

Velkommen til

Vikranveien 12, 8283 Leinesfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vikranveien 12
8283 Leinesfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	650 000,-
Omkostninger	kr	17 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	667 340,-

BRA/BRA-i	78 / 73 m²
Soverom	2
Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1980

Energimerke G

Velkommen til Vikranveien 10, en vertikaldelt tomannsbolig på ett plan!

Leiligheten inneholder vindfang, entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og en innvendige boder. Det er i tillegg utgang til en solrik terrasse fra stue og en utvendig bod ved inngangspartiet.

Parkering rett utenfor døra!

Her bor du i et trivelig bomiljø med kort vei til barnehage, skole og butikk.

Boligen har behov for oppgradering og modernisering, men byr på et solid utgangspunkt med fleksible løsninger og et flott uteområde.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

+47 469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vikranveien 12, 8283 Leinesfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 21, Bnr. 115, Snr. 1, Steigen kommune.

Pris

Prisantydning	kr	650 000,-
Omkostninger	kr	17 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	667 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	681 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 16 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 17 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 10 702,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, kloakkavgift, feiing/branntilsyn, septiktømming hvert 2 år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Det betales p.d.d ikke eiendomsskatt for boligen.
Det gjøres oppmerksom på at boligen vil takseres og beskattet når den er solgt.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.
Det er ikke mottatt informasjon om renovasjon. Ny eier må påberegne kostnader for renovasjon.

Areal
BRA - i: 73 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 78 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1.etasje | 78m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Sameiebrøk
1/2

Sameiets eiendom
Gnr. 21, Bnr. 115, STEIGEN kommune.
Tomtestørrelse 956 m². Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn | Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering | Dreneringen er fra 1980.

Grunnmur og fundamenter | Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold | Lett hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger | Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1980 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje

BRA-i 73 m²: Entré, vindfang, stue, kjøkken, bad, to soverom og en bod.
BRA-e 5 m²: Bod

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen holder følgende standard:

Entré | Velkommen inn!

Stue | Lys og fin stue med plass for både spise- og sittegruppe. Vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Vedovn. Utgang til terrasse fra stue.

Kjøkken | Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, dobbel vaskekum. Det er plass for kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Bad | Badet har baderomsplater på veggene og vinylbelegg med varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med heldekkende servant, innredning med skap og speil,toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom | Boligen har to soverom.

Utvendig bod ved inngangsparti.

Innvendige overflater | Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte himlingsplater.

Vannledninger | Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør | Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon | Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og periodisk avtrekk fra kjøkken- og badvifte.

Varmtvannstank | Varmtvannstanken av merket Oso er på ca. 120 liter. Kondensdrypping fra rør ifølge leieboer. Tørt nå.

Elektrisk anlegg | Sikringsskap er plassert i boden. Det er montert skrusikringer (patronsikringer) i sikringsskapet. 50A hovedsikring, fordelt over 10 kurser.

Branntekniske forhold | Røykvarsler i begge etasjer og 6 kg brannslokkningsapparat.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde ca 85 cm. Rekkverksåpninger over 20 mm.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konstruksjonene har skjevheter. Trapp har skjevheter, rullestolrampe har løsnet fra trapp.

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. En del hakk og skader utover normal slitasje. Mangler dør inn til bod.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er påvist skader på innredning.
- Ventilasjon på bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Overflater og innredning på kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

TG3 - Utvendig:
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Gjelder kjøkkenvinduer, stuevinduer.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konstruksjonene har skjevheter. Trapp har skjevheter, rullestolrampe har løsnet fra trapp.

TG3 - Innvendig:
- Krypkjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Stor vanndam i krypkjeller.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 6: Dårlig mot sørvest.
Pkt. 8: Terrassen er ferdig.
Pkt. 9: Må dreneres.
Pkt. 10. Vann i kjeller.
Pkt. 15: Nytt avløp-
Pklt. 16. Kommunalt.
Pkt. 20: Byttet vedovn.
Pkt. 22: Ja.
Pkt. 23. Reparert småfeil.
Pkt. 28: Ferdigattest.
Pkt. 33: Ja, 2024.
Pkt. 29: Ja, mindre vedlikehold, maling mm.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke | Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

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

Vinduer | Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører | Bygningen har teak hovedytterdør med 3 smale glassfelt og malt balkongdør i tre med glassfelt.

Balkonger/terrasser | Terrasse er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Steigen kommune, med sin vakre beliggenhet i Nordland, er kjent for storslått natur, fjorder og fjell. I Leinesfjorden, en av de sentrale bygdene i kommunen, finner du et godt utvalg av fasiliteter. Bygda har dagligvarebutikker, skole, barnehage, legekontor, idrettsanlegg,

samt småbåthavn. Området byr på fantastiske turmuligheter, både til fots og til sjøs, og er et populært sted for fisking, kajakkpadling og friluftsliv. Steigen, med Leinesfjorden som et knutepunkt, er en perle for de som ønsker å oppleve Nordlands naturskjønnhet og samtidig ha tilgang til nødvendige fasiliteter.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 24.02.1982.. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Vedovn i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Gjeldende plan for området er KPA (kommuneplanens arealdel) nasjonal arealplan id: 1848_2012004. Områdebetegnelsen er B3_15.Området er regulert til Boligformål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei videre inn til privat vei, offentlig vann og septik. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 318 003,- for 2024

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er forkjøpsrett ved salg av denne eiendommen for tidligere beboer/nåværende. Det betyr at den som har forkjøpsrett må gjøre retten gjeldende innen 7 dager. regnet fra mottakelsen av varsel om at bud er akseptert. Det betyr at det vil kunne ta opp til 7 dager etter at budet er akseptert før det foreligger en avklaring om hvorvidt forkjøpsrett vil bli benyttet eller ikke.

Hvis forkjøpsretten ikke benyttes innen fristen vil forkjøpsretten bortfalle.

Eier
Steigen kommune

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 886532
Dato: 01.08.2025
SNR: 1

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 2
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal. Sameiets fakturaer betales fortløpende og fordeles iht. eierbrøk.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 30 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 5 000,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stein Rune Bjerkli i Byggcon Helgeland AS den 16-12-2024.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i

skjemaet i forkant av budgivning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

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

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

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

ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 16.12.2024
Selgers egenerklæring, datert 23.10.2025
Energiattest, datert 22.10.2025
Ferdigattest, datert 24.02.1982
Seksjonering, datert 30.07.2025
Matrikkelrapport, datert 13.10.2025
Kommuneplan
Plankart
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler
Telefon: 469 41 846
E-post: thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.






















BOSCH
ENERG



















Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Vikranveien 10, 8283 LEINESFJORD
STEIGEN kommune
gnr. 21, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 04.12.2024 **Rapportdato:** 16.12.2024 **Oppdragsnr.:** 21625-1045 **Referansenummer:** AL7265

Autorisert foretak: Byggcon Helgeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Rune Bjerkli **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Byggcon Helgeland 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

Stein Rune Bjerkli
Uavhengig Takstingeniør
steinrune@byggcon.no
488 53 440

Medansvarlig

Jon Stavenes
Uavhengig Takstingeniør
jon@byggcon.no
909 97 313

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vikranveien 10, 8283 LEINESFJORD
Gnr 21 - Bnr 115
1848 STEIGEN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1980 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 44 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan 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.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD:

-Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
-Ytterdørene står foran utskiftning.
-Stor vanndam i krypkjeller.
-Våtrom må oppgraderes til dagens standard og krav.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

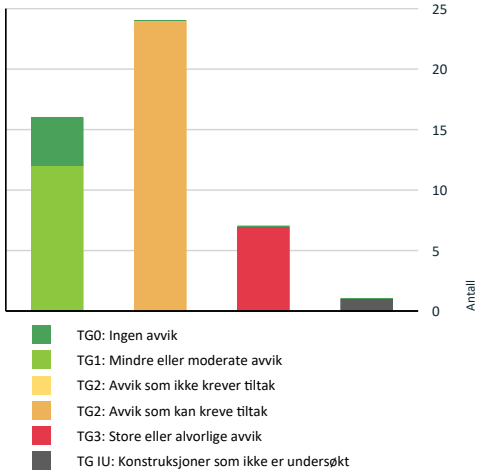
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

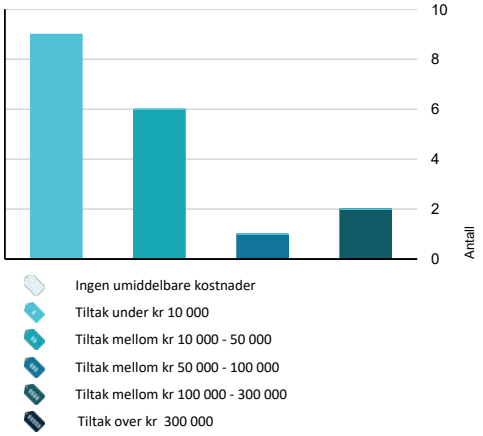
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper 10 B Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper til terrasse Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Kjøkken > Vikranveien 10 A (12A) > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Innvendig > Radon Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted 10 B Gå til side
Innvendig > Innvendige dører 10 B Gå til side
Våtrom > Vikranveien 10 B (12B) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > Vikranveien 10 B (12B) > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Vikranveien 10 B (12B) > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Vikranveien 10 A (12A) > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Vikranveien 10 A (12A) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Vikranveien 10 A (12A) > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Vikranveien 10 A (12A) > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Vikranveien 10 A (12A) > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Vikranveien 10 B (12B) > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank 10 a** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank 10 B** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Matrikkelen - Steigen kommune

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Nye renner og nedløp må monteres
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldloft er delvis inspisert. Det er manglende adkomst til hele arealet.

Vikranveien 10, 8283 LEINESFJORD
Gnr 21 - Bnr 115
1848 STEIGEN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA
Norsk takst

Tilstandsrapport







TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

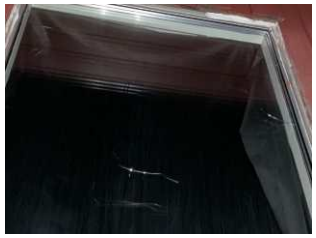
Gjelder kjøkkenvinduer, stuevinduer

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport






TG 3 **Dører**

Bygningen har teak hovedytterdør med 3 smale glassfelt og malt terrassedør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist andre avvik:

Det er kloremerke i dør og karm etter hund.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gjelder ytterdør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vikranveien 10, 8283 LEINESFJORD
Gnr 21 - Bnr 115
1848 STEIGEN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA
Norsk takst

Tilstandsrapport






TG 1 **Dører 10 B**

Bygningen har teak hovedytterdør med 3 smale glassfelt og malt balkongdør i tre med glassfelt. Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc




TG 2 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde ca 85 cm. Rekkverksåpninger over 20 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i strekkmetall.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde ca 84 cm. Rekkverksåpning ca 15 cm.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport






TG 3 Utvendige trapper 10 B

Utvendig trapp i strekkmetall.

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Trapp har skjevheter, rullestolrampe har løsnet fra trapp.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper til terrasse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde ca 72 cm. Rekkverk mangler på høyre side av trappen.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte himlingsplater.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn plassert i stuen og sotluke plassert på soverom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Vikranveien 10, 8283 LEINESFJORD
Gnr 21 - Bnr 115
1848 STEIGEN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Sprekker må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 2 Pipe og ildsted 10 B

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Andre tiltak:

Sprekker må undersøkes nærmere.






TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Stor vanndam i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Vikranveien 10, 8283 LEINESFJORD
Gnr 21 - Bnr 115
1848 STEIGEN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår og nyere profilerte dører.




TG 2 Innvendige dører 10 B

Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

En del hakk og skader utover normal slitasje. Mangler dør inn til bod.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Tiltak:

Enkelte dører må påregnes utskiftet.






VÅTROM

VIKRANVEIEN 10 B (12B) > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Nøyaktig tidsangivelse er nødvendigvis vanskelig å tidfeste, holdes under oppsikt. En eventuell lekkasje vil være ett vedlikeholdsproblem, ingen reklamasjon.

Det er dog ikke valgt å gi hele våtrommet TG3, da det fungerer i det daglige. Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



VIKRANVEIEN 10 B (12B) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

VIKRANVEIEN 10 B (12B) > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.



VIKRANVEIEN 10 B (12B) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Vikranveien 10, 8283 LEINESFJORD
Gnr 21 - Bnr 115
1848 STEIGEN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



VIKRANVEIEN 10 B (12B) > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, innredning med skap og speil,toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VIKRANVEIEN 10 B (12B) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



VIKRANVEIEN 10 B (12B) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjökken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



VIKRANVEIEN 10 A (12A) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



VIKRANVEIEN 10 A (12A) > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.

Vikranveien 10, 8283 LEINESFJORD
Gnr 21 - Bnr 115
1848 STEIGEN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Norsk takst

Tilstandsrapport



VIKRANVEIEN 10 A (12A) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



VIKRANVEIEN 10 A (12A) > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





VIKRANVEIEN 10 A (12A) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





VIKRANVEIEN 10 A (12A) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjökken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.





KJØKKEN

VIKRANVEIEN 10 A (12A) > KJØKKEN

Vikranveien 10, 8283 LEINESFJORD
Gnr 21 - Bnr 115
1848 STEIGEN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, dobbel vaskekum med beslag, ett greps blandabatteri. Det er kjøl/fryseskap og komfyr. Det er også tørkeskap og stålvaskekum plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:
- 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.

VIKRANVEIEN 10 A (12A) > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Mye lyd men ingen effekt.

Konsekvens/tiltak
- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VIKRANVEIEN 10 B (12B) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, dobbel vaskekum. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og Micro plassert på benk.

Vurdering av avvik:
- 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.

VIKRANVEIEN 10 B (12B) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



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 plast.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og periodisk avtrekk fra kjøkken- og badvifte.

Vikranveien 10, 8283 LEINESFJORD
Gnr 21 - Bnr 115
1848 STEIGEN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank 10 a

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, som er plassert i kjökkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Varmtvannstank 10 B

Varmtvannstanken av merket Oso er på ca. 120 liter. Kondensdrypping fra rør ifølge leieboer. Tørt nå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i boden. Det er montert skrusikringer (patronsikringer) i sikringsskapet, 50A hovedsikring, fordelt over 8 kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og 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?

Vikranveien 10, 8283 LEINESFJORD
Gnr 21 - Bnr 115
1848 STEIGEN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ja

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

Generell kommentar

DLE har registrert at De har et eldre sikringsskap med patronsikringer. DLE anbefaler at sikringsskapet renoveres.
Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Slike skap/sikringer innholder 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.



TG 1 Elektrisk anlegg 10 B

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.

Sikringsskap er plassert i boden. Det er montert skrusikringer (patronsikringer) i sikringsskapet. 50A hovedsikring, fordelt over 10 kurser

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.
   1980 I hovedsak som fra byggeår

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

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

DLE har registrert at de har et eldre sikringsskap med patronsikringer. DLE anbefaler at sikringsskapet renoveres.
Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Slike skap/sikringer innholder 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.



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.

Røykvarsler i begge etasjer og 6 kg brannslokkningsapparat.

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

Vikranveien 10, 8283 LEINESFJORD
Gnr 21 - Bnr 115
1848 STEIGEN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold 10 B

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.

Røykvarsler i begge etasjer og 6 kg brannslokkningsapparat.

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1980.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Lett hellende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det er fall ut fra vegger. Overflate vann skal ledes vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Vikranveien 10, 8283 LEINESFJORD
Gnr 21 - Bnr 115
1848 STEIGEN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

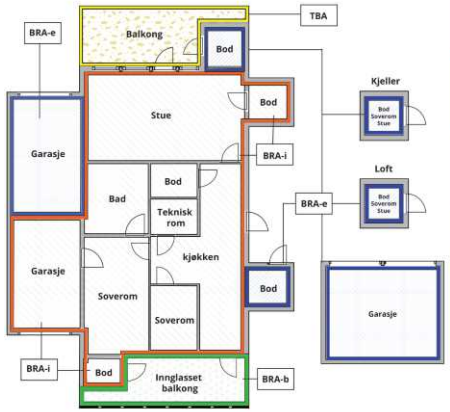
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Vikranveien 10 A (12A)	73	5		78	
Vikranveien 10 B (12B)	73	5		78	
SUM	**146**	**10**			
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Vikranveien 10 A (12A)	Vindfang , Bod , Entré , Bod 2, Bad , Stue , Kjøkken , Soverom	Bod utv.	
Vikranveien 10 B (12B)	Vindfang , Bod , Entré , Bod 2, Bad , Soverom , Stue , Kjøkken , Soverom 2	Bod utv.	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	134	12

Kommentar

Tomannsbolig

S- rom er boder på 3+3 m2, ekstern sportsbod på ca 5 m2 er ikke medtatt i S eller p areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1848 STEIGEN	21	115		0	956.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vikranveien 10

Hjemmelshaver
Steigen Kommune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AL7265

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Fremtind

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Ft forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Fika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Mer innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn STEIGEN KOMMUNE
SELGER 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Postnummer	Sted
Vikranveien 12	8283	Leinesfjord

Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☐ Ja ☒ Nei — Året og måneden du overtok boligen

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den noen ganger det som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 42 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja" ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 42 på side 9.

