bolig og næringsbebyggelse kan ha inntil to etasjer.

Utbygging tillates ikke i områder med viktig betydning for biologisk mangfold.

Krav om reguleringsplan (§11-11 nr 2):

Spredt boligbebyggelse tillates oppført på grunnlag av enkeltsøknader, dersom tiltaket er i tråd med bestemmelsene som er angitt i planen. Forholdet til blant annet landbruksinteressene og kulturminner skal være avklart.

Bebyggelsens omfang/ antall boliger i planperioden (§11-7 nr 5, b):

Boligområder (framtidig)				
<i>Område</i>	<i>Navn/Sted</i>	<i>Arealbruk</i>	<i>Areal</i>	<i>Antall</i>
B1-4	Nordland	Framtidig bolig	15 daa	6
B5	Sørland	Framtidig bolig	3,6 daa	2
B6	Sørland	Framtidig bolig	26,3 daa	2
B7	Sørland	Framtidig bolig	25,2 daa	6
B8	Sørlandsvågen	Framtidig bolig	7,1 daa	6

1.1.2 Retningslinjer

Ved etablering av ny tomt skal den søkes plassert slik at den gir minst mulig tap av funksjonelt jordbruksland, friluftsarealer og naturområder.

Utforming av tomt og endelig plassering av bygg bør gjøres i samråd med plan- og bygningsmyndigheten.

Lokaliseringen skal være slik at en så langt som råd kan benytte eksisterende avkjørsel og vei, samt nytte samme resipient som etablert(e) bolig(er).

Forhold som vektlegges er bl.a. markerte landskapsformer, vegetasjon, kulturminner, allmenn tilgjengelighet, plassering og tilkomst.

1.2 Kombenert bebyggelse og anlegg B/OT1-2 (§11-7 nr. 1)

Innenfor området kan det bygges bolig og offentlig tjenesteyting med tilhørende anlegg.

Krav om reguleringsplan (§11-9 nr 1):

- Kravet gjelder for hele området.

1.3 Fritidsbebyggelse FN1-3 (§11-7 nr. 1)

Innenfor området kan det bygges naust for oppbevaring av båt. Det tillates til sammen inntil 20 naust innenfor områdene FN1-3. Naust tillates ikke benyttet til fritidsbolig.

1.3.1 Bestemmelser

Miljøkvalitet og estetiske hensyn (§11-9 nr. 6):

Det skal nyttes tradisjonelle byggemateriale.

Fargevalg skal holdes i en tradisjonell fargeskala og tilpasses de omkringliggende bygg.

Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona.

For naustbebyggelse gjelder:

- Takvinkel skal være mellom 30°- 35°
- Mønehøyde på max 5,0 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Det tillates utnyttingsgrad på T-BRA= 30m²
- Kan ikke innredes til overnatning.

1.4 Fritids- og turistformål FT1 (§11-7 nr. 1)

Området kan benyttes til bebyggelse og anlegg for fritids- og turistformål, som for eksempel turistanlegg, utleiehytter og camping. Det tillates annen næringsvirksomhet samt bolig som er forenelig med hovedformålet.

1.4.1 Bestemmelser

Miljøkvalitet og estetiske hensyn (§11-9 nr. 6):

Det skal nyttes tradisjonelle byggemateriale.

Fargevalg skal holdes i en tradisjonell fargeskala og tilpasses de omkringliggende bygg.

Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona.

Krav om reguleringsplan (§11-9 nr 1):

- Kravet gjelder for hele området
- Hensyn til naturinteresser og behov for avbøtende tiltak skal utredes og iverksettes gjennom reguleringsplanen.

1.5 Råstoffutvinning M (§11-7 nr. 1)

Følgende områder er avsatt til råstoffutvinning i planen:

<i>Område</i>	<i>Sted</i>	<i>Arealbruk</i>
M	Hagskaret	Masseuttak
M	Teisthammeren	Masseuttak

1.5.1 Bestemmelser

Krav om reguleringsplan (§11-9 nr 1):

I områder avsatt til råstoffutvinning tillates det ikke søknadspliktige tiltak før området inngår i reguleringsplan.