Selgers initialer: SM

Våtrom, tak og fasade

1. **Vet du om det er eller har vært feil / skader på bad eller våtrom?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. **Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsv membran, tettesjikt eller sluk
3. **Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. **Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. **Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer: SM

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

6. **Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?** ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Dårlig mot sommt
7. **Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagl ært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. **Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?** ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Terrassen er ferdig

Drenering, fukt og lekkasje

9. **Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?** ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Må drenere
10. **Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?** ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Vann i kjeller
11. **Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer: SM

12. **Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. **Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. **Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?** ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. **Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?** ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Nytt avløp
16. **Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Kommunalt
17. **Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

18. **Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. **Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?** ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. **Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?** ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Byttet ovnen
21. **Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. **Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?** ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Rør
23. **Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?** ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Reparert småfeil

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere ferdigattest

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere 2024

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Mindre mellitakbeid som maling m.m.
40. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Tilleggskommentarer

42. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller de vis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☐ Ja	☐ Nei	☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☐ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

SELGER 1: sted Leinesfjord	SELGER 1: dato 23/10-25	SELGER 1: underskrift
SELGER 2: sted	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/886532/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 10:33

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 614852058
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
962299385	STEIGEN KOMMUNE	8283 LEINESFJORD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
962299385	STEIGEN KOMMUNE		8283 LEINESFJORD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1848	21	115

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1848	21	115	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
1848	21	115	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 886532 Tinglyst: 01.08.2025
STATENS KARTVERK

30.07.2025 11:10

Side 1 av 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Steigen	Myklebostad 1, 8283 Leinesfjord	Aleksander Rongved

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Steigen Kommune	962299385	postmotak@Steigen.kommune.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Myklebostad 1	8283	Leinesfjord	75 77 88 00

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1848	Steigen	21	115	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
962299385	Steigen Kommune	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		2		Nevner =		2													

Dato	Innsenderens underskrift
30.07.25	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
30.07.25	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Leinesfjord 30/7-25	Aase Refsnes	AASE REFSNES
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1848	Steigen Kommune	21	115	

Dato	Underskrift	Stempel
30.07.2025	Alexander Rovejord	STEIGEN KOMMUNE Kart og oppmåling 8283 Leinesfjord Dato 30.07.2025

Dato	Innsenderens underskrift
30.07.25	

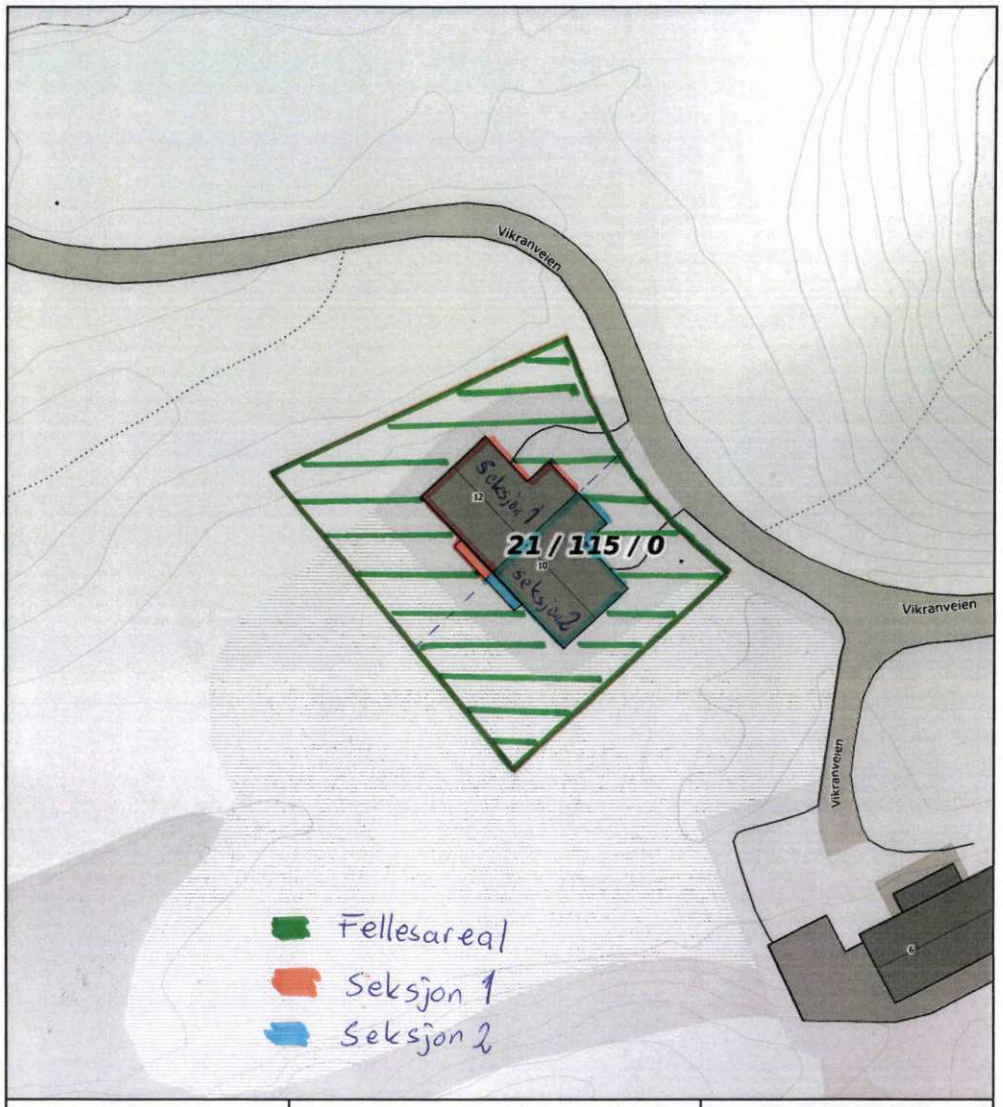
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
30.07.25	



0 5 10 15m
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 04.05.2025 15:44
Eiendomsdata verifisert: 04.05.2025 15:42

GÅRDSKART 1848-21/115/0
Tilknyttede grunneiendommer:
21/115/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

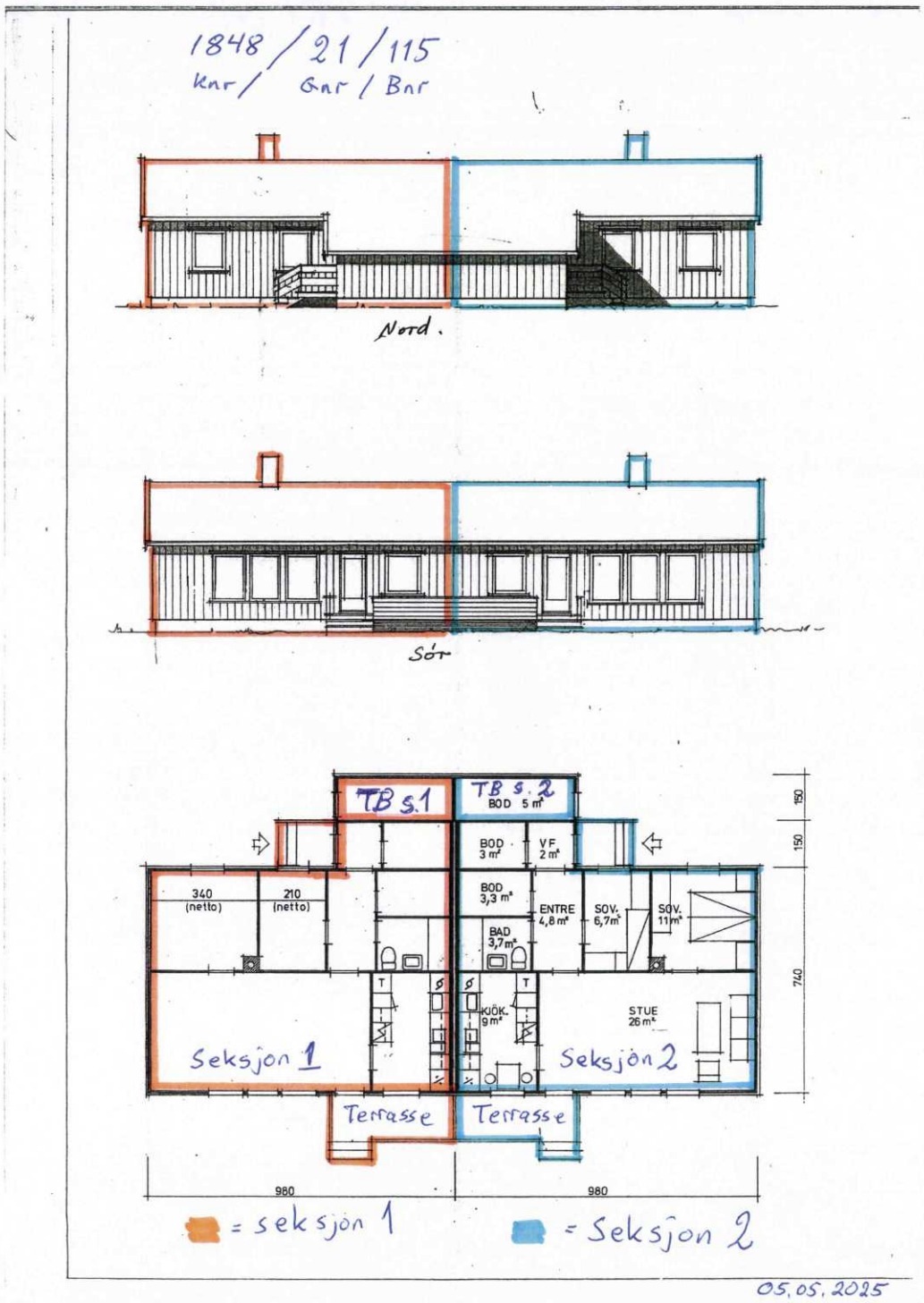
Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstøkonom

5.5.2025

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
□ Eiendomsgrenser
● Driftssenterpunkt



Bygningsspesifikasjon for seksjonering.

Vedlegg nr. H – 1 | Kommunens saksnr. | Side av

LOV 2005-06-17 nr 101: Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova), § 25 og § 27.

Eiendom

Kommune	Gnr. / Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
STEIGEN	21/115			Vikranveien 10-12

Bygningsspesifikasjon pr. etasje og bruksenhet/seksjon.

Etasje	BRA		Seksjon nr.	BRA	Alt.areal
H01	78		1		
H01	78		2		

Forts.

Etasje	BRA		Seksjon nr.	BRA	Alt.areal

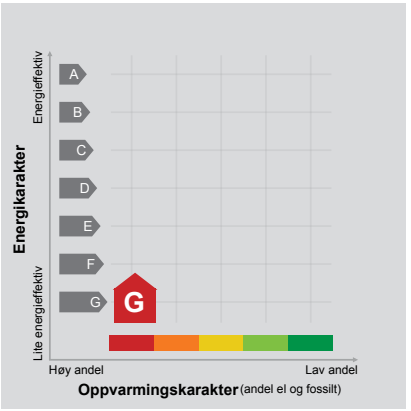
Målemetode:
BRA = Bruks areal innvendig mål, inkl. areal av utvendig boder, garasje i sammenbygd med bygning, etc.
Alternativt areal = Utvendig boder, garasje sammenbygd med bygning, etc. (Dette arealet trekkes fra BRA for bygningen/bruksenheten, ved beregning av skatter/avgifter fra kommunen.)

Versjon01 Skjema for matrikkelføring av bygning i forbindelse med seksjonering 04.05.2025

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Vikranveien 12
Postnummer	8283
Sted	LEINESFJORD
Kommunenavn	Steigen
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189128770
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182847
Dato	22.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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/standarder/).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1848 - STEIGEN	Utskriftsdato/klokkeslett:	13.10.2025 kl. 15:48
Gårdsnummer:	21	Produsert av:	Johannes Aleksander Rongved -
Bruksnummer:	115	Attestert av:	Steigen kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

13.10.2025 15:48 Side 1 av 14

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	HØGTUN
Etableringsdato:	08.03.1982
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 21 / 115 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	956,5 m2	
Beregna areal for 21 / 115 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	956,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 1848 - 21 / 115 / 0 / 1			1 / 2
			Matrikkelenhet 1848 - 21 / 115 / 0 / 2			1 / 2

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten		962299385	STEIGEN KOMMUNE		8283 LEINESFJORD	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7517953	500383		956,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Feilretting av seksjoner	30.07.2025			rongalek	30.07.2025
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Etablert/Endret	1848 - 21/115		
		Etablert/Endret	1848 - 21/115/0/1		
		Etablert/Endret	1848 - 21/115/0/2		
Feilretting av seksjoner	29.07.2025			rongalek	29.07.2025
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Etablert/Endret	1848 - 21/115		
		Etablert/Endret	1848 - 21/115/0/1		
		Etablert/Endret	1848 - 21/115/0/2		
Seksjonering	23.06.2025	Tinglyst	05.08.2025	rongalek	01.07.2025
Seksjonering	2025/597	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	1848 - 21/115		
		Etablert/Endret	1848 - 21/115/0/1		
		Etablert/Endret	1848 - 21/115/0/2		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.03.1982				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1848 - 21/70	-957	
		Mottaker	1848 - 21/115	957	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	09.02.2017			willkenn	09.02.2017
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1848 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1848 - 21/12	0	
		Berørt	1848 - 21/20	0	
		Berørt	1848 - 21/115	0	
		Berørt	1848 - 21/158	0	
		Berørt	1848 - 21/218	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.02.2017			willkenn	09.02.2017
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1848 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1848 - 21/12	0	
		Berørt	1848 - 21/20	0	
		Berørt	1848 - 21/115	0	
		Berørt	1848 - 21/158	0	
		Berørt	1848 - 21/218	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.02.2017	Tinglyst	18.03.2017	willkenn	27.02.2017
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1848 - 21/218	−1 162,9	
		Mottaker	1848 - 21/222	1 162,9	
		Berørt	1848 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1848 - 21/12	0	
		Berørt	1848 - 21/20	0	
		Berørt	1848 - 21/115	0	
		Berørt	1848 - 21/158	0	
		Berørt	1848 - 21/221	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.02.2017	Tinglyst	01.03.2017	willkenn	20.02.2017
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1848 - 21/218	−1 249,5	
		Mottaker	1848 - 21/221	1 249,5	
		Berørt	1848 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1848 - 21/12	0	
		Berørt	1848 - 21/20	0	
		Berørt	1848 - 21/115	0	
		Berørt	1848 - 21/158	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.02.2017			willkenn	06.02.2017
Oppmålingsforretning	40/2016	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1848 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1848 - 21/12	0	
		Berørt	1848 - 21/20	0	
		Berørt	1848 - 21/115	0	
		Berørt	1848 - 21/158	0	
		Berørt	1848 - 21/218	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.11.2016			willkenn	08.02.2017
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1848 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1848 - 21/12	0	
		Berørt	1848 - 21/20	0	
		Berørt	1848 - 21/115	0	
		Berørt	1848 - 21/158	0	
		Berørt	1848 - 21/218	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.11.2016	Tinglyst	21.12.2016	willkenn	05.12.2016
Oppmålingsforretning	40/2016	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1848 - 21/158	-8 618,8	
		Mottaker	1848 - 21/218	8 618,6	
		Berørt	1848 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1848 - 21/12	0	
		Berørt	1848 - 21/17	0	
		Berørt	1848 - 21/19	0	
		Berørt	1848 - 21/20	0	
		Berørt	1848 - 21/115	0	
		Berørt	1848 - 21/153	0	
		Berørt	1848 - 21/157	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.11.2016			willkenn	05.12.2016
Oppmålingsforretning	40/2016	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1848 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1848 - 21/12	0	
		Berørt	1848 - 21/17	0	
		Berørt	1848 - 21/19	0	
		Berørt	1848 - 21/20	0	
		Berørt	1848 - 21/115	0	
		Berørt	1848 - 21/153	0	
		Berørt	1848 - 21/157	0	
		Berørt	1848 - 21/158	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.11.2016			willkenn	05.12.2016
Oppmålingsforretning	40/2016	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1848 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1848 - 21/12	0	
		Berørt	1848 - 21/17	0	
		Berørt	1848 - 21/19	0	
		Berørt	1848 - 21/20	0	
		Berørt	1848 - 21/115	0	
		Berørt	1848 - 21/153	0	
		Berørt	1848 - 21/157	0	
		Berørt	1848 - 21/158	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.11.2016			willkenn	05.12.2016
Oppmålingsforretning	40/2016	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1848 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1848 - 21/12	0	
		Berørt	1848 - 21/17	0	
		Berørt	1848 - 21/19	0	
		Berørt	1848 - 21/20	0	
		Berørt	1848 - 21/115	0	
		Berørt	1848 - 21/153	0	
		Berørt	1848 - 21/157	0	
		Berørt	1848 - 21/158	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.11.2016			willkenn	05.12.2016
Oppmålingsforretning	40/2016	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1848 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1848 - 21/20	0	
		Berørt	1848 - 21/70	0	
		Berørt	1848 - 21/81	0	
		Berørt	1848 - 21/115	0	
		Berørt	1848 - 21/209	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.11.2016			willkenn	05.12.2016
Oppmålingsforretning	40/2016	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1848 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1848 - 21/20	0	
		Berørt	1848 - 21/70	0	
		Berørt	1848 - 21/115	0	
		Berørt	1848 - 21/158	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.11.2016			willkenn	05.12.2016
Oppmålingsforretning	40/2016	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1848 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1848 - 21/12	0	
		Berørt	1848 - 21/17	0	
		Berørt	1848 - 21/19	0	
		Berørt	1848 - 21/20	0	
		Berørt	1848 - 21/115	0	
		Berørt	1848 - 21/153	0	
		Berørt	1848 - 21/157	0	
		Berørt	1848 - 21/158	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.01.2015	Tinglyst	17.03.2015	willkenn	04.03.2015
Oppmålingsforretning	55A/2013	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1848 - 21/70	-435	
		Mottaker	1848 - 21/209	435	
		Berørt	1848 - 21/20	0	
		Berørt	1848 - 21/58	0	
		Berørt	1848 - 21/81	0	
		Berørt	1848 - 21/115	0	
		Berørt	1848 - 21/148	0	
		Berørt	1848 - 21/207	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.01.2015			willkenn	04.03.2015
Kart- og delingsforretning med grensejustering	55/2013	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1848 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1848 - 21/20	0	
		Berørt	1848 - 21/70	0	
		Berørt	1848 - 21/81	0	
		Berørt	1848 - 21/115	0	
		Berørt	1848 - 21/207	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Vikranveien	48505	10					Nei
						Grunnkrets	0208 Leinesfjord	
						Stemmekrets:	1 Leinesfjord	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10050603 Leiranger	
				7517950	500385	Postnr.område:	8283 LEINESFJORD	
						Tettsted:	7703 Leinesfjord	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Vikranveien	48505	12					Nei
						Grunnkrets	0208 Leinesfjord	
						Stemmekrets:	1 Leinesfjord	

EUREF89 UTM Sone 33 7517957 500378

Kirkesokn: 10050603 Leiranger
Postnr.område: 8283 LEINESFJORD
Tettsted: 7703 Leinesfjord

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 189 128 770
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7517957 Øst: 500378
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	85	Ant. boliger:	1	Datoer								
Bruksareal bolig:	78	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:								
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:								
Bruksareal totalt:	78	Avløp:		Tatt i bruk:								
Bruttoareal bolig:	80	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:								
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:								
Bruttoareal totalt:	80											

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	78	0	78	80	0	80

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48505 Vikranveien 12	H0101	Bolig	78	4	Kjøkken	1	1	21/115/0/1

Bygningsnr: 189 129 629
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7517951 Øst: 500384
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