Utvidelse av eksisterende masseuttak kan ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

1.5.2 Retningslinjer

Mineralloven av 1.1.2010 gir Direktoratet for mineralforvaltning selvstendig hjemmel til å kreve driftsplan og driftskonsesjon for alle uttak av mineralforekomster der samlet uttaksvolum er over 10 000 m³, jf § 43, og til å føre tilsyn med driften, jf. § 59. Igangværende uttak må ha driftskonsesjon på plass innen utgangen av 2014. Massetak med driftskonsesjon og reguleringsplan trenger ikke søke om byggetillatelse, jf. § 4-3 i forskrift om byggesak av 26.3.10.

Dersom det legges inn bestemmelser om uttaksdybde og avslutning i reguleringsplan, må disse være i samsvar med minerallovens bestemmelser om best mulig utnyttelse av mineralressursen og bergmessig forsvarlig drift. Ifølge DMF's krav til driftsplaner skal avslutningsplanen være en integrert del av driftsplanen. Avslutningsplanen vil danne grunnlag for minerallovens krav til drivere av mineralforekomster om å stille økonomisk sikkerhet for gjennomføring av sikringstiltak og istandsettingstiltak.

1.6 Industri- og næringsområde IN (§11-7 nr. 1)

Eksisterende og nye områder for industri og næring er avsatt til i planen.

1.6.1 Bestemmelser

Krav om reguleringsplan (§11-10 nr 1):

Innenfor områder avsatt til industri- og næring kan det tillates fortetting uten ytterligere plan dersom hensynet til skjermingsvegetasjon, støy og andre konsekvenser av tiltaket mot nærliggende bebyggelse er vurdert og tatt hensyn til.

Industriområder skal ikke lokaliseres slik at det utløser økte krav om brannvern. Før utbygging skal eventuelt andre fare- og beredskapsmessige forhold være vurdert og klarlagt.

Krav om reguleringsplan (§11-9 nr 1):

For alle nye områder for næringsvirksomhet (IN1-2) kreves reguleringsplan før igangsetting av tiltak.

Skred (§11-9 nr 8):

Utbygging og utfylling innenfor område IN2 kan ikke finne sted før forhold vedrørende skred i området er dokumentert.

1.6.2 Rekkefølgebestemmelser

IN2 tillates ikke fylt ut eller bygget ut før IN1 er bygget ut.

1.6.3 Retningslinjer

Industrivirksomheter som er konfliktskapende innbyrdes med hensyn til forurensing til ytre miljø bør lokaliseres separat.

Industrivirksomheter som krever sjønær lokalisering skal ha prioritet i de industriområdene som ligger til sjøen, fortrinnsvis til de med tjenlige kaianlegg.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Vegnettet (§11-7 nr. 2)

Vegnettet er vist i to nivåer i plankartet; fylkesvei (fv 791 og 793) samt kommunal og privat vei.

2.1.1 Retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

For arbeid og tiltak knyttet til riks- og fylkesvei vises til veglovens bestemmelser og føringer gitt i plan- og bygningsloven.

For arbeid og tiltak knyttet til kommunal og private veier vises til veglovens bestemmelser og føringer gitt i plan- og bygningsloven.

2.2 Helikopterhavn (§11-7 nr. 2)

Gjelder arealer for helikopterhavn. Det er avsatt hensynssoner i tilknytning til området.

2.3 Havneområder og innseilingsleder (§11-7 nr. 2)

Det er i plankartet vist hovedinnseilingsleder og trafikkområder i sjø i tilknytning til fiskeri-, trafikk- og godshavn.

2.3.1 Retningslinjer

Ved all planlegging i havneområdene skal man ta hensyn til eventuelle klausuleringer fra Kystverket.

2.4 Kraftforsyning (§11-7 nr. 2)

Gjelder kraftstasjoner og kraftledningstraseer.

2.4.1 Bestemmelser (§11-10 nr 2)

Ved oppføring av høyspentlinje skal denne plasseres minimum 30 meter fra boliger og utbyggingsområde.

2.4.2 Retningslinjer

Kraftverk krever behandling etter pbl § 93. Tiltak som har konsesjon i følge vassdragslovgivningen er unntatt byggesaksbehandling.

I LNF- område kan det oppføres kraftverk/minikraftverk som energikilde til tradisjonell landbruksdrift/stedbunden næring. Tiltak av større omfang skal behandles som planendring eller dispensasjon.

I områder med viktige frilufts-/ natur-/ ferdselsinteresser skal det ikke plasseres kraftinstallasjoner.

Framføring av nye linjer til godkjent byggeområde over LNF-områder, blir regnet å være i samsvar med arealplanen. Saken skal allikevel sendes inn på vanlig måte.

2.5 Kommunaltekniske anlegg (§11-7 nr. 2)

Vann- og avløpsledninger med tilhørende anlegg (bygg, pumpestasjon, basseng m.m).

2.5.1 Bestemmelser (§11-10 nr 1)

Tiltak i tråd med gjeldende Hovedplan for vann eller avløp og deres handlingsprogram kan gjennomføres uten reguleringsplan. Der planmyndigheten eller annen fagmyndighet finner det nødvendig kan det likevel stilles krav om reguleringsplan.

5 Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 11-7 pkt 5)

5.1 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

5.1.1 Bestemmelser (§11-11 nr 1)

Sammenhengende jordbruksareal, herunder åker, eng og beite med tilhørende bygnings - og gårdsmiljø skal ivaretas. I disse områdene tillates bare bygninger og /eller anlegg tilknyttet stedbunden næring og tiltak for tilrettelegging av friluftsliv for allmennheten.

På landbrukseiendommer tillates bi - /tilleggsnæring som har direkte tilknytning til den drift som pågår på eiendommen, eller som er innenfor de rammer som er gitt i f.eks. ”Landbruks Pluss” og ”Ta landet i bruk”.

Tiltak eller virksomhet som kommer i konflikt med kjente kulturminne -, miljø -, natur -, biologisk mangfolds -, vilt -, kulturlandskaps - eller landskapsregistreringer vil som utgangspunkt ikke være tillatt. Det kan allikevel tillates tilrettelegging for bi -/ tilleggsnæring som enten utfyller og fremmer, eller tar tilstrekkelig hensyn til den aktuelle registrering, landskaps- og jordbruksmiljø.

Bygninger må tilpasses det aktuelle næringsformålet. De må ha en utforming og omfang knyttet til det forventede næringspotensialet samt harmonere med det aktuelle gårdsmiljøet for øvrig. Dersom fradeling er aktuell for gjennomføring av næringsutvikling på gården kan det godtas fradeling ned til sjø, vann eller vassdrag.

Så fremt det ikke er direkte tilknyttet landbruksdriften, næringsutøvelsen eller beitegjerde kan det ikke settes opp annet gjerde eller innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsone og utmark.

Strandsone langs sjøen (§11-11 nr 4)

Det tillates oppført ny bebyggelse nærmere enn 100 m til sjø, hvor vei eller annet utgjør et naturlig skille mot sjø. Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona.

Bygging i strandsonen skal kun tillates i områder som er kartlagt og vurdert som akseptable i forhold til biologisk mangfold, friluftslivsinteresser og landskapsvirkninger.

Krav om reguleringsplan (§11-11 nr 2):

Bebyggelse tillates oppført på grunnlag av enkeltsøknader. Dette gjelder byggetiltak i eksisterende bebygde områder der ny bebyggelse kan innpasses i den bestående struktur. Ny bebyggelse skal underordne seg bestående bygningshøyde, volum og grad av utnytting. Forholdet til blant annet landbruksinteressene og kulturminner skal være avklart.