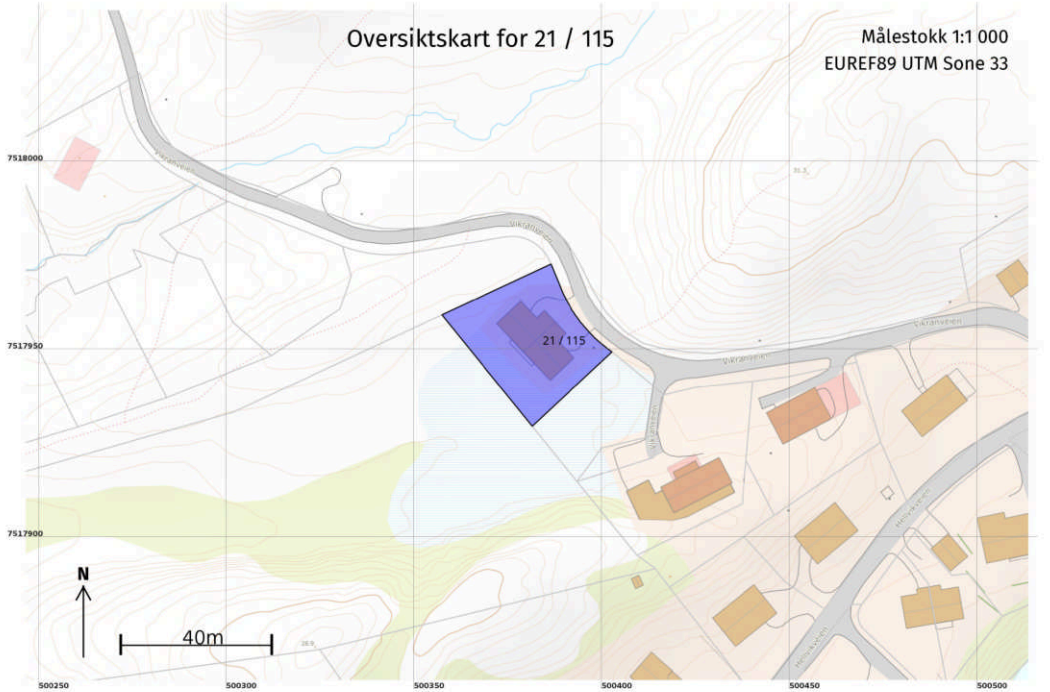
Bebygd areal:	85	Ant. boliger:	1	Datoer								
Bruksareal bolig:	78	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:								
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:								
Bruksareal totalt:	78	Avløp:		Tatt i bruk:								
Bruttoareal bolig:	80	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:								
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:								
Bruttoareal totalt:	80											

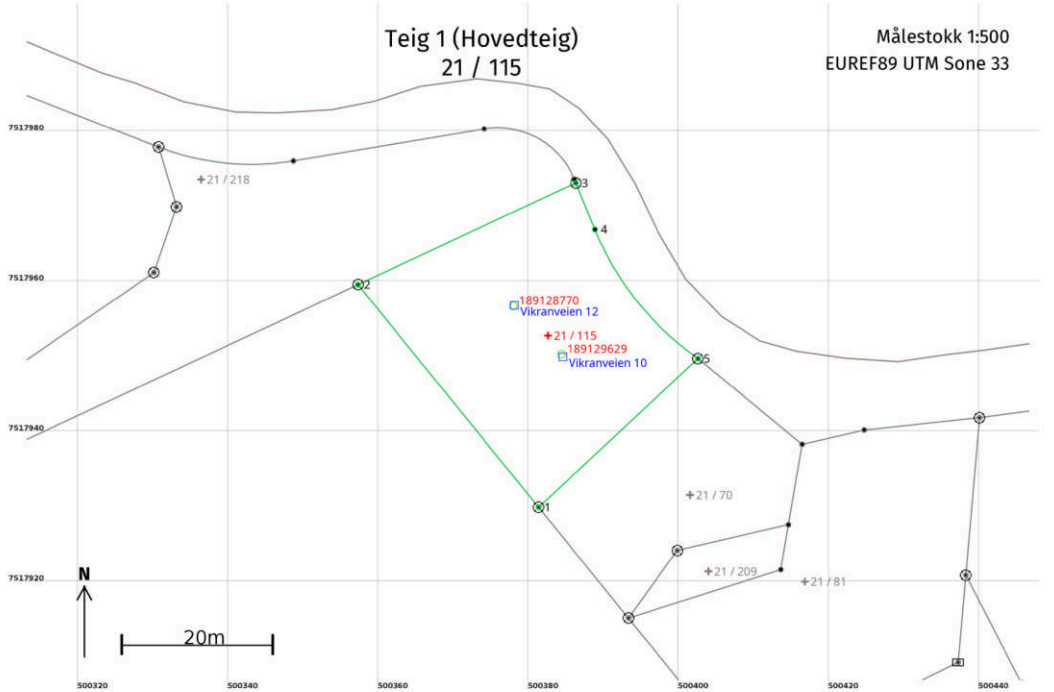
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	78	0	78	80	0	80

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48505 Vikranveien 10	H0101	Bolig	78	4	Kjøkken	1	1	21/115/0/2


Oversiktskart for 21 / 115
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
21 / 115
N
40m
7518000
7517950
7517900
500250
500300
500350
500400
500450
500500


Teig 1 (Hovedteig)
21 / 115
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
21 / 218
189128770
Vikranveien 12
21 / 115
189129629
Vikranveien 10
21 / 70
21 / 209
21 / 81
1
2
3
4
5
N
20m
7517980
7517960
7517940
7517920
500320
500340
500360
500380
500400
500420
500440

Areal og koordinater

Areal: 956,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7517953 **Øst:** 500383

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7517930,25	500381,38		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			38,15				
2	7517959,87	500357,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			32,01				
3	7517973,39	500386,35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			6,70				
4	7517967,19	500388,88		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-38,96
			22,27			13	
5	7517950,03	500402,59		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			29,00				

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Nøgtun, 8083 Leinesfjord			21/115
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** / **Sak nr**
Nybygg	Bolighus	8/9-80	18/9-80
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
Steigen kommune,		8083 Leinesfjord	
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
Reidar Willumsen,		8083 Leinesfjord.	
Ansvarshavende		**Adresse**	**Tlf.**
Steigen teknisk etat,		8083 Leinesfjord.	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Huset er bygd etter tegningen og er ferdig.

Sted og dato		Stempel
Leinesfjord,	24/2-82.	8083 LEINESFJORD Reidar Willumsen. Underskrift

Sendes til

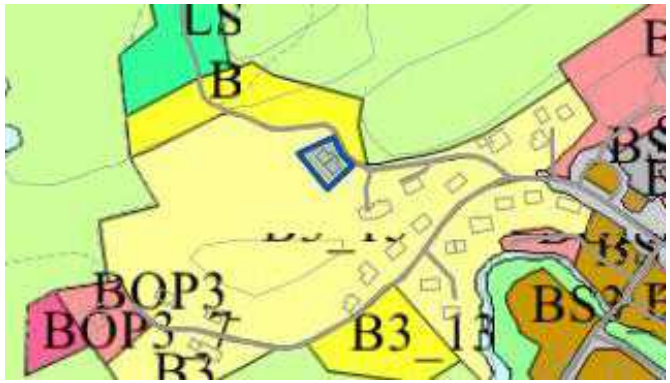
[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [X] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Gjeldende planstatus med bestemmelser

Gjeldende plan for området er KPA (kommuneplanens arealdel) nasjonal arealplanid: 1848_2012004.

Områdebetegnelsen er B3_15.Området er regulert til Boligformål.



Bestemmelsene i KPA ligger med som vedlegg.

For dette området gjelder blant annet følgende bestemmelser.

Henvisning Pbl § 11-9 pkt 1 og 11-10, pkt 1 og 2

1.2 Plankrav og bestemmelser til enkeltområder

For hovedformål bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur inklusiv underformål samt småbåthavn, gis tillatelse til tiltak it. pbl § 20-1 med hjemmel i kommuneplanens arealdel (KP) med unntak av områdene som listet opp under der det stilles krav om reguleringsplan (RP) ved oppføring av ny bebyggelse/ før tillatelse til tiltak iht. pbl. § 20-1 kan gis. Tiltakets art må vurderes i forhold til plankrav, jfr. plan- og bygningslovens § 12-1 tredje ledd «større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn»:

Område/Stedsnavn	*Omr.navn*	*Status/Bestemmelse til området/Reguleringsplan*	*Plankrav*
Leinesfjord	B3_14		KP
	B3_15	Forholdet til statlig sikret friluftsområde må avklares før området kan bebygges	RP

Fellesbestemmelser

a) Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.

b) Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Holdningsklasser i rammeplan for avkjørsler skal legges til grunn. Se retningslinjer pkt. 2.

c) Behovet for flytebrygger må forsøkes løst i samarbeid for flere eiendommer. Enkeltvise permanente flytebrygger tillates ikke.

d) Flytebrygger og båtplasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftsinteresser, herunder badeplasser. Atkomst til strandsonen skal ivaretas. Det tillates flytebrygger med lengde på inntil 10,0 m. Landgang kommer i tillegg avhengig av stedlige forhold og topografi. Samlet lengde må ikke overstige 50 m.

3 Bestemmelser til arealformål § 11-9 og 11-10

Bestemmelsene gjelder for tiltak iht. pbl § 20-1 med hjemmel direkte i kommuneplanens arealdel (KP) jfr. bestemmelser kap. 1, dvs byggeområder uten reguleringsplikt.. Tiltakets art må vurderes i forhold til plankrav, jfr. plan- og bygningslovens § 12-1 tredje ledd «større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Bestemmelsene i Kap 3.2 er retningsgivende også for reguleringsplaner fritidsbebyggelse.

3.1 Område avsatt til Byggeområde – Boligbebyggelse

Fradeling og bebygging av boligtomter på inntil 2 daa i områder som ikke er underlagt krav om reguleringsplikt jf. pkt 1.2 i dette dokument tillates under følgende forutsetninger:

a) Nye bygninger skal underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting mv. og skal innpasses i bestående struktur.

b) Nye bygningers arkitektur og estetikk skal harmonere med områdets eksisterende bebyggelse og natur.

c) Nye bygninger skal utformes og plasseres med hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.

d) Ved utbygging til boligformål i områder uten plankrav eller i planer der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal totalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 25 % av tomtens areal og ikke overstige 300 m2. I totalt bebygd areal (BYA) skal også areal til garasje og uthus innberegnes. Gesimshøyde for bolig skal være maks 7,0 m og mønehøyde maks 8,0 m. Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet som også inngår i totalt BYA. Garasje kan erstatte en biloppstillingsplass.

3.1 Område avsatt til Byggeområde – Boligbebyggelse

Fradeling og bebygging av boligtomter på inntil 2 daa i områder som ikke er underlagt krav om reguleringsplikt jf. pkt 1.2 i dette dokument tillates under følgende forutsetninger:

Kommuneplanens arealdel - planskrivelse, bestemmelser og retningslinjer

a) Nye bygninger skal underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting mv. og skal innpasses i bestående struktur.

b) Nye bygningers arkitektur og estetikk skal harmonere med områdets eksisterende bebyggelse og natur.

c) Nye bygninger skal utformes og plasseres med hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.

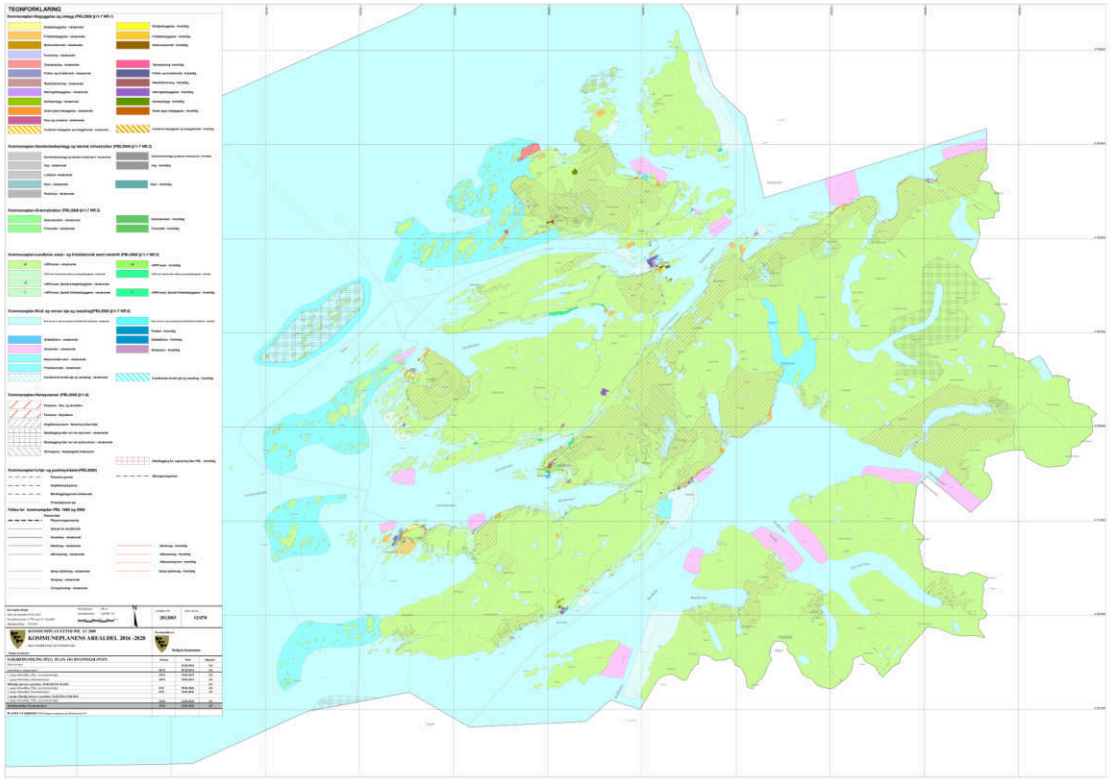
d) Ved utbygging til boligformål i områder uten plankrav eller i planer der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal totalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 25 % av tomtens areal og ikke overstige 300 m2. I totalt bebygd areal (BYA) skal også areal til garasje og uthus innberegnes. Gesimshøyde for bolig skal være maks 7,0 m og mønehøyde maks 8,0 m. Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet som også inngår i totalt BYA. Garasje kan erstatte en biloppstillingsplass.

Eiendommen har ingen restanser.

Kommunale avgifter:

Avgiftstype	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Årsbeløp (u/mva)	Årsbeløp (m/mva)
Løpende	100	Vannavgift	93	M3	1 711,20	1 967,88
Løpende	200	Kloakkavgift	93	M3	1 154,13	1 327,25
Løpende	250	Septiktømming, hver 2. år	1	Tømm.	1 431,20	1 789,00
Løpende	400	Feie/Tils.Avgift	1	Pipe	350	350
Løpende	818	Abonnementsgebyr vann	1	Stk	2 160,80	2 484,92
Løpende	819	Abonnementsgebyr avløp	1	stk	2 420,80	2 783,92
						10 702,97

Til info. Eiendommen er kommunalt, og er fritatt fra eiendomsskatt, men vi kommer til å taksere og beskatte den når den er solgt.



Steigen kommune -
kommuneplanens arealdel 2016-2028

PLANBESKRIVELSE, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt i Steigen kommunestyre den 22.06.2016

plankontoret

Oppdragsnavn: Kommuneplanens arealdel
Oppdragsgiver: Steigen kommune

Dato	14.06.15
Utarbeidet av	Sissel Enodd, Plankontoret, og Gunnar Svalbjørg, Steigen kommune m.fl
Kontrollert av	Tordis Sofie Langseth og Gunnar Svalbjørg, Steigen kommune

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
Merknads-behandling	1.2.16	Plankart, bestemmelser og retningslinjer er oppdatert av Steigen kommune.
Etter kommunestyrets behandling	16.2.16	Plankart og bestemmelser oppdatert i henhold til kommunestyrets vedtak.
Etter 2. gangs høring	1.6.16	Plankart og bestemmelser oppdatert i henhold til Plan og ressursutvalgets vedtak om innsigelse og i henhold til merknadsbehandling
Etter kommunestyrets behandling	22.06.16	Ny bestemmelse til BFR/BFT1_1 lagt til i tråd med kommunestyrets vedtak.

Politisk behandling

Utvalg, sak	Dato	Vedtak:
Plan og ressurs 43/15	16.6.15	Planforslag sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl § 11-14
Kommunestyret 45/15	18.6.15	Planforslag sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl § 11-14
Plan og ressursutvalget 5/16	9.2.16	Endret forslag til kommuneplanens arealdel for Steigen kommune 2016 - 2028 sendes på ny begrenset høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. $ 11-14.
Kommunestyret 6/16	16.2.16	Endret forslag til kommuneplanens arealdel for Steigen kommune 2016 - 2028 sendes på ny begrenset høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. $ 11-14. Det høres kun på de endringer som er gjort i planen og da primært på forslag til endret arealbruk og bestemmelser. Det åpnes ikke for nye forslag om endret arealbruk i denne høringen (for vedtatte endringer, se melding om vedtak/plandokumenter).
Plan- og ressursutvalget 25/16	10.05.16	1. Plan og ressursutvalget anbefaler at Forsvarsbygg sin innsigelse tas til følge ved at forsvarets skyte- og øvingsfelt tas inn som et temakart som følger kommuneplanens arealdel. 2. Formålsgrensen flyttes som vist på vedlagte kart.(I B1_17) 3. Adkomstvei til kaiområde legges helt mot sør i byggeområdet slik det nå avgrenses. (I B1_17)

		4. Kommunen går i forhandlinger med Fylkesmannen med sikte på å få deres aksept for en slik løsning.(Gjelder B1_17)
Plan- og ressursutvalget 34/16	21.06.16	Steigen kommunestyre vedtar framlagte forslag til kommuneplanens arealdel 2016-2028 med plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer, jfr. plan- og bygningslovens§ 11 – 15. Temakart og delrapport funksjonell strandsone er retningsgivende for vedtak som fattes med hjemmel i planen. Rådmannen gis anledning til å rette opp mindre redaksjonelle feil/mangler ved planen. *(Samt ny bestemmelse til BFR/BFT1_1)*
Kommunestyret 52/16	22.06.16	Steigen kommunestyre vedtar framlagte forslag til kommuneplanens arealdel 2016-2028 med plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer, jfr. plan- og bygningslovens§ 11 – 15. Temakart og delrapport funksjonell strandsone er retningsgivende for vedtak som fattes med hjemmel i planen. Rådmannen gis anledning til å rette opp mindre redaksjonelle feil/mangler ved planen. *(Samt ny bestemmelse til BFR/BFT1_1)*

Innhold

1 Om kommuneplanens arealdel 6
2 Planforutsetninger 7
2.1 Nasjonale mål 7
2.2 Regionale føringer og planer 7
2.3 Kommuneplanens samfunnsdel 7
2.4 Planprogram 7
3 Viktige problemstillinger og plangrep 8
3.1 Næring 8
3.2 Bolig 8
3.3 Matproduksjon 8
3.4 Funksjonell strandsone 8
3.5 Fritid og turist 8
3.6 Natur og friluftsliv 9
4 Arealformål og endringer i plankartet 10
4.1 Områder for bebyggelse og anlegg 11
4.1.1 Boligbebyggelse 11
4.1.2 Fritidsbebyggelse 11
4.1.3 Sentrumsformål 12
4.1.4 Forretninger 12
4.1.5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting 12
4.1.6 Fritids- og turistformål 12
4.1.7 Råstoffutvinning 13
4.1.8 Næringsbebyggelse 13
4.1.9 Idrettsanlegg 13
4.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg 13
4.1.11 Grav- og urnelund 13
4.1.12 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål 14
4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 14
4.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 14
4.2.2 Veg 14
4.2.3 Gang-/sykkelveger 14
4.2.4 Parkeringsplasser 14
4.2.5 Havn 14
4.2.6 Lufthavn 15
4.3 Grønnstruktur 15
4.4 Landbruks-, natur og friluftsområder 15
4.4.1 LNFR-områder for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag 15
4.4.2 LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse 15
4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 16

4.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag 16
4.5.2 Områder for akvakultur, fiske og ferdsel 17
4.5.3 Områder for akvakultur 18
4.5.4 Områder for natur, friluftsliv og fiske 19
4.5.6 Småbåthavn 20
4.6 Hensynssoner 20
4.6.1 Faresoner 20
4.6.2 Sikringssone drikkevann 21
4.6.3 Hensynssoner med særlig angitt hensyn 21
4.6.4 Båndlagte områder 21
Bestemmelser 22
1 Generelle bestemmelser 22
2 Hensynssoner § 11-8 31
3 Bestemmelser til arealformål § 11-9 og 11-10 31
4 Bestemmelser til arealformål § 11-11 33
Retningslinjer 40
1 Generelle retningslinjer 40
2 Krav til infrastruktur 40
3 Båndlagte områder (pbl § 11-8 d) 41

1 Om kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en plan for forvaltning av kommunens arealer. Den omfatter alt areal, både land- og vannareal. Kommuneplans arealdel er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningslovens, kap. 11. Kommuneplan. Miljøverndepartementets planveileder og andre aktuelle nasjonale veiledere er brukt i utarbeidelsen.