5.1.2 Retningslinjer

For avstand til offentlig veg gjelder veglovens byggegrenser.

5.2 LNF-F – areal for spredt fritidsbebyggelse (jf § 11-11 nr. 2)

Områder lagt ut for spredt fritidsbebyggelse i LNF-område er i hovedsak i tilknytning til eksisterende spredt bebyggelse i kommunen.

5.2.1 Bestemmelser

For alle områder lagt ut til spredt bebyggelse gjelder at bebyggelse ikke kan:

- Plasseres på dyrka mark
- Ha tilkomst over dyrka mark
- Medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

Størrelse på tomt er for fritidsbebyggelse inntil 1,0 da.

Bruksareal skal ikke overstige BRA=30m².

Fritidsbebyggelsen kan bygges i 1 ½ etasje

Ny bebyggelse skal underordne seg landskapet. Det tillates inngjerding rundt den enkelte fritidsbolig begrenset oppad til 100 m².

Utbygging tillates ikke i områder med viktig betydning for biologisk mangfold.

Strandsone langs sjøen (§11-11 nr 4)

Innenfor område LNF-F2 - Grindvika tillates oppført ny bebyggelse inntil 30 meter fra sjø.

Innenfor område LNF-F3 - Måstad tillates gjenoppreisning av bygninger på gamle tufter nær eksisterende bebyggelse og vedlikehold og omdisponering av stående bygningsmasse. Det tillates ikke utbygging ut over dette.

Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona.

Krav om reguleringsplan (§11-11 nr 2):

Spredt fritidsbebyggelse tillates oppført på grunnlag av enkeltsøknader, dersom tiltaket er i tråd med bestemmelsene som er angitt i planen. Forholdet til blant annet landbruksinteressene og kulturminner skal være avklart.

Bebyggelsens omfang/ antall hytter i planperioden (§11-7 nr 5, b):

Område	Navn/sted	Arealbruk	Areal	Hytter
LNF-F1	Grindvika	Spredt fritid	42,5 daa	5
LNF-F2	Kvalnesodden	Spredt fritid	87,7 daa	5
LNF-F3	Måstad	Spredt fritid	156,2 daa	4

5.2.2 Retningslinjer

Ved etablering av ny tomt bør en søke å finne felles grense med eksisterende tomt. Dette for at verdien av restarealet i minst mulig grad blir redusert som jordbruksareal og tilgjengeligheten for allmennheten opprettholdes.

Utforming av tomt og endelig plassering av bygg bør gjøres i samråd med plan- og bygningsmyndigheten.

Lokaliseringen skal være slik at en så langt som råd kan benytte eksisterende avkjørsel og vei, samt nytte samme resipient som etablert(e) fritidsbolig(er).

Forhold som vektlegges er bl.a. markerte landskapsformer, vegetasjon, kulturminner, allmenn tilgjengelighet, plassering og tilkomst.

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

For disse områdene kan det bare gis bestemmelser etter særlov eller gjennom vedtatt reguleringsplan. Utover dette gis bare retningslinjer.

6.1 Havbruk

Det er avsatt områder til havbruk enten i kombinasjon med andre formål eller som bare akvakultur.

Fortøyninger til oppdrettsanlegg skal ligge innenfor de avmerkede områdene som er avsatt for akvakultur.

Der det er kabler i sjøen eller ankringsplasser kan det ikke påregnes at det gis tillatelse til etablering av akvakulturanlegg i umiddelbar nærhet til disse.

I forbindelse med tillatelse til drift innenfor områdene må det dokumenteres at tiltaket ikke fører til forurensing av eksisterende sjøvannsinntak til levnedsindustri i Sørlandsbukten.