Kommuneplanens arealdel gjelder hele kommunen og erstatter/opphever kommuneplanens arealdel 2004-2014, vedtatt 27.5.05, soneplaner for Leines (1986) og Nordskot (1986) og kommunedelplaner for Nordfold (1989), Bogen - Lervik (1989) og Leinesfjord (1989).

Plandokumenter:

- Plankartet viser den arealbruk som planen fastlegger sammen med bestemmelser, den juridisk bindende arealbruken. Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen til plankartet. Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere fargenyanser) eller framtidig (mørkere fargenyanser). Tidligere vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel, med unntak av byggegrense der det er fastsatt i kommuneplanen
- Bestemmelser fastlegger juridisk bindende forutsetninger for arealbruken
- Retningslinjer er veiledende for saksbehandling
- Planbeskrivelsen forteller om intensjoner og forutsetninger som ligger til grunn for arealdisponeringen i plankartet med bestemmelser – og er dette dokumentet
- Innspill til planarbeidet fra private er et dokument beskriver og vurderer innspill som er kommet til revisjonen
- Konsekvensutredning beskriver konsekvenser for miljø og samfunn ved endret arealbruk for enkeltområder og samlet plan. ROS-analyse inngår i konsekvensutredningen og viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål.
- Delrapport funksjonell strandsone
- Temakart
- Saksfremlegg til politisk behandling beskriver blant annet saksgangen, medvirkning og vedtak

2 Planforutsetninger

2.1 Nasjonale mål

Både regionale og nasjonale myndigheter har mål for arealplanleggingen. Nasjonale mål er nedfelt gjennom lover, retningslinjer, stortingsmeldinger, offentlige utredninger og ytterligere konkretisert gjennom egne planer og veiledere. Eksempler på dette er bl.a. folkehelse, barn og unges interesser, areal- og transportplanlegging og landbruk og matpolitikk. De nasjonale målene er tilgjengelig på www.planlegging.no.

2.2 Regionale føringer og planer

Nordland Fylkeskommune har vedtatt Fylkesplan for Nordland med arealpolitiske retningslinjer som vil være retningsgivende for kommunal planlegging. Hovedmålet for arealforvaltningen i Nordland i gjeldene fylkesplan er at: *Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen.*

Hensynet til biologisk mangfold og naturens tåleevne skal ligge til grunn for all arealforvaltning. Arealbruken skal skje etter en avveining mellom nærings-, friluftslivs- og miljøinteresser. Gjennom samordning av arealpolitikken skal Nordlands arealer forvaltes slik at natur- og kulturmiljøer, landskap og viktige kvaliteter i omgivelsene blir ivaretatt i hele fylket.
Regionale planer som for eksempel plan om vindkraft, plan- om klimautfordringene og plan om små vannkraftverk er også retningsgivende for kommunal planlegging og arealforvaltning.

2.3 Kommuneplanens samfunnsdel

Strategisk kommuneplan for Steigen 2006 – 2016 ble vedtatt av kommunestyret i 2006. Planens utgangspunkt er å fastsette mål og veivalg som kan gi kommunen en positiv utvikling og befolkningen det best mulige tjenestetilbudet framover. Strategidelen, som har et langsiktig perspektiv på 10-12 år, er sektorovergripende og angir retningslinjer for sektorenes planlegging.

2.4 Planprogram

Planprogram ble vedtatt av kommunestyret 2.10.12. Planprogrammet beskriver rammer for planarbeidet, mål for planprosessen, viktige problemstillinger som skal vurderes, hva som skal utredes samt hvordan planprosessen og medvirkning skal foregå.

Kommunestyret ga gjennom planprogrammet følgende mål for planprosessen:
Hovedmål for arealforvaltningen er å tilrettelegge for vekst og utvikling uten at det går på bekostning av verdifulle områder for primærnæring, reiseliv, natur og friluftsliv – en bærekraftig arealbruk. Som delmål skal kommuneplanens arealdel videre blant annet:

- Legge til rette for å utvikle attraktive tettsteder i Nordfold, Leinesfjord, Leines, Bogøy og Nordskot der folk ønsker å bosette seg
- Avsette tilstrekkelige arealer for ulike typer næringsutvikling og gi fleksibilitet og handlingsrom i disse arealene
- Sikre arealer for vern av viktige naturtyper og viktige områder for friluftsliv.
- Avsette arealer for fortsatt vekst og næringsutvikling innen akvakultur der dette er bærekraftig
- Sikre viktige fiskeplasser, gyteplasser og låssettingsplasser for fiskerinæringen.
- Ha en forsiktig forvaltning og vern av Steigens verdifulle landskap
- Primært legge nye områder for akvakultur og utbygging til områder med minst mulig konflikter med fiske, friluftsliv, natur, jordbruk etc.
- Legge opp til en fortsatt differensiering mellom bolig- og hyttebygging, men der det åpnes for større fleksibilitet for boliger og leiligheter som benyttes bare deler av året
- Legge til rette for moderne hyttefelt med vann, strøm og tilgang til småbåthavner, men ikke i verdifulle natur og friluftsområder. Hyttebygging i boligstrøk og i viktige landbruksområder er ikke ønskelig.
- Differensiere byggeforbudet i strandsonen til sjø- og viktige vassdrag i tråd med statlige planretningslinjer.
- Gi dyrka jord et strengt jordvern i forhold til omdisponering til andre formål

3 Viktige problemstillinger og plangrep

3.1 Næring

Havbruksnæringen blir stadig viktigere for Steigen, både næringa i sjøen og tilknyttet landbasert virksomhet. Kommunen har hatt flere henvendelser for lokalisering av større industrietableringer de siste årene. Næringsutvikling er også stedsavhengig og planen legger derfor til rette for utvikling av større, sjøretta næringsarealer med havnemuligheter på Herøya ved Helnessund, i Bogen, i Langnesvika, samt innlandsareal ved Furulund ved Leinesfjord. Hensikten er å kunne tilby planavklarte arealer for lokalisering av arealkrevende virksomheter som krever god infrastruktur, spesielt mot sjø, og å tilrettelegge for knoppskyting fra eksisterende virksomheter.

3.2 Bolig

Steigen er en spredt bygd kommune med store relativt store avstander. Bosetting er viktig for å skaffe arbeidskraft og å opprettholde tjenenestetilbud i ulike deler av kommunen. Bosted er ofte knyttet til lokal identitet. Tilgang og utsikt til sjøen er en viktig kvalitet ved å bo i Steigen. Planen legger til rette for å kunne bygge boliger både i byggeområder med ulike bokvaliteter i tilknytning til grendesentrene Leines, Nordfold, Leinesfjord, Bogen, Laskestad og Nordskot og ved spredt bygging i LNFR-områder. Det er også avsatt arealer til småbåthavner.

3.3 Matproduksjon

Matproduksjon er et viktig mål, både nasjonalt og lokalt. Både landbruk, havbruk og fiskeri er store matprodusenter. Engeløya er det viktigste jordbruksområdet i Steigen. For å ivareta landbruket er arealer for spredt bebyggelse på Engeløya gjennomgått og redusert ved at dyrka jord er forsøkt trukket ut. I sjø sikrer planen viktige fiskeplasser, gyteplasser og låssettingsplasser for fiskerinæringen. Samtidig legges det til rette for vekst og næringsutvikling innen akvakultur med muligheter for utbygging i egnede områder der det er minst mulig konflikter med fiske, friluftsliv, natur, landbruk. Planen viser også områder for fortøyning av akvakulturanlegg der vannoverflaten er avsatt til andre formål.

3.4 Funksjonell strandsone

Steigen er en kystkommune med 1000 øyer, holmer og skjær spredt langs en kystlinje på 477 km langs fastland og 887 km på øyene. I Plan og bygningsloven § 1-8 -Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag står det at i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, definerer Steigen som et område med mindre press på arealene, der kommunen i en helhetlig planlegging kan godta utbygging i 100-metersbeltet. Funksjonell strandsone er kartlagt og danner grunnlaget for å gjennomføre en differensiert forvaltning av strandsonen ved at det er satt en byggegrense som grovt sagt åpner for fortsatt bygging i strandsonen der den allerede er utbygd og der det planlegges nye utbyggingsområder. I andre mer urørte områder vil bygge- og delingsforbudet gjelde i 100- metersbeltet.

3.5 Fritid og turist

Steigen har et stort potensiale for, og målsetting om utvikling av reiselivsnæring. Fritidsinnbyggere er i mange distriktskommuner viktig for næringsliv, sysselsetting og å opprettholde lokalt tjenestetilbud. Fritidsinnbyggere er både i form av gjestedøgn i overnattingsbedrifter og i egne fritidsboliger. Hytteundersøkelser viser at mange bruker fritidsboligen sin mye, og at grensene mellom hva som er bolig og fritidsbolig blir gradvis svakere. Fritidsboliger som har god infrastruktur og ligger nært tettsteder brukes som regel mest, og har stor betydning for lokalsamfunnet. Det er viktig å tilrettelegge for å kunne bygge flere fritidsboliger og å kunne tilby forskjellige typer områder og tomter med ulike kvaliteter og beliggenhet.

Planen legger til rette for utvikling av større områder til fritids- og turistformål i Helnessund og Nordskot samt mindre områder andre steder i kommunen. Det legges hovedsakelig opp til en fortsatt differensiering mellom bolig- og fritidsbolig i tettstedene. Planen legger også til rette for både spredt utbygging av hytter og høgstandard hyttefelt med veg, vann, strøm og tilgang til småbåthavner.

3.6 Natur og friluftsliv

Steigen er en kommune med variert natur som gir glimrende muligheter for friluftsliv. Kommunen har aktive turgrupper/idrettslag og et stort nettverk av stier med en rekke turposter, gapahuker og hytter åpne for allmennheten.

Skjærgården i Steigen er en estetisk nytelse og har store opplevelseskvaliteter. Store deler av skjærgården i Steigen er natur- og friluftslivsområder av nasjonal og internasjonal verdi. Det knytter seg også betydelige kulturhistoriske verdier til kulturminner og kulturmiljøer. Steigens store gruntvannsområder med alle øyene ut mot Vestfjorden er en sjelden naturtype på verdensbasis. Området er kjerneområdet til verdens tetteste bestand av havørn. Her finnes også store bestander av sjøfugl, oter og andre dyre og fuglearter. Mange av øyene består av baserike bergarter som gir grunnlag for et rikt planteliv og et stort biologisk mangfold. Av andre viktige natur- og friluftsområder av nasjonal verdi, skal særlig nevnes området rundt Balkjosen – Storvatnet – Straumfjorden. Dette er et stort sammenhengende område med lite inngrep og med lange tradisjoner for friluftsliv, jakt og fiske. Verdien av viktige naturområder er sterkt knyttet til fraværet av tekniske inngrep og forstyrrelser av dyre- og fuglelivet. Kommuneplanen viderefører det mangeårige byggeforbudet på ubebygde øyer og i viktige natur- og friluftsområder ellers i kommunen

4 Arealformål og endringer i plankartet

Plankartet viser arealformål som viser hva ulike områder kan tillates brukt til. For enkelte arealer er det i tillegg vist hensynssoner hvor spesielle hensyn skal ivaretas. Arealformålene skiller mellom eksisterende og framtidige områder. De eksisterende er en videreføring fra planer som er vedtatt tidligere, eller godkjente tiltak. Eksisterende områder er vist med en lys fargenyanse og framtidige er vist med en sterkere fargenyanse. Tabellen under viser arealformål og hensynssoner som er angitt i plankartet:

Formål	SOSI-kode	Nåværende	Framtidig
Bebyggelse og anlegg:			
Boligbebyggelse	1110		
Fritidsbebyggelse	1120		
Sentrumsformål	1130		
Forretninger	1150		
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		
Fritids- og turistformål	1170		
Råstoffutvinning	1200		
Næringsbebyggelse	1300		
Idrettsanlegg	1400		
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		
Grav- og urnelund	1700		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Veg	2010		
Parkering	2080		
Lufthavn	2030		
Havn	20		
Grønnstruktur			
Grønnstruktur	3001		
Naturområde, Turdrag, Friområde, Park	3020-3050		
Landbruk, natur og friluftsliv, reindrift			
LNFR-areal der annen bygging enn nødvendige tiltak for landbruk og reindrift ikke er tillatt	5100		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		
LNFR-areal for spredt fritidsbebyggelse	5220		
Bruk og vern av sjø og vassdrag			
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		
Småbåthavn	6320		
Akvakultur	6400		
Naturområde, Friluftsområde	6600, 6700		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten strandsone			
Soner med særlig angitte hensyn			
Faresone	310-390		
Sikringssone	110..,410...,810...		
Hensynssone	510-580		
Båndleggingsone	710-750		
Juridisk linje			
Byggegrense	1111		

4.1 Områder for bebyggelse og anlegg

Det er gjort flere små endringer i plankartet som ikke kommenteres spesielt. Det kan f.eks være at arealbrukskategorier samkjørt med eiendomsgrenser, oppdateringer i samsvar med endringer i spesifikasjoner for planformål mv.

4.1.1 Boligbebyggelse

Formålet omfatter arealer hvor alle former for (helårs-) boligbebyggelse og boligbruk samt tilhørende anlegg. I områder for boligbebyggelse kan det tillates utbygging med hjemmel i kommuneplanen dersom det ikke er gitt bestemmelse med krav om reguleringsplan. Tabellen under viser nye områder for boligbebyggelse og områder med endret størrelse og plankrav.

Område		*Kommentar*	*Størrelse*	*Plankrav*
LEINES				
B1_2	Helnes, Grishågen	Flermannsboliger – ikke enebolig.	3,3	KP
B1_8	Helnes	Det må tas hensyn til Isdammene som kulturelement mv i reguleringsplanen.	56	RP
B1_16	Helnes		21	RP
B1_17	Nesset	Utvidelse av boligområde – jfr kommunestyret	8,9	KP
LEINESFJORD				
B3_1	Sommernes øvre	Liten del endret fra forretning	6,8	KP
B3_4	Pinstrand	Deler er endret fra næringsbebyggelse	33	KP
B3_13	Leinesfjord	Bestemmelse med krav om reguleringsplan, forbeholdt boligbygging med god universell utforming/ flermannsboliger	5,9	RP
B3_14	Leinesfjord		5,6	KP
B3_16	Vikran	Forholdet til friluftsområde må avklares før bygging.	7,8	RP
B3_17	Leinesfjord		6,5	RP
NORD-STEIGEN FASTLAND				
B4_1	Bogen - Dyrvika	+	65,6	RP
B4_2	Jensvikhågen	Noe utvidet	80	RP
ENGELØY				
B5_1	Dalahågen, Haug		17,8	RP
B5_3	Bergsdalen	Utvidelse av eksisterende område	53,8	RP
B5_5	Mølleskog	Utvidelse av eksisterende område	26,5	RP
B5_6	Middagshågen		19,7	RP
B5_7	Bø, Flathågen		18,2	RP

4.1.2 Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse omfatter ordinære privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg. Fritidsboliger er sekundærboliger som ikke nyttes til permanent opphold. Fritidsinnbyggerne har betydning for næringslivet og servicetilbudet i kommunen. Det er viktig å tilrettelegge for å kunne bygge flere fritidsboliger og å kunne tilby forskjellige typer områder og tomter med ulike kvaliteter og beliggenhet.

Kartdata viser at Steigen pr 31.12.14 til sammen hadde 1032 fritidsboliger. Av disse er 511 fritidsbygg, 111 er helårsboliger om benyttes som fritidsbygg og 410 er våningshus som benyttes som fritidsbygg.
Tabellen under viser antall fritidsbygg som ligger innenfor byggeområder og LNFR-områder i kommuneplanen.

Fritidsbebyggelse i Steigen	*Antall i byggeomr*	*Antall i LNFR spredt*	*Antall i LNFR*	*Totalt*
Fritidsbygg, hovedbygg	180	326	25	511
Våningshus benyttet som fritidsbolig	54	355	1	410
Helårsbolig benyttet som fritidsbolig	18	84	9	111
Sum	252	745	35	1032

Tabellen under viser nye områder for fritidsbebyggelse, områder med endret, størrelse og plankrav:

Område		*Kommentar*	*Størrelse*	*Plankrav*
LEINES				
BFR1_3	Fløstrand	Iht. innspill	82	RP
NORD-STEIGEN FASTLAND				
BR4_3	Liland	Iht. innspill	20	RP
BFR4_4	Leirvika, Storosen	Iht. innspill	21,8	RP
BR4_5	Markvatnet	Iht. innspill	6,3	RP
ENGELØY				
BFR5_8	Gjerdvika	Iht. innspill	65,8	RP
NORDFOLD				
BFR6_1	Storhågen	Iht. innspill	34,8	RP
BFR6_4	Kråknesset	Iht. innspill	38,6	RP
BFR6_8	Mølnvika	Iht. innspill	75	RP

4.1.3 Sentrumsformål

Dette er en åpen formålsangivelse som omfatter formål som er vanlige i et tettstedssentrum. Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, boliger herunder også nødvendige grønne (ute-) areal til bebyggelsen. Tabellen under viser nye områder for sentrumsformål, områder med endret, størrelse og plankrav.

Område		*Kommentar*	*Størrelse*	*Plankrav*
BS1_1	Helnessund	Helnesjordan	11,6	RP
BS1_2	Helnessund	Helnessund sentrum , bebygd	9	RP
BS4_1	Myra - Bogen	Ubebygd	24,5	RP
BS4_2	Bogen	Omfatter eksisterende bebyggelse og areal for videreutvikling	12,2	RP
BS4_3	Bogen		1,8	KP
BS4_4	Bogen	Bogen kultursenter. Videreutvikling	4,4	KP
BS5_1	Laskestad	Omfatter eksisterende bebyggelse og areal for videreutvikling	70,9	KP

4.1.4 Forretninger

Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Planen viser ingen nye forretningsområder.

4.1.5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Formålet omfatter arealer og bygninger til forskjellige former for privat eller offentlig tjenesteyting som eksempelvis barnehage, undervisning, institusjoner, forsamlingslokaler, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting hører under dette formålet. I tillegg til nåværende områder viser planen areal for utvidelse av Leinesfjord barnehage.

Område		*Kommentar*	*Størrelse*	*Plankrav*
BOP3_7	Leinesfjord barnehage	Utvidelse av tomt	2,2	KP

4.1.6 Fritids- og turistformål

Formålet omfatter utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng som for eksempel campingplasser, leirplasser, rorbu, pensjonater mv. Tabellen under viser nye områder for sentrumsformål, områder med endret, størrelse og plankrav.

Område		*Kommentar*	*Størrelse*	*Plankrav*
NORD-STEIGEN FASTLAND				
BFT4_1	Bogen, Jensvikhågen	Iht. innspill	17	RP
ENGELØY				
BFT5_2	Røssøya	Iht. innspill, utvikling av eksisterende virksomhet	12,7	RP
NORDFOLD				

BFT6_1	Langnesvika	Iht. innspill. Naust kan bygges uten reguleringsplan	15	RP

4.1.7 Råstoffutvinning

Formålet omfatter områder for sand- og grusuttak, pukkverk, steinbrudd mv. Tabellen under viser nye områder for sentrumsformål, områder med endret, størrelse og plankrav.

Område		*Kommentar*	*Størrelse*	*Plankrav*
NORD-STEIGEN FASTLAND				
BRU/BN 4_1	Leirvikbogen	*Endret til kombinert formål Råstoffutvinning/Næring etter merknadsbehandling*	66,7	RP
NORDFOLD				
BRU6_1	Langnesvika	Sandtak. Det tillates uttak ned til nivå for dagens dyrka mark. Uttaksområdet skal istandsettes til dyrka mark etter endt uttak.	20,5	KP

4.1.8 Næringsbebyggelse

Næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt i eget formål som f.eks. bensinstasjon/vegserviceanlegg, kontor, hotell, bevertning, konferansesenter. Det er hele tiden hovedbruken av arealet og bebyggelsen som avgjør hvilket formål som benyttes. Tabellen under viser nåværende og fremtidige områder for næringsbebyggelse som inngår i planen:

Område		*Formål/Kommentar*	*Størrelse*	*Plankrav*
LEINES				
BN1_1	Herøya	For etablering av arealkrevende virksomheter	93,4	RP
BN1_5	Helnessund	Fiskeri	2,2	KP
BN1_6	Leines, Haviskaret		9,8	RP
NORD-STEIGEN FASTLAND				
BN4_1	Furulund		19,8	KP
BN4_5	Bogøy - Leirvikbukta		7	RP
BN4_6	Bogøya	For etablering av arealkrevende virksomheter	205	RP
ENGELØYA				
BN5_2	Vesteråsan		13	RP
NORDFOLD				
BN6_1	Langnesvika	For etablering av arealkrevende virksomheter	48	RP

4.1.9 Idrettsanlegg

Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skibakker, stadioner og lignende.
Ved Laksså er areal for idrettsanlegg fra tidligere plan tatt ut da det ikke lenger vurderes å være aktuelt.
Tabellen under viser nåværende idrettsanlegg som er tatt inn i planen:

Område		*Kommentar*	*Størrelse*	*Plankrav*
BIA5_1	Bø motorcrossbane	Reguleringsarbeid startet opp	109,4	RP
BIA_6_1	Nordfold, ski	Eksisterende skianlegg	10,7	KP
BIA_6_2	Stamsvik, skiskyting	Eksisterende		KP

4.1.10 Andre typer bebyggelse og anlegg

Formålet omfatter energianlegg, vann- og avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige kommunaltekniske anlegg og naust. Bestemmelser gir rammer for naustbebyggelsen.

4.1.11 Grav- og urnelund

Områdene omfatter eksisterende og planlagte utvidelse av kirkegårder. Det er vist nåværende områder på Leines, Leinesfjord, Bogen og Nordfold.

4.1.12 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål

Tabellen under viser framtidige områder til kombinerte formål som inngår i planen:

Område		*Kombinerte formål*	*Størrelse*	*Plankrav*
LEINES				
BKB1_2	Leines barnehage	Bolig/Tjenesteyting	2,8	KP
B/BFR1_1	Helnes	Bolig/Fritidsbebyggelse	15,8	KP
B/BFR1_2	Leines, Holmhågen	Bolig/Fritidsbebyggelse	17	KP
BFR/BFT1_1	Helnessund skjærgårdspark	Fritids- og turistformål/Fritidsbebyggelse	1029	RP
NORDSKOT				
BFR/BFT2_3	Morøya	Fritidsbebyggelse / Fritids- og turistformål	98	RP
LEINESFJORD				
BKB3_2	Naustvik sør	Bolig/Tjenesteyting	8,8	KP
BKB3_3	Naustvik nord	Bolig/Tjenesteyting	17,2	RP
NORD-STEIGEN FASTLAND				
BF/BN	Ålstadøya	Forretning/Næringsbebyggelse	66,7	RP
ENGELØY				
BFR/BFT	Ålstadholmen	Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål	21,7	RP

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formålet brukes for å fastlegge arealer for eksisterende eller ny samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fortrinnsvis som det offentlige eier og driver.

4.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formålet er brukt for moloer, kaier parkering og havner.

4.2.2 Veg

Veger er vist som vegareal eller samferdselslinjer. Vegareal omfatter både areal for gang- og sykkelveger og kjøreveger. Byggegrensebestemmelser i vegloven § 29 gjelder dersom ikke annen byggegrense er fastsatt i reguleringsplaner. Planen viser trase for omlegging av fylkesvegen på Leines og framtidig adkomstvei med bru fra Arnakkhågen og over til Herøya etter at masse er tatt ut av Arnakkhågen. Begge veiene må detaljplanlegges slik at traseene vil kunne bli noe annerledes en vist i plankartet.

4.2.3 Gang-/sykkelveger

Planen viser fremtidig gang-/sykkelveg på strekningen Nygård - Leines skole.

4.2.4 Parkeringsplasser

Noen offentlige parkeringsplasser er vist i planen. De fleste parkeringsplassene inngår imidlertid i byggeformålene.

4.2.5 Havn

Formålet brukes for arealer som brukes til skipshavner med kaier, terminaler, havnelager. Havne- og farvannsloven har egne bestemmelser om planlegging og drift av havner. Planen viser eksisterende havner i Helnessund, Nordskot, Bogen, Røssøya, Langnesvika og Nordfold.

Tabellen under viser områder for fremtidige havner:

Område		*Kommentar*	*Størrelse*	*Plankrav*
SHA1_2	Nesset	Ny dypvannskai for fiskeri/havbruksnæring	1,1	RP
SHA4_1	Bogøy - Leirvikbukta	Del av utvikling av Bogøya næringsområde	2,3	RP
SHA4_3	Bogøya	Del av utvikling av Bogøya næringsområde	33,4	RP

4.2.6 Lufthavn

Flyplassen til Steigen på Engeløya er vist i planen.

4.3 Grønnstruktur

Underformålene naturområder, turdrag, friområder og parker inngår også i grønnstrukturområdene. Tabellen under viser nye grønnstrukturområder i planen:

Område		*Kommentar*	*Størrelse*	*Plankrav*
G	Nonshågen	Grønnstruktur	7,2	KP
G	Sandodden	Grønnstruktur	21,1	

4.4 Landbruks-, natur og friluftsområder

LNFR-områdene omfatter områder som skal nyttes eller sikres til jord- og skogbruk eller reindrift og/eller som skal bli liggende som naturområder, også områder med spesiell betydning for friluftslivet. Planen viser LNFR-områder for nødvendige tiltak for stedbunden næring og LNFR-områder for spredt bebyggelse. Fradeling av bygninger og formål som ledd i landbruk er i samsvar med formålet.

4.4.1 LNFR-områder for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

LNFR områdene (tidligere LNF1) er områder med særlig viktige landbruk, natur og friluftsverdier der bygging ikke er tillatt. I LNFR-områder tillates kun nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Planen viser også fremtidige arealer for LNFR der tidligere byggeområder eller LNFR-områder for spredt bebyggelse er tatt ut av planen eller redusert.

4.4.2 LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Steigen har mye spredt bosetting. Dette er fortsatt ønskelig for kommunen. I planen fra 2004 var det åpnet for spredt bebyggelse i LNF-områder, LNF-sone 2 for spredt bolig- og næringsbebyggelse, LNF-sone 3 for spredt bolig- fritids- og næringsbebyggelse og LNF-sone 4 for spredt fritidsbebyggelse.

Tabellen under viser omfang av ny bebyggelse og oppretting av ubebygde tomter i perioden 1.3.04-1.3.15 i ulike geografiske deler av kommunen sammenstilt med tillatt omfang i 2004-planen. Opplysningen i tabellen er hentet ut fra kartdata om bygningstype, etableringsdato for eiendom etter 2004 og eiendommer mindre enn 5 daa.

	Bolig		*Fritidsbolig*		*Næring*		*Fradelt, ubebygd*
Område	*Plan*	Bebygd	*Plan*	Bebygd	*Plan*	Bebygd	*ukjent formål*
Leines	*28*	5	*40*	6	*21*	2	24
Nordskot	*20*	0	*33*	4	*7*	0	2
Leinesfjord	*50*	0	*27*	0	*37*	0	9
Nord-Steigen fastland	*78*	3	*120*	17	*71*	0	44
Engeløya - Lundøya	*62*	10	*93*	13	*75*	1	48
Nordfold	*44*	1	*94*	10	*32*	1	18
Follfjord sør	*0*	0	*66*	11	*0*	0	19
Sum	*282*	19	*473*	61	*243*	4	164

Planen viderefører prinsippene for spredt utbygging i tidligere plan. Bestemmelser til planen angir lokaliseringskriterier, omfang og type bebyggelse som kan tillates med hjemmel i planen i ulike områder.

Område		*Kommentar*
LEINES		
	Fløstrand	Utvidet LNFR-område for spredt bebyggelse
	Åsjord	Endret avgrensning LNFR for spredt bebyggelse
NORDSKOT		
	Naustneset	Erstatter tidligere byggeområde for fritidsbebyggelse
LEINESFJORD		
	Mølnmoan	Endret til LNFR
	Saur	LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næring
	Sund	LNFR for spredt bebyggelse utvidet
	Alpøya	LNFR for spredt bebyggelse utvidet
	Lund	LNFR for spredt bebyggelse utvidet
	Saursfjord	Erstatter tidligere byggeområde B12
ENGELØYA		
	Trollvassbakkan - Bø	Erstatter tidligere byggeområde B19

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Erfaringen med kystsonedelen i planen fra 2005 er hovedsak god, og det oppfattes at både fiskeri og havbruksnæringa i hovedsak har vært fornøyd med planen. Prinsippet om planlegging spesifikt for akvakultur videreføres.

4.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Dette er flerbruksområder med viktige farleder, områder for ferdsel, fiske, natur og friluftsliv. Akvakultur er ikke tillatt. Områder der akvakultur har vært tillatt er gjennomgått. Tabellen under viser vurderinger og endringer for ulike områder som nå er vist til bruk og vern av sjø og vassdrag:

Område		*Omr.navn KP 2004*	*Endring*
	Leirvikbukta	*A8*	Er registrert som gyte- og fiskefelt. Planer om ny havn og hyttefelt i området. Feskarlaget ønsker at området tas ut. Anbefales tatt ut av planen.
A9	Juvik		Foreslås tatt ut av planen i merknadsbehandlingen pga nærhet til stamfiskanlegg
A10	Leinesfjorden		Foreslås tatt ut av planen i merknadsbehandlingen pga nærhet til stamfiskanlegg
	Brettingan	*A11*	Nordnorsk Stamfisk (NNS) har etablert stamfiskproduksjon i Leinesfjorden. Det er avgjørende for NNS at ikke annen lakseoppdrett eller annen virksomhet som kan gi smitte etableres her. A- området var opprinnelig tiltenkt skjelldyrking og ligger i et viktig natur og friluftsområde. Grunneiere ber om at området tas ut av planen. Anbefales tatt ut av planen.
	Fluksa	*A12*	Nordnorsk Stamfisk (NNS) har etablert stamfiskproduksjon i Leinesfjorden. Det er avgjørende for NNS at ikke annen lakseoppdrett eller annen virksomhet som kan gi smitte etableres her. A- området var opprinnelig tiltenkt torskeoppdrett. Blir liggende 300 m unna påtenkt stamfisklokalitet Rostholmen. Anbefales tatt ut av planen.

Område		*Omr.navn KP 2004*	*Endring*
	Alpøya	*A14*	Nordnorsk Stamfisk (NNS) har etablert stamfiskproduksjon i Leinesfjorden. Det er avgjørende for NNS at ikke annen lakseoppdrett eller annen virksomhet som kan gi smitte etableres her. A- området var opprinnelig tiltenkt torskeoppdrett. Blir liggende 1 og 3,5 km unna stamfisklokaliteter Rostholmen og Kråkåsen. Også gytevandringsrute for kysttorsk og viktig friluftsområde. Det drives fiske i området og Feskarlaget ønsker at området tas ut av planen. Anbefales tatt ut av planen.
	Steinsvika	*A17*	Nordnorsk Stamfisk (NNS) har etablert stamfiskproduksjon i Leinesfjorden. Det er avgjørende for NNS at ikke annen lakseoppdrett eller annen virksomhet som kan gi smitte etableres her. A- området var opprinnelig tiltenkt skjelldyrking og ligger rett utenfor et boligfelt. Foreslått fjernet av en av beboerne rett ved. Ligger 1,5 km fra stamfisklokalitet Kråkåsen. Lite egnet. Anbefales tatt ut av planen.
	Bentsøyan	*A19*	Nordnorsk Stamfisk (NNS) har etablert stamfiskproduksjon i Leinesfjorden. Det er avgjørende for NNS at ikke annen lakseoppdrett eller annen virksomhet som kan gi smitte etableres her. A- området var opprinnelig tiltenkt skjelldyrking. Blir liggende ca 2 km fra omsøkt stamfisklokalitet Sandøya. Anbefales tatt ut av planen.
	Husøya	*A20*	Nordnorsk Stamfisk (NNS) har etablert stamfiskproduksjon i Leinesfjorden. Det er avgjørende for NNS at ikke annen lakseoppdrett eller annen virksomhet som kan gi smitte etableres her. A- området var opprinnelig tiltenkt skjelldyrking og ligger i et viktig natur og friluftsområde og langt fra teknisk infrastruktur. Anbefales tatt ut av planen.
	Tjørnneset	*A27*	Anbefales tatt ut av planen.
	Skranstadøyan	*AFF3*	Tiltenkt skjell. Brukes som fiskeplasser selv om de ikke er registrert som viktige. Sett i sammenheng med forslag om nytt A- område utenfor Dyping og i Straumfjorden bør dette AFF- området tas ut av planen.
	Skranstad	*AFF4*	Samme som AFF3
	Skjenaust	*AFF6*	Opprinnelig tiltenkt skjell. Bukta kan være islagt. Lite brukbar til fiskeoppdrett. . Anbefales tatt ut av planen.
	Hjartøya	*AFF12*	Svært værhardt. Ikke aktuell etter at Cermaq etablerte seg lenger øst på Hjartøya. . Anbefales tatt ut av planen.

4.5.2 Områder for akvakultur, fiske og ferdsel

Dette er flerbruksområder hvor det kan etableres akvakultur, men der det også er interesser knyttet til ferdsel og fiske som må avklares i konsesjonsbehandlingen. Områdene inneholder også eksisterende konsesjoner. Tabellen under viser vurderinger og endringer for ulike områder:

Område		*Omr.navn KP 2004*	*Endring*
AFF2	Mulen	*AFF11*	Endringene anbefales tatt inn i planen
AFF3	Seglstein	*AFF8*	Rett utenfor to hytteområder. Lite aktuelt for fiskeoppdrett. Området reduseres og beholdes som flerbruksområde der akvakultur er tillatt.
AFF4	Nordfoldleira	*AFF9*	Reduseres og legges inn fortøyningssone. *Retningslinje:* *Pga. mulig konflikter i forhold til sjøfugl vurderes oppdrettsform nøye før konsesjon gis*
AFF5	Sørskot	*AFF7*	Beholdes som flerbruksområde tilpasset arter som skjell etc. Avgrenses vekk fra farled .

Område		*Omr.navn KP 2004*	*Endring*
AFF6	Bogøya	*AFF5*	Tilrettelagt for slaktemerder til nytt lakseslakteri ved at AFF begrenses i øst og at det legges inn fortøyningssoner på eksisterende lokalitet i vest.
AFF7	Veidholmen	*AFF2*	Beholdes som i dag. *Retningslinje:* *Ankringsområde og nærliggende sjøkabel må tas hensyn til ved etablering av akvakulturanlegg.* *Pga. mulig konflikter i forhold til sjøfugl vurderes oppdrettsform nøye før konsesjon gis.*
AFF8	Lundøya	*AFF1*	Forslag om å legge inn fortøyningssoner, samt å justere grensen for AFF-området ut til hvit sektor. Forslaget innebærer en endring av arealplanen til det som faktisk er dagens situasjon, og innebærer at fortøyninger kan justeres innenfor det området som nå legges ut til fortøyningsområde uten dispensasjon fra planen. *Retningslinje: Området er også markert som fiskeområde som det må tas hensyn til. Store og lille Barnbogen er viktige friluftsområder der fri ferdsel må sikres.*
AFF9	Vik	*A9*	A- området er foreslått flytte lengre vest, noe som minsker konflikten med hyttefelt. Det kommer isteden lenger inn i et registrert fiske/gytefelt, men det er uklart om avgrensningen her er helt korrekt da Fiskeridirektoratet går inn for å beholde dette som A-område. Da dette er et tidligere Akvakulturområde foreslås det å sende ut på høring lokaliteten som flerbruksområde Akvakultur/Fiske/Ferdsel der størrelse, betingelser, forhold til fiskeri etc. av eventuelt akvakultur-anlegg avklares ved lokalitetssøknad.
AFF10	Dyping	-	Foreslås endret til AFF i 2. høringsrunde for å markere at det er hvitsektor og ankringsplass i området som må avklares med Kystverket ved lokalitetssøknad da det er viktig at det settes av areal som egner seg for lukkede merder noe som kan gi større produksjon, og kortere tid i havet for laksen noe som kan være et tiltak for mindre lakselus.

4.5.3 Områder for akvakultur

Arealer for akvakultur er gjennomgått i forhold til de krav næringen nå har og i forhold til ny kunnskap om kystsonen. Planen tilrettelegger for akvakultur i sjøområdene uten kontroverser av betydning med andre interesser. Områdene inneholder også eksisterende konsesjoner. Planen tar ikke stilling til plassering av anlegg, hva slags akvakulturvirksomhet som kan drives, eller størrelse av enkelte anlegg. Formålet er ikke til hinder for utøvelse av tradisjonelt fiske og alminnelig ferdsel ut over avstandsreglene som gjelder for de enkelte anlegg.

Plan- og bygningsloven fra 2008 åpner for en differensiert planlegging av overflate, vannsøyle og bunn. Mulighet for fortøyninger er, der det er mulig, vist i planen som fremtidige arealer for akvakultur A-25 meter. Arealbruk over -25 m er områder for ferdsel, fiske, natur og friluftsliv.

Tabellen under viser vurderinger og endringer for ulike områder:

Område		*Tidligere omr.navn*	*Begrunnelse, evt bestemmelser og retningslinjer*
A1	Ånderbakken	*A30*	Forslaget innebærer en endring av arealplanen til det som faktisk er dagens situasjon, og innebærer at fortøyninger kan justeres innenfor det området som nå legges ut til fortøyningsområde uten dispensasjon fra planen. I skrivende stund søkes det om algedyrking innenfor A-området. Dette blir ikke berørt av forslaget til endring. Fortøyningssone foreslått flyttet ut til kommunegrense i merknadsbehandling.
A2	Kleiva	*A29*	Ligger rett utenfor Nordfold havn og foran et boligområde. Beholdes som A- område i tilknytning til havna i Nordfold.
A3	Vinkfjorden Ø	*A28*	Forslaget innebærer en endring av arealplanen til det som faktisk er dagens situasjon, og innebærer at fortøyninger kan justeres innenfor det området som nå legges ut til fortøyningsområde uten dispensasjon fra planen. Ellers ingen endringer. Anbefales tatt inn i planen, men fortøyningsområde avgrenses noe i vest og A- område beholdes som før i NV. *Retningslinje: Oppdrett av fisk kan ikke skje på begge sider av fjorden samtidig på grunn av gytevandring.*
A4	Vinkfjorden V	*A26*	Endring anbefales. Utvidelse med område -25 meter *Retningslinje: Oppdrett av fisk kan ikke skje på begge sider av fjorden samtidig på grunn av gytevandring.*
A5	Vinkenesholmen	*A25*	Endring anbefales. Utvidelse med område -25 meter.
A6	Hjartøya	*A22*	Endringer anbefales. Utvidelse med område -25 meter.
A7	Litlsandøya	*A18*	Nylig omsøkt som ny stamfisk-lokalitet. Anbefales justert i forhold til innspill. Utvidelse med område -25 meter *Bestemmelse om art: Stamfisk av laks*
A8	Kråkåsen	*A16*	Det anbefales at innspillet tas til følge, men at foreslått A-område i vest blir begrenset. Utvidelse med område -25 meter *Bestemmelse om art: Stamfisk av laks* *Retningslinje: Det må tas hensyn til fiberkabel ved endring av anlegg i området*
A11	Rostholmen	*A13*	Beholdes. Påtenkt som ny stamfisklokalitet. *Bestemmelse om art: Stamfisk av laks*
A12	Nordskot	*A10*	Beholdes.
A13	Vegglandet	*A5*	Det legges inn en fortøyningssone som foreslått, utvidelse i vest tas ikke til følge.
A15	Svartfjell	*A6*	Endringer anbefales. Utvidelse med område – 25 meter ut til kommunegrense.
A17	Gangstø	*A4*	Endres ved at Ankersvågen og område sørvest for Gangstø tas ut av A-området og at området utvides ut til hvitsektor og fortøyningssone legges inn.
A18	Røtnesvågen	*A3*	Beholdes som i dag som et A område for andre arter enn laks/ørret.
A19	Hammer	*A2*	Endringen anbefales, men det høres på størrelse på fortøyningssone og det åpnes for å justere denne etter høring. Eksisterende A -område utenfor Gjerdvika beholdes. *Retningslinje: Sjøkabel må tas hensyn til ved etablering av ny, eller ved endring av eksisterende akvakulturanlegg*
A21	Martnesvik		Foreslått endret fra AFF1 til A21 i 2. høringsrunde.

4.5.4 Områder for natur, friluftsliv og fiske

Dette er områder med viktige verdier for natur-, friluftsliv og fiske. Områdene er vist som naturområde (sosi 6600) i plankartet. De fleste av disse områdene er også viktige oppvekstområder for fisk og inneholder dessuten flere viktige låssettingsplasser, ankringsplasser og nødhavner. Arealbrukskategorien er ikke til hinder for utøvelse av tradisjonelt fiske og alminnelig ferdsel. Akvakultur eller inngrep for kan forringe områdenes verdi som natur- og friluftsområde er ikke tillatt.

Område		*Kommentar*
	Brennsundvær	Viktig viltbiotop med flere sårbare arter. Flere øyer er hekkeområder for sjøfugl. Vettøya er verdifullt friluftsområde med gode havner og fine badestrender.
	Husøyvær	Et svært viktig hekkeområde for sårbare viltarter. Husøya er et viktig kulturlandskap. Husøya og Sauøya er viktige friluftsområder. Det er en stor bestand med oter i området.
	Måløyvær	Har tett hekkebestand av havørn, er viktig friluftsområde og har flere øyer med stort biologisk mangfold. Det er på tider av året store flokker med ærfugl, skarv, og sel i ytre deler av været. Bestanden av oter er stor. Måløya og øyene utenfor er dessuten prioritert som et verdifullt kulturlandskap i Nordland.
	Lauvøyvær, Valsøyvær og sørsida av Engeløya	Er av de fire viktigste større kulturlandskapene i Nordland. Lauvøyvær og Valsøyvær har store viltbestander og er svært viktige friluftsområder.
	Brunvær/ Bøsanden	Inneholder et naturreservat. Området er verdifullt naturområde og viktig utfartsområde.
	Nordfoldfjæra	Steigens viktigste raste- og hvileplass for trekkfugl, er viktig viltbiotop med flere sårbare arter.
	Balkjosen	Svært viktig natur og friluftsområde med storvokst sjøørretstamme i Lommervassdraget og en rekke andre naturkvaliteter.

4.5.6 Småbåthavn

Planen viser eksisterende småbåthavner i Helnessund, Nordskot, Leinesfjord, Bogen og Engeløya. I tillegg er områder som fremgår av tabellen under vist for utvikling av nye småbåthavner:

Område		*Kommentar*	*Størrelse*	*Plankrav*
LEINES				
VS1_1	Innersundet	Ny småbåthavn ved Helnessund	16,3	
NORD-STEIGEN FASTLAND				
VS4_1	Storosen	Ved nytt område for fritidsbebyggelse	15	RP
VS4_2	Bogen, Jensvik	Ny småbåthavn ved Bogen	31,8	KP
ENGELØYA				
VS5_1	Ålstadholmen	Ved nytt område for fritids- og turistformål	7,7	KP
VS5_2	Hammar	Ved nytt område for fritidsbebyggelse	1,9	RP
NORDFOLD				
VS6	Åbornes	Ved nytt område for fritidsbebyggelse	4,2	RP

4.6 Hensynssoner

4.6.1 Faresoner

Faresone for ras og skred er vist i plankartet. Det er gitt bestemmelse om at sikkerhet må dokumenteres før tillatelse til tiltak kan gis eller reguleringsplan kan sendes på høring.

Følgende eksisterende skytebaner er vist med faresone skytebane:

Navn	*Område*
H360_1	Lakså skytebane
H360_2	Ytterstranda Skytebane, Nordfold
H360_3	Pistolskytebane, Saur
H360_4	Skiskytteranlegg Stamsvik

4.6.2 Sikringssone drikkevann

I nedslagsfelt drikkevann gjelder egne klausuleringsbestemmelser for flere av områdene. Tiltak som kan føre til forurensing av vannkilden tillates ikke. Følgende godkjenningspliktige vannverk er registrert:

Navn	*Område*
H110_1	Leines
H110_2	Nordfold
H110_3	Nordfold reserve
H110_4	Marhaug
H110_5	Saursfjord
H110_6	Nordskot
H110_7	Leinesfjord
H110_8	Dyping
H110_9	Skranstad
H110_10	Engeløy og Bogen
H110_11	Bø
H110_12	Laskestad
H110_13	Røssøy

4.6.3 Hensynssoner med særlig angitt hensyn

Planen viser hensynssoner for bevaring av kulturmiljø. H_570. Dette er områder med særlige kulturminneverdier eller som har stor sannsynlighet for funn av nye fornminner. Det er gitt retningslinjer til disse hensynssonene. På juridisk bindende temakart vises også alle fredete fornminner og kulturminner som båndlagt.

Navn	*Område*	
H570_1	Leines	
H570_2	Ersvika	
H570_3	Sandvåg	
H570_4	Gjerde-	
H570_5	Laskestad	
H570_6	Steigen	
H570_7-	Breidablikk	
H570_8	Grådussan	
H570_9	Bøvika	
H570_10	Skogøya	
H570_11	Klubben	

4.6.4 Båndlagte områder

Områder som er båndlagt, eller skal båndlegger etter lov om naturmangfold, lov om kulturminner eller for regulering etter plan- og bygningsloven. Planen viser følgende områder:

Navn	*Område*	*Båndlegging*
H710_1	Laukvik	For regulering etter PBL, mulig fremtidig fergeleie kystriksvei
H710_2	Stamsvik	For regulering etter PBL, mulig fremtidig fergeleie kystriksvei
H720_1	Brunvær naturreservat	Lov om naturmangfold
H720_2	Prestegårdskogen naturreservat	Lov om naturmangfold
H720_3	Prestegårdskogen naturreservat	Lov om naturmangfold
H720_4	Engelvær naturreservat	Lov om naturmangfold
H720_5	Brennvika naturreservat	Lov om naturmangfold
H720_6	Storvatnet naturreservat	Lov om naturmangfold
H720_7	Hopvasslia naturreservat	Lov om naturmangfold
H720_8	Karlsøyvær	Lov om naturmangfold

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel har hjemmel i Plan og bygningsloven (PBL) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr. 71.) Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt. Bestemmelser er juridisk bindende.

1 Generelle bestemmelser

1.1 Forholdet til eksisterende planer

Tidligere vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel. Der byggegrense mot sjø og vassdrag er fastsatt i kommuneplanens arealdel, gjelder denne foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, jf. pbl § 1-8.

Henvisning Pbl § 11-9 pkt 1 og 11-10, pkt 1 og 2

1.2 Plankrav og bestemmelser til enkeltområder

For hovedformål bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur inklusiv underformål samt småbåthavn, gis tillatelse til tiltak it. pbl § 20-1 med hjemmel i kommuneplanens arealdel (KP) med unntak av områdene som listet opp under der det stilles krav om reguleringsplan (RP) ved oppføring av ny bebyggelse/ før tillatelse til tiltak iht. pbl. § 20-1 kan gis. Tiltakets art må vurderes i forhold til plankrav, jfr. plan- og bygningslovens § 12-1 tredje ledd «større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn»:

1.2.1 Områder for boligbebyggelse:

Område/Stedsnavn	*Omr.navn*	*Status/Bestemmelse til området/Reguleringsplan*	*Plankrav*
LEINES			
Helnessund	B1_1		KP
Helnes, Grishågen	B1_2	Skal forbeholdes boligbygging med god universell utforming/ flermannsboliger	KP
	B1_3		KP
Helnessund	B1_4		KP
Helnessund	B1_8	Framtidig	RP
	B1_9		KP
Leines	B1_10		KP
	B1_11		KP
	B1_12		KP
	B1_13		KP
	B1_14		KP
Steinsvikfeltet	B1_15	Reguleringsplan videreføres (B14 i KP 2004)	RP
Helnes	B1_16		RP
Nesset	B1_17	Framtidig	KP
NORDSKOT			
Nordskot	B2_1		KP
	B2_2		KP
	B2_3	Reguleringsplan videreføres (B11 i KP 2004)	RP
LEINESFJORD			
Sommernes	B3_1		KP
Leinesfjord	B3_3		KP
	B3_4		KP
Kleivan	B3_6	Reguleringsplan videreføres	RP
Kleivan	B3_7	Reguleringsplan videreføres	RP
Kleivan	B3_8	Reguleringsplan videreføres	RP
	B3_9		RP
	B3_10		RP
	B3_11		RP

	B3_12		RP
Leinesfjord	B3_13	Skal forbeholdes boligbygging med god universell utforming/ flermannsboliger	RP
Område/Stedsnavn	*Omr.navn*	*Status/Bestemmelse til området/Reguleringsplan*	*Plankrav*
Leinesfjord	B3_14		KP
	B3_15	Forholdet til statlig sikret friluftsområde må avklares før området kan bebygges	RP
Vikran	B3_16	Framtidig. Forholdet til statlig sikret friluftsområde må avklares før området kan bebygges	RP
	B3_17	Framtidig	RP
NORD-STEIGEN FASTLAND			
Bogen - Dyrvika	B4_1	Framtidig	RP
Bogen	B4_2		RP
Bogen	B4_3		KP
Bogen	B4_4		KP
Bogen	B4_5		KP
Bogen	B4_6		KP
ENGELØYA – LUNDØYA			
Dalahågen, Haug	B5_1	Framtidig	RP
Bergsdalen	B5_2	(B10 i KP 2004)	KP
Bergsdalen II	B5_3	Framtidig	RP
Mølleskog	B5_4	Reguleringsplan videreføres (B3 i KP 2004)	RP
Mølleskog II	B5_5	Framtidig	RP
Middagshågen	B5_6	Framtidig	RP
Bø, Flathågen	B5_7	Framtidig	RP
NORDFOLD			
Stamsvika	B6_1	(B15 i KP 2004)	KP
Nordfold	B6_2		KP
	B6_3		KP
	B6_4		KP
	B6_5		KP
	B6_6		KP
	B6_7		KP
	B6_8		KP
	B6_9	Reguleringsplan videreføres	RP
	B6_10	Reguleringsplan videreføres	RP
	B6_11	Reguleringsplan videreføres	RP
Kalvdalen	B6_12	Reguleringsplan videreføres der den er i tråd med kommuneplanen	RP
	B6_13		KP
	B6_14		KP
	B6_15		KP
	B6_16		KP

1.2.2 Områder for fritidsbebyggelse(**B**yggeområde**F**ritid)

Område/Stedsnavn	*Omr.navn*	*Status/Bestemmelse til området/Reguleringsplan*	*Plankrav*
LEINES			
Storsandøya	BFR1_1	Reguleringsplan videreføres (H28 i KP 2004)	RP
Fløstrand	BFR1_3	Framtidig	RP
Åsjord	BFR1_4	Reguleringsplan videreføres (H13 i KP 2004)	RP
NORDSKOT			
Oksholmen	BFR2_1	Reguleringsplan videreføres (H33 i KP 2004)	RP
Sørskot	BFR2_2	Reguleringsplan videreføres (H11 i KP 2004)	RP
NORD-STEIGEN FASTLAND			

Liland-Skotsfjord	BFR4_1	Reguleringsplan videreføres (H8 i KP 2004)	RP
Liland	BFR4_2	Eksisterende reguleringsplan videreføres Det er plankrav før videre bygging. (B6 og H9 i KP 2004)	RP
Liland	BFR4_3	Framtidig. Det tillates tiltak på to eksisterende + to nye fritidsboliger uten plankrav.	KP
Leirvika Storosen	BFR4_4	Framtidig. Byggegrense for hytter er minst 100m fra enden av Storosodden. Gjelder ikke fellestiltak. Detaljert byggegrense fastsettes i reguleringsplan.	RP
Markvatnet	BFR4_5	Framtidig. Det tillates fire fritidsboliger uten plankrav	KP
Kveldro	BFR4_6	Reguleringsplan videreføres	RP
Dyping	BFR4_7	Reguleringsplan videreføres (H24, H25 og H26 i KP 2004)	RP
Langvikodden	BFR4_8	(H47 i KP 2004)	RP
Langvika	BFR4_9	Reguleringsplan videreføres	RP
Brennhågen	BFR4_10	(H53 i KP 2004)	RP
Sirines	BFR4_11	Reguleringsplan videreføres (H27 i KP 2004)	RP
Svartfjell	BFR4_12		KP
ENGELØYA – LUNDØYA			
Bergsjyen	BFR5_1	Reguleringsplan videreføres	RP
Våg	BFR5_2	Reguleringsplan videreføres (H2 i KP 2004)	RP
Røssøya	BFR5_3	Reguleringsplan videreføres	RP
Aksla	BFR5_4	Reguleringsplan videreføres (H59 i KP 2004)	RP
Bøsjyen	BFR5_5	Reguleringsplan videreføres (H60 i KP 2004)	RP
Brunes	BFR5_6	Reguleringsplan videreføres (H1 i KP 2004)	RP
Solvik	BFR5_7	Reguleringsplan videreføres (H3 i KP 2004)	RP
Gjerdvika	BFR5_8	Framtidig	RP
NORDFOLD			
Storhågen	BFR6_1	Framtidig	RP
Nausthågen	BFR6_2	Reguleringsplan videreføres (H15 og H58 i KP 2004)	RP
Valle	BFR6_3	Reguleringsplan videreføres (H16 i KP 2004)	RP
Kråknesset	BFR6_4	Framtidig	RP
Bjørkmo (Lakså)	BFR6_5	Reguleringsplan videreføres (H19 i KP 2004)	RP
Finnjord	BFR6_6	Reguleringsplan videreføres (H21 i KP 2004)	RP
Håkjerringvika	BFR6_7	Reguleringsplan videreføres (H23 i KP 2004)	RP
Mølnvika (Lakså)	BFR6_8	Framtidig. Byggegrense mot sjø fastsettes i reguleringsplan, men det forutsettes at hytter ikke plasseres lenger ned enn kote 15.	RP

1.2.3 Områder for sentrumsbebyggelse (**B**yggeområde**S**entrum)

Område/Stedsnavn	*Omr.navn*	*Status/Bestemmelse til området/Reguleringsplan*	*Plankrav*
LEINES			
Helnessund	BS1_1	Framtidig	RP
	BS1_2	Framtidig	RP
LEINESFJORD			
Leinesfjord	BS3_1	Reguleringsplan videreføres	RP
	BS3_2	Reguleringsplan videreføres	RP
	BS3_3	Reguleringsplan videreføres	RP
	BS3_4	Reguleringsplan videreføres	RP
	BS3_5	Reguleringsplan videreføres	RP
	BS3_6	Reguleringsplan videreføres	RP
	BS3_7	Reguleringsplan videreføres	RP
NORD-STEIGEN FASTLAND			
Bogen	BS4_1	Framtidig	RP
Myra	BS4_2	Framtidig	RP
	BS4_3	Framtidig. Bolig tillates kun i 2. etg. 1. etg. skal nyttes til næring/forretning.	KP
Bogen (kultursenter)	BS4_4		KP
ENGELØYA – LUNDØYA			
Laskestad	BS5_1	Framtidig	KP

1.2.4 Forretningsområder (**B**yggeområde**F**orretning)

Område/Stedsnavn	*Omr.navn*	*Status/Bestemmelse til området/Reguleringsplan*	*Plankrav*
NORD-STEIGEN FASTLAND			
Nordodden	BF4_1		KP
Bogen	BF4_2		KP
Bogen	BF4_3		KP

1.2.4 Områder for privat eller offentlig tjenesteyting

Område/Stedsnavn	*Omr.navn*	*Status/Bestemmelse til området/Reguleringsplan*	*Plankrav*
LEINES			
Leines skole	BOP1_1	Skole	KP
Helikopterplass	BOP1_2	Helikopterplass for redningshelikopter. Nåværende.	KP
LEINESFJORD			
Stormyra, lager	BOP3_1		KP
Steigentunet	BOP3_2	Reguleringsplan videreføres	RP
Helikopterplass	BOP3_3	Reguleringsplan videreføres	RP
Renseanlegg	BOP3_4	Reguleringsplan videreføres	RP
Skole	BOP3_5	Reguleringsplan videreføres	RP
Barnehage	BOP3_6		KP
Barnehage II	BOP3_7	Framtidig	KP
Saursfjord, link	BOP3_8		KP
ENGELØYA – LUNDØYA			
Grådussan	BOP5_1	Museum	RP
NORDFOLD			
Nordfold skole	BOP6_1	Skole	KP
Nordfold barnehage	BOP6_2	Barnehage	KP

1.2.5 Områder for **F**ritids- og **T**uristformål

Område/Stedsnavn	*Omr.navn*	*Status/Bestemmelse til området/Reguleringsplan*	*Plankrav*
NORDSKOT			
Sørskot	BFT2_1		RP
LEINESFJORD			
Leinesfjord	BFT3_1		KP
NORD-STEIGEN FASTLAND			
Jensvika sør	BFT4_1	Framtidig	RP
ENGELØYA – LUNDØYA			
Røssøya	BFT5_1	Reguleringsplan videreføres	RP
Røssøya	BFT5_2	Framtidig	RP
Røssøya	BFT5_3	Reguleringsplan videreføres	RP
NORDFOLD			
Langnesvika	BFT6_1	Framtidig.	RP
Nordfold, havn	BFT6_2	Reguleringsplan videreføres	RP
Nordfold, havn	BFT6_3	Reguleringsplan videreføres	RP

1.2.6 Områder for råstoffutvinning

Område/Stedsnavn	*Omr.navn*	*Status/Bestemmelse til området/Reguleringsplan*	*Plankrav*
NORDSKOT			

Lund	BRU2_1		KP
Skjeggvika	BRU2_2		KP
Skjeggvika	BRU2_3		KP
LEINESFJORD			
Kjølåsen	BRU3_1	Reguleringsplan videreføres	RP
Saursfj., Andershågen	BRU3_2	Reguleringsplan videreføres	RP
NORD-STEIGEN FASTLAND			
NORDFOLD			
Langnesvika	BRU6_1	Framtidig. Sandtak. Det tillates uttak ned til nivå for dagens dyrka mark. Uttaksområdet skal istandsettes til dyrka mark etter endt uttak.	KP
Nordfold havn	BRU6_2	Reguleringsplan videreføres	RP

1.2.7 Områder for næringsbebyggelse

Område/Stedsnavn	*Omr.navn*	*Status/Bestemmelse til området/Reguleringsplan*	*Plankrav*
LEINES			
Herøya	BN1_1	Framtidig	RP
Helnes, slipen	BN1_2	Reguleringsplan videreføres	RP
Helnes (fiskehjell)	BN1_3	Skal nyttes til fiskehjell	KP
Arnakkhågen	BN1_4	Skal nyttes til fiskerinæring. Mindre tiltak/ombygging på eksisterende bygninger krever ikke regulering. Fremtidig vei til Herøya skal innreguleres i området (S2).	RP
Helnes	BN1_5	Skal nyttes til fiskerinæring	KP
Leines, Haviskaret	BN1_6	Krav om reguleringsplan	RP
Bogsjyen	BN1_7	Reguleringsplan videreføres	RP
NORDSKOT			
Nordskot	BN2_1		KP
Nordskot	BN2_2		KP
LEINESFJORD			
Maskinsentralen	BN3_1		KP
Einvollen	BN3_2	Reguleringsplan videreføres	RP
Mølnhågen	BN3_4	Reguleringsplan videreføres	RP
Leinesfjord Auto	BN3_5	Reguleringsplan videreføres	RP
Saursfjord	BN3_6		KP
NORD-STEIGEN FASTLAND			
Furulund	BN4_1	Framtidig	RP
Bogen, meieriet	BN4_3		KP
Storskjæret	BN4_4		RP
Bogøy	BN4_5	Framtidig	RP
Bogøya	BN4_6	Framtidig	RP
Dyping	BN4_7	Reguleringsplan videreføres	RP
Forsan	BN4_8	Reguleringsplan videreføres	RP
ENGELØYA – LUNDØYA			
Røssøya	BN5_1		KP
Vesteråsan	BN5_2	Framtidig	RP
NORDFOLD			
Langnesvika	BN6_1	Framtidig	RP
Nordfold, KUN	BN6_2		KP
Gjerbakknes	BN6_4	Reguleringsplan videreføres	RP
Gjerbakknes	BN6_5	Reguleringsplan videreføres	RP
Havna	BN6_6	Reguleringsplan videreføres	RP

1.2.8 Områder for idrettsanlegg

Område	*Status/Bestemmelse til området/Reguleringsplan*	*Plankrav*
BIA5_1 Bø motorcrossbane	Framtidig	RP
BIA6_1 Nordfold, ski		KP
BIA6_2 Stamsvik Skiskytteranlegg	Nåværende	KP

1.2.9 Områder for andre typer bebyggelse og anlegg

Område/Stedsnavn	*Omr.navn*	*Status/Bestemmelse til området/Reguleringsplan*	*Plankrav*
LEINES			
Helnessund	N1_1	Naust	KP
	N1_2	Naust	KP
NORDSKOT			
Sørskot	N2_1	Naust	KP
	N2_2	Naust	KP
Nordskot	N2_3	Naust	KP
	N2_4	Naust	KP
	N2_5	Naust	KP
LEINESFJORD			
Saursfjord	N3_1	Naust	KP
	N3_2	Naust	KP
NORD-STEIGEN FASTLAND			
Furulund	BAB4_1	Renovasjon	KP
Holmvåg	N4_1	Naust	KP
Holmvåg	N4_2	Naust	KP
Lervika	N4_3	Naust	KP
ENGELØYA – LUNDØYA			
Bergosen	N5_1	Naust	KP
Nausthågen	N5_2	Naust	KP
Vestre Mølleskog	N5_3	Naust	KP
Vestre Mølleskog	N5_4	Naust	KP
Våg	N5_5	Naust	KP
Klokkarholmen	N5_6	Naust	KP
Mjelde	N5_7	Naust	KP
Alsvika (Lundøya)	N5_8	Naust	KP
Ved Lillesæter	N5_9	Naust	KP
Stranden	N5_10	Naust	KP
Brenna	N5_11	Naust	KP
Nystad	N5_12	Naust	KP
NORDFOLD			
Nordfold	N6_1	Naust	KP
	N6_2	Naust	KP
	N6_3	Naust	KP
	N6_4	Naust	KP
	N6_5	Naust	KP
	N6_6	Naust	KP

1.2.10 Områder for kombinerte formål

Område/Stedsnavn	*Omr.navn*	*Status/Formål/Bestemmelse/Reguleringsplan*	*Plankrav*
LEINES			
Helnessund skjærgårdspark	BFR/BFT1_1	Framtidig. Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål Bestemmelser: -Ved utarbeidelse av reguleringsplan må hytter/anlegg lokaliseres slik at en unngår privatiserende effekt på viktige friluftsområder. Natur- og rekreasjonsverdiene i området må ivaretas for å sikre trivsel, attraktivitet og utvikling i bygda. Allmenhetens tilgjengelighet må sikres, og utbyggingen må tilpasses landskapsmessige forhold. -Reguleringsplanen skal ivareta fiskeri-interessene i Innersundet slik at nåværende bruk og funksjon kan opprettholdes. Herunder skal planen sikre at fastfortøyninger inkludert forankringspunkter på land kan beholdes, vedlikeholdes og fornyes. Eventuelle bygg eller andre anlegg i sjø (utenfor kote 0) må utformes og plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med eller medfører risiko for fortøyninger og fortøyde fiskefartøyer i Innersundet. Tiltakshaver og fiskeri-interessene kan likevel avtale omforente løsninger som medfører endring av fortøyninger.	RP
Helnes	B/BFR1_1	Nåværende. Bolig/Fritidsbebyggelse	KP
Leines, Holmhågen	B/BFR1_2	Nåværende. Bolig/Fritidsbebyggelse	KP
Leines barnehage	BKB1_2	Framtidig. Bolig/Tjenesteyting	KP
NORDSKOT			
Nordskot	BKB	Bolig/Tjenesteyting	KP
Nordskot	BS/BFT	Sentrumsformål/Fritids- og turistformål.	RP
Mannshausen	B/BFT	Bolig/Fritids- og turistformål. Reguleringsplan videreføres	RP
Naustholmen	BFR/BFT2_1	Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål	RP
Grøtøya	BFR/BFT2_2	Fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål	RP
Morøya	BFR/BFT2_3	Framtidig. Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål	RP
LEINESFJORD			
Leinesfjord	BKB3_1	Bolig/tjenesteyting	KP
Naustvik sør	BKB3_2	Framtidig. Bolig/tjenesteyting	KP
Naustvik nord	BKB3_3	Framtidig. Bolig/tjenesteyting	RP
Leinesfjord	BKB3_4	Reguleringsplan videreføres	RP
Leinesfjord	B/BF/BK/BV	Bolig/Forretning/Kontor. Reguleringsplan videreføres	RP
Leinesfjord	B/BF/BK	Bolig/Forretning/Kontor. Reguleringsplan videreføres	RP
Saursfjord	B/BN/BOP	Bolig/Næringsbebyggelse/Tjenesteyting	KP
NORD-STEIGEN FASTLAND			
Ålstadøya	BF/BN	Framtidig. Forretning/Næringsbebyggelse	RP
Leirvikbogen	BRU/BN4_1	Råstoffutvinning/Næring. Framtidig. Reguleringsplan videreføres (under utarbeiding)	RP
ENGELØYA – LUNDØYA			
Ålstadholmen	BFR/BFT	Framtidig. Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål	RP
NORDFOLD			
Omsorgsheim	BKB	Boligbebyggelse/Tjenesteyting	KP
Fotballbane	B/BOP/BIA	Boligbebyggelse/Tjenesteyting/Idrettsanlegg	RP
Nordfold	BN/N	Næringsbebyggelse/Naust	KP
Båtbua	BF/BOP	Forretning/Tjenesteyting. Reguleringsplan videreføres	RP
Coop	B/BF	Bolig/ Forretning. Reguleringsplan videreføres	RP
Håkjerringneset	B/BFT	Bolig/ Fritids- og turistformål. Reguleringsplan videreføres	RP

1.2.11 Områder for samferdsel og teknisk infrastruktur, og havner:

Område/Stedsnavn	*Omr.navn*	*Status/Formål/Bestemmelser/Reguleringsplan*	*Plankrav*
LEINES			
Leines	S	Almenningskai.	KP
Samleveg	S_1	Framtidig. Trase for omlegging av fylkesvei gjennom Haviskaret.	RP
Adkomstvei Herøya	S_2 alt. 1	Framtidig. Nøyaktig trase fastlegges i reguleringsplan.	RP
Adkomstvei Herøya	S_2 alt. 2	Framtidig. Alternativ trase for ny adkomstvei	RP
Gang-/sykkelveg	S_3	Framtidig	RP
Helnessund	SPA6_1	Parkering	KP
Helnessund	SPA6_2	Parkering	KP
Helnessundet	SHA1_1	Havn. Krav om reguleringsplan for tiltak på Herøysida av Helnessundet.	KP/RP
Helnessund	SHA1_2	Fremtidig. Havn. Dypvannskai forbeholdt fiskeri og havbruksnæring. Landstrøm skal etableres.	RP
Helnessund	SHA1_3	Havn. Forbeholdt fiskerinæring.	KP
NORDSKOT			
Nordskot	S	Molo	KP
Nordskot	SHA2_1	Havn	KP
LEINESFJORD			
Leinesfjord	SPA3_1	Parkering. Reguleringsplan videreføres	RP
Leinesfjord	SPA3_2	Parkering. Reguleringsplan videreføres	RP
Leinesfjord	SPA3_3	Parkering. Reguleringsplan videreføres	RP
NORD-STEIGEN FASTLAND			
Bogen -	SHA4_1	Havn. Framtidig	RP
Bogen - Storskjæret	SHA4_2	Havn. Reguleringsplan videreføres	RP
Bogen - Bogøya	SHA4_3	Havn. Framtidig	RP
ENGELØYA – LUNDØYA			
Røssøya	S		KP
Røssøya	S	Molo	KP
Røssøya	S	Molo	KP
Røssøya	SHA5_1	Hamn	KP
Røssøya	SHA5_2	Hamn	KP
NORDFOLD			
Nordfold	SPA6_1	Parkering. Reguleringsplan videreføres	RP
Nordfold	SPA6_2	Parkering. Reguleringsplan videreføres	RP
Langnesvika	SHA6_1	Hamn	KP
Nordfold	SHA6_2	Havn. Reguleringsplan videreføres	RP

1.2.12 Områder for småbåthavner:

Område/Stedsnavn	*Omr.navn*	*Status/Formål/Reguleringsplan*	*Plankrav*
LEINES			
Innersundet	VS1_1	Framtidig	RP
Helnessund	VS1_2		KP
NORDSKOT			
Nordskot	VS2_1		KP
Nordskot	VS2_2		KP
LEINESFJORD			
Leinesfjord	VS3		KP
NORD-STEIGEN FASTLAND			
Storosen, Leirvik	VS4_1	Framtidig	RP

Jensvika sør	VS4_2	Framtidig	RP
Bogen	VS4_3		KP
ENGELØYA – LUNDØYA			
Ålstadholmen	VS5_1	Framtidig	KP
Hammer	VS5_2	Framtidig	KP
Røtnes	VS5_3		KP
NORDFOLD			
Åbornes	VS6	Framtidig	KP

Henvisning pbl § 11-10, pkt 1 og § 11-11, pkt 1

1.3 Sikkerhet mot naturfare

Dokumentasjon om tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare skal foreligge ved søknad om tiltak iht. pbl § 1-6 og før reguleringsplan sendes på høring. Kravet til tilstrekkelig sikkerhet går fram av TEK 10 og NVE's retningslinjer 2/2011.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK10) skal det for bygg i sikkerhetsklasse 2 tas utgangspunkt i 200 års stormflo. For å oppfylle dette kravet settes en minimumskote på 3,72 m for etablering av bygg i denne sikkerhetsklassen. Tilsvarende grense for bygg i sikkerhetsklasse 3 settes til 3,92 m. Det er da tatt utgangspunkt i havnivået man vil ha om 100 år. I tillegg må bølgehøyde vurderes der det er relevant.

I områder under marin grense med marine fjord- og havavsetninger der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved enkeltsaksbehandling der det ikke er plankrav, gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres. Vurderingene skal gjøres i henhold til TEK10 § 7-3 med tilhørende veiledning og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Henvisning til Pbl § 11-9 pkt 4.

1.4 Byggeområde

I områder avsatt til byggeområder kan tiltak etter pbl. § 20-1 ikke igangsettes før tekniske anlegg som vei, vann- og avløpsnett er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplanen, samt at avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende veimyndighet.

Henvisning Pbl § 11-9 pkt 5.

1.5 Byggegrenser

1.5.1 Byggegrenser mot sjø

a) Byggegrense mot sjø er fastsatt som juridisk linje i plankartet.
b) Der byggegrense ikke er fastsatt som juridisk linje er byggegrensen 100 m.
c) For naust er byggegrensen 0 m i byggeområder og LNFR åpnet for spredt bygging.
d) For kaier og flytebrygger er byggegrensen 0 m i byggeområder og LNFR åpnet for spredt bygging.

1.5.2 Byggegrenser mot vassdrag

a) Byggegrense er fastsatt som juridisk linje i plankartet for Lappvassdraget, Hopvassdraget, Brattfjordvassdraget, Brennsundelva, Åsjordvassdraget, Botnelva, Saurselva, Lundelva, Hasselbakkvassdraget (Markvatnet), Laksåelva, Skjelvareidelva, Flekkoselva
b) I LNFR åpnet for spredt bygging settes byggegrense for boliger og fritidsboliger til 20 m fra bredden for bekker og elver med årssikker vannføring, jfr Vannressursloven, der bygget kommer lavere enn 2 m over bekken/elva.

Henvisning pbl § 11-11, pkt 4.

1.6 Bygninger, mindre anlegg og opplag i tilknytning til landbruk og fiske i 100-metersbeltet

Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i tilknytning til landbruk og fiske kan oppføres i 100-metersbeltet langs sjø dersom disse blir plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun, mindre anlegg og

opplag. Det samme gjelder gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade samt ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas.

2 Hensynssoner § 11-8

Henvisning pbl § 11-8, a.

2.1 Faresone skred

For områder vist som faresone skred skal dokumentasjon i samsvar NVEs retningslinjer nr. 2/2011 foreligge ved søknad om tiltak og før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring.

Henvisning pbl§ 11-8, c

2.2 Sone med særlig hensyn til kulturmiljø

Tillatelse til utbygging kan kun gis dersom nybygg, tilbygg eller ombygging er tilpasset omgivelsene, kulturminne og kulturlandskapets opplevelsesverdi mht. bygningsform, volum og materialvalg. Nye tiltak som berører landskapet, som for eksempel oppføring av nybygg, vesentlig endring av vegetasjon og markoverflate, arrondering av løsmasser mv på meldes til vernemyndighetene før tillatelse kan gis.

Henvisning pbl § 11-8, d

2.3 Sone for båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven

I hht. Pbl § 13-1 nedlegges det midlertidig forbud mot tiltak inntil det vedtas ny plan etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder H710_1 og H710_2, alternative områder for framtidig fergeleie.

Henvisning pbl§ 11-8, d

2.4 Sone for båndlegging for etter kulturminneloven

Automatisk fredete kulturminner, jfr kulturminnelovens § 4, er vist på juridisk bindende temakart. Områdene merket inneholder kulturminner som er automatisk fredet, jf. kulturminneloven § 4. Tiltak som kan virke inn på kulturminnet er forbudt uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Ved alt markarbeid gjelder kulturminnelovens regler om aktsomhet og meldeplikt ved funn av fornminner, jfr § 8. Funn skal meldes inn til rette myndighet (Nordland fylkeskommune, Tromsø museum (i sjø) eller Sametinget). Bygging nærmere enn 200 m fra automatisk fredet fornminne skal uansett sendes vernemyndighetene på høring.

3 Bestemmelser til arealformål § 11-9 og 11-10

Bestemmelsene gjelder for tiltak iht. pbl § 20-1 med hjemmel direkte i kommuneplanens arealdel (KP) jfr. bestemmelser kap. 1, dvs byggeområder uten reguleringsplikt.. Tiltakets art må vurderes i forhold til plankrav, jfr. plan- og bygningslovens § 12-1 tredje ledd «større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Bestemmelsene i Kap 3.2 er retningsgivende også for reguleringsplaner fritidsbebyggelse.

Fellesbestemmelser

a) Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.
b) Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Holdningsklasser i rammeplan for avkjørsler skal legges til grunn. Se retningslinjer pkt. 2.
c) Behovet for flytebrygger må forsøkes løst i samarbeid for flere eiendommer. Enkeltvise permanente flytebrygger tillates ikke.
d) Flytebrygger og båtplasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftsinteresser, herunder badeplasser. Atkomst til strandsonen skal ivaretas. Det tillates flytebrygger med lengde på inntil 10,0 m. Landgang kommer i tillegg avhengig av stedlige forhold og topografi. Samlet lengde må ikke overstige 50 m.

3.1 Område avsatt til Byggeområde – Boligbebyggelse

Fradeling og bebygging av boligtomter på inntil 2 daa i områder som ikke er underlagt krav om reguleringsplikt jf. pkt 1.2 i dette dokument tillates under følgende forutsetninger:

a) Nye bygninger skal underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting mv. og skal innpasses i bestående struktur.
b) Nye bygningers arkitektur og estetikk skal harmonere med områdets eksisterende bebyggelse og natur.
c) Nye bygninger skal utformes og plasseres med hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.
d) Ved utbygging til boligformål i områder uten plankrav eller i planer der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal totalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 25 % av tomtens areal og ikke overstige 300 m2. I totalt bebygd areal (BYA) skal også areal til garasje og uthus innberegnes. Gesimshøyde for bolig skal være maks 7,0 m og mønehøyde maks 8,0 m. Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet som også inngår i totalt BYA. Garasje kan erstatte en biloppstillingsplass.

3.2 Område avsatt til Byggeområde – Fritidsbebyggelse

a) Tomta skal ikke være lokalisert nærmere sjø eller vassdrag enn byggegrense vist på plankartet.
b) Bebygd areal (BYA) for hytter/fritidsboliger må ikke overstige 120 m² og begrenses til 30 m² for frittliggende uthus/anneks, hvorav total BYA samlet inkl. eventuell garasje ikke må overstige 130 m². Bakkeparkering inngår ikke i BYA.
c) Anneks defineres som en frittliggende bygning for varig opphold. Anneks og/eller frittliggende uthus må ikke overstige 30 m2 og begrenses til 3,5 m i maksimal mønehøyde.
d) Det skal avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr fritidsbolig som også inngår i totalt BYA.
e) Maks størrelse på ubebygd tomt er 1,5 daa.
f) Nye bygninger skal underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting mv. og skal innpasses i bestående struktur.
g) Nye bygningers arkitektur og estetikk skal harmonere med områdets eksisterende bebyggelse og natur.
h) Nye bygninger skal utformes og plasseres med hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.
i) Maks. gesimshøyde er 6 m og maks. mønehøyde er 7 m.

3.3 Område avsatt til Byggeområde – Sentrumsbebyggelse, Forretningsbebyggelse, Offentlig eller privat tjenesteyting, Fritids- og turistformål, Næringsbebyggelse, Idrettsanlegg, Samferdsel og teknisk infrastruktur og Småbåthavn.

a) Nye bygninger skal underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting mv. og skal innpasses i bestående struktur.

3.4 Råstoffutvinning

I område Stamsvika, Langnesåsen, tillates uttak av grus ned til nivå for dagens dyrka mark. Uttaksområdet skal istandsettes til dyrka mark etter endt uttak. Tiltak tillates med hjemmel i kommuneplanens arealdel. Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet.

3.5 Område avsatt til annet byggeområde, naust

a) Naust skal benyttes til oppbevaring av båt og redskap i tilknytning til båtbruk. Naust skal ikke innredes med tanke på overnatting eller personopphold i fritidssammenheng.
b) Atkomst til strandsonen skal ivaretas.
c) Naust skal oppføres i tråd med (naustenes) tradisjonelle byggeskikk, material- og fargevalg
d) Altan/utkraging er ikke tillatt.
e) For naust i tilknytning til sjø settes maks tillatt bebygd areal (BYA) til 40 m2. For naust i tilknytning til ferskvann settes maks BYA til 25 m2.
f) Maks mønehøyde settes til 4,0 m for naust ved sjø og 3,5 for naust ved ferskvann. Mønehøyden måles fra gjennomsnittlig terrengnivå. Naustet skal ha en takvinkel mellom 25 og 35 grader.
g) Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler i tilknytning til naustet. Nausttomt skal ikke inngjerdes

3.6 Kombinerte formål

For kombinerte formål jfr 1.2.10 gjelder bestemmelser i § 3, 3.1, 3.2, 3.3 og 3.5 tilsvarende.

Henvisning pbl § 11-11, pkt 2.

4 Bestemmelser til arealformål § 11-11

4.1 LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Nye enheter er tillatt innenfor disse områdene når de samsvarer med følgende lokaliseringskriterier:

a) Bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka eller dyrkbar mark, jf. kartbase AR5 og jordloven § 9.
b) Bebyggelse skal ikke etableres i områder med naturverdier av regional eller nasjonal verdi. Jf. naturbase. Det kan gis tillatelse til tiltak dersom det dokumenteres at relevante naturverdier ikke blir skadelidende av tiltaket.
c) Mot sjø og vassdrag tillates bebyggelse lokalisert inntil byggegrense vist på plankartet.
d) Bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere enn 20 m fra stier og løyper, jf. temakart Friluftsliv
e) Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med reindriftas flytt- og trekkleier.
f) Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter m.m.) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Bebyggelsens lengderetning skal fortrinnsvis være parallell med kotene og ta hensyn til eksisterende byggeskikk
g) For boliger gjelder bestemmelsene i § 3 og 3.1. foran, med unntak av arealbegrensning av boligtomter.
h) For fritidsbebyggelse gjelder bestemmelsene i §3 og 3.2 foran.
i) For næringsbygg gjelder bestemmelsene i § 3 og 3.3 foran.
j) For naust gjelder bestemmelsene i § 3.5 foran. Naust tillates bygd i gruppe ved eksisterende naust.
k) Behovet for flytebrygger må forsøkes løst i samarbeid for flere eiendommer. Enkeltvise permanente flytebrygger tillates ikke. Se også pkt 1.5.
l) Flytebrygger og båtplasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftsinteresser, herunder badeplasser. Atkomst til strandsonen skal ivaretas. Det tillates flytebrygger med lengde på inntil 10,0 m. Landgang kommer i tillegg avhengig av stedlige forhold og topografi. Samlet lengde må ikke overstige 50 m.

Retningslinjer LNFR områder:
(Retningslinjer har ikke juridisk virkning, men er veiledende for saksbehandlingen)

Dispensasjoner
Innenfor LNFR-områder for stedbunden næring tillates ikke spredt bebyggelse til bygge- og anleggsformål eller andre tiltak i strid med formålet, samt fradeling eller bortfesting til slike formål, da det foreligger særlig viktige interesser innen jordbruk, skogbruk, reindrift, jakt, fiske, natur, friluftsliv og landskapsestetiske hensyn mv.

Dispensasjon skal normalt ikke gis. Ved søknader om dispensasjon er temakart og senere registreringer ajourføringer av tilsvarende interesser som vist på temakartene, retningsgivende for saksbehandlingen.

I områder registrert som natur- eller friluftsområder, skal det svært tungtveiende grunner til for å gi dispensasjon. Det samme gjelder hvis tiltak kommer i konflikt med landbruk, akvakultur, fiskeri og lignende. Bygging på øyer med arealstatus LNFR tillates ikke.

Dispensasjon til bygging av fritidsboliger kan gis på eksisterende hyttetomter fradelt etter 27.4.2005 så sant de ikke kommer i konflikt med viktige fiskeri-, oppdretts-, jord-, skog-, og reindriftsinteresser, friluftsliv, naturmiljøet (herunder områder av betydning for vilt og annet naturmangfold), kulturminner, vannforsyning eller den frie ferdsel.

Ved eventuell dispensasjon for tiltak langs sjø og vassdrag i LNFR (uten åpning for spredt bygging) skal 100 meters byggegrense legges til grunn.

Gardsturisme

For utvikling av gardsturisme kan det vurderes dispensasjon for oppføring av nye tiltak. Nye tiltak bør knyttes til eksisterende infrastruktur og bebyggelse. Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

Tabellen under angir antall nye enheter (bygninger) som er tillatt innenfor disse områdene når de samsvarer med lokaliseringskriteriene:

LEINES				
Område/Stedsnavn	*Omr. Navn*	*Boliger*	*Fritidsboliger*	*Næring*
Skår	LSBNF1_1	2	3	2
Brennvika	LSBNF1_2	1	2	1
Hustoft	LSBNF1_3	5	5	5
Grubstad	LSBNF1_4	3	3	3
Kråkåsen/Fløstrand	LSBNF1_5	2	3	2
Gyllset/Furumo	LSBNF1_6	3	5	3
Fossheim	LSBNF1_7	2	2	2
Åsjorda/Røyrnes	LSBNF1_8	3	3	3
Breiveien	LSBNF1_9	1	1	1
Breiveien II	LSBNF1_10	1	3	1
Skjelstad	LSBNF1-11	5	2	5
NORDSKOT				
Område/Stedsnavn	*Omr. Navn*	*Boliger*	*Fritidsboliger*	*Næring*
Båtberget	LSBNF2_1	1	3	1
Storhågen	LSBNF2_2	1	2	1
Lund	LSBN2_1	1	0	1
Lund	LSBNF2_3	1	2	1
Sørskot	LSBNF2_4	2	4	2
Nordskot	LSBNF2_5	1	2	1
LEINESFJORD				
Område/Stedsnavn	*Omr. Navn*	*Boliger*	*Fritidsboliger*	*Næring*
Sommernes/Stormyra	LSBN3_1	3	0	3
Leinesfjord	LSBN3_2	1	0	1
Leinesfjord	LSBN3_3	1	0	1
Saursfjord	LSBNF3_1	1	3	1
Saursfjord	LSBN3_4	2	0	1
Saursfjord/Saur	LSBN3_6	4	0	3
Osmo	LSBNF3_2	3	2	1
Saursfjord	LSBN3_7	4	0	2
Saursfjord	LSBNF3_3	2	4	1
Alpøya	LSBN3_8	1	0	1
Alpøya	LSBN3_9	1	0	1
Sund	LSBNF3_4	1	1	1
Sund	LSBNF3_5	2	3	2
Botn	LSBNF3_6	2	3	2
Osan	LSBN3_12	2	3	2
Marhaug	LSBNF3_7	3	3	3
NORD-STEIGEN FASTLAND				
Område/Stedsnavn	*Omr. navn*	*Boliger*	*Fritidsboliger*	*Næring*
Knedal	LSBNF4_1	1	1	1
	LSBNF4_2	2	1	1
	LSBNF4_3	1	1	1
Skjelvareid	LSBN4_1	1	0	2
Fure	LSBNF4_4	1	1	1
Liland	LSBN4_2	2	0	2
Indre Skotsfjord	LSBNF4_5	1	2	1
	LSBNF4_6	1	1	1
Skyttmark	LSBNF4_7	1	1	1
Myrvang	LSBNF4_8	1	1	1
Finnvika	LSBNF4_9	1	3	1
Ytre Skogsfjord	LSBNF4_10	2	4	2
Kvalnes	LSBNF4_11	1	2	1
Holkestad	LSBNF4_12	3	5	3
Gynnelmarka	LSBNF4_13	2	4	2
Skånland	LSBN4_3	2	0	2
Tømmeråsen	LSBNF4_14	1	1	1
Skjenaust	LSBNF4_15	1	2	1
Hamn	LSBNF4_16	1	2	1
Dypvik/Slåttneset	LSBN4_4	2	0	2
Bogen	LSBN4_8	2	0	1
Leirvik	LSBN4_7	1	0	2
Grønåsen/Vedhågen/	LSBNF4_17	2	3	1
Holmvåg	LSBNF4_18	2	1	1
Solbakken	LSBNF4_19	1	2	1
Nyvoll	LSBNF4_20	1	1	1
Gråsteinhøgda	LSBNF4_21	1	2	1
Stensland	LSBN4_5	1	0	1
Silneset	LSBNF4_22	1	5	1
Dyping	LSBNF4_23	2	4	2
Mortenstrand	LSBNF4_24	1	2	1
Høydal/Sommarset	LSBN4_6	1	0	1
Skramstad	LSBNF4_25	2	3	2
Svartfjell	LSBNF4_26	1	2	1
Straumfjorden	LSBNF4_27	1	2	1
Straumfjorden	LSBNF4_28	1	2	1
Åsen_Skotsfjord	LSBN4_29	2	5	2
ENGELØYA – LUNDØYA				
Område/Stedsnavn	*Omr. navn*	*Boliger*	*Fritidsboliger*	*Næring*
Ålstad	LSBN5_1	5	0	1
Berg	LSBN5_2	3	0	1
Vik	LSBN5_3	1	0	1
Vikhamn	LSBNF5_1	1	2	1
Myklebostad	LSBN5_4	2	0	2
Møllеskog	LSBN5_5	2	0	2
Einmoa	LSBN5_6	3	0	1
Nygård	LSBNF5_2	3	5	1
Gjerde	LSBN5_8	3	0	1
Breidablikk	LSBN5_9	2	0	1
Våg	LSBN5_10	1	0	1
Våg	LSBN5_11	2	0	2
Våg	LSBN5_12	1	0	1
Vinjen	LSBN5_13	2	0	1
Korsaksla	LSBN5_14	1	0	1
Røssøya	LSBN5_15	4	0	4
Burøya	LSBNF5_2	1	2	1

Steigen	LSBN5_16	2	0	2
Bø	LSBN5_17	4	0	4
Bø	LSBN5_18	1	0	1
Mjelde	LSBN5_7	1	0	1
Brunes	LSBN5_19	1	0	1
Skagstad	LSBN5_20	1	0	2
Lillesæter	LSBN5_21	1		1
Lillesæter	LSBNF5_3	1	2	1
Hammer	LSBN5_22	1	0	3
Gjerdvika	LSBNF5_4	1	2	1
Hakvåg	LSBNF5_5	1	2	2
Solbakken/Storsæter	LSBNF5_6	1	2	1
Øvre Røtnes	LSBNF5_7	2	3	2
Røtneskrysset	LSBN5_23	1	0	1
Haug/Ålstad	LSBN5_24	2	0	2
Haug	LSBNF5_8	1	2	1
NORDFOLD				
Område/Stedsnavn	*Omr. navn*	*Boliger*	*Fritidsboliger*	*Næring*
Laukvika	LSBNF6_2	2	4	2
Flekkos	LSBNF6_4	1	2	1
Stamsvika	LSBNF6_5	1	2	1
Skoleplassen	LSBNF6_6	1	1	1
Håsand/Segelstein	LSBNF6_7	2	4	2
Nordre Seglstein	LSBNF6_8	1	2	1
Osen	LSBNF6_9	1	2	1
Valle/Åbornes	LSBNF6_10	3	5	2
Korsvegen	LSBNF6_12	1	2	1
Nordfold	LSBNF6_13	1	1	1
Nordfold	LSBNF6_14	1	2	1
Nordfold	LSBNF6_15	1	1	1
Nordfold	LSBN6_16	2	0	1
Lakså	LSBNF6_17	1	2	1
Lakså	LSBNF6_18	2	3	2
Alvenes	LSBNF6_19	1	2	1

Omfang i LNFR-areal for spredt fritidsbebyggelse

Område/Stedsnavn	*Omr. navn*	*Fritidsboliger*
LEINES		
Brennsund	LSF1_1	2
Brennsund	LSF1_2	2
NORDSKOT		
Måløy	LSF2_1	3
NORD-STEIGEN FASTLAND		
Ved Litlvatnet	LSF4_1	2
Forsan	LSF4_2	3
ENGELØYA –LUNDØYA		
Lauvøya	LSF5_1	1
Område/Stedsnavn	*Omr. navn*	*Fritidsboliger*
Oksøya	LSF5_2	1
Oksøya øvre