Planen inneholder følgende A-områder og flerbruksområder:

Nr	Område
A1	Indre Sørlandsbukt
A2	Indre Sørlandsbukt
F1	Skallan
F2	Nordlandsflaket
F3	Ståklakkskallen
F4	Skjersvika
F5	Sørlandsvika
F6	Måstadvika
F7	Grunnågskallen

6.2 Vann og vassdrag

Alt ferskvann, herunder vann, bekk, elv og grunnvann.

6.2.1 Retningslinjer

Føringer for motorisert ferdsel i vann og vassdrag er gitt i Lov om Motorferdsel. I utgangspunktet er dette ikke tillatt.

Det bør holdes en inngrepsfri sone på inntil 30 meter fra naturlig strandlinje.

7 Hensynssoner (§11-8)

7.1 Områder som er båndlagt (jfr. pbl. 11-8, d)

For disse områdene kan det bare gis bestemmelser etter særlov eller gjennom vedtatt reguleringsplan. Utover dette gis det bare retningslinjer.

7.1.1 Retningslinjer

Båndlegging i medhold av naturvernloven

I naturvernområdene er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak, arbeid, inngrep eller aktivitet som er i strid med verneformålet.

Konkrete bestemmelser for det enkelte området er gitt gjennom vedtak i medhold av naturvernloven.

Det skal tas hensyn til vegetasjon og dyreliv ved lokalisering av for eksempel avløpsledninger, byggetiltak m.m. i nærheten av områdene.

7.1.2 Drikkevann og nedslagsfelt (vannressursloven og drikkevannsforskriften)

Drikkevannskildene med tilhørende nedslagsfelt er vist i plankartet.

7.1.3 Retningslinjer

Drikkevannskilder har vern etter Vannressursloven, jfr. "Drikkevannsforskriften" § 14 som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene. For øvrig vil godkjente klausuleringsvedtekter være førende for alle typer tiltak i nedslagsfeltet (sikringssonen).

Det er normalt ikke tillatt med noen type tiltak eller inngrep i sikringssonen. Etter særskilt vurdering kan likevel tilrettelegging for allmennheten eller friluftslivet aksepteres.

I reservevannkildene og deres nedslagsfelt skal tiltak etter pbl. §§ 84 og 93 og fradeling til slike formål vurderes særskilt opp mot at nedslagsfeltet kan bli fremtidig vannkilde.

7.2 Sikrings- støy og faresoner (§11-8, a)

Det er avsatt følgende sikrings-, støy- og faresoner innenfor planområdet:

- Skredområder

- Sone rundt kraftlinje (høyspentlinje)
- Støysoner (Helikopterhavn)
- Inn- og utflyging Helikopterhavn

7.2.1 Bestemmelser

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker må det gjøres en nærmere utredning av skredfaren. Utredningen skal foreligge før 1. gangs behandling av planforslaget.

Dersom det er behov for sikringstiltak, skal disse være beskrevet i reguleringsplanen og være etablert før utbygging igangsettes.

Nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen for Inn- og utflyging helikopterhavn skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssoner på reguleringsplan, jf. pbl §§ 12-6 og 12-7.

7.2.2 Retningslinjer

Det gjelder normal saksgang i forhold til utsjekk mot hinderflatene rundt helikopterhavnen i byggerestriksjonskart (BRA-kart) fra Avinor, jf. Kap. 5 i Forskrift om utforming av store helikopterplasser, BSL E3-5.

7.3 Kulturminneområder (§11-8, c)

Kulturminneområder som er båndlagt i medhold av kulturminneloven er vist på plankartet og på eget temakart.

7.3.1 Retningslinjer

Rundt eller i et kulturminneområde kan man ikke gjennomføre tiltak eller inngrep som på kort eller lang sikt kan redusere opplevelsesverdien eller kulturminnet i seg selv.

Søknadspliktige tiltak som berører de utvalgte kulturminneområdene skal oversendes regional kulturminnemyndighet.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Måstadveien 2
8063 VÆRØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stevan Vukovic

Telefon: 901 69 641
E-post: stevan.vukovic@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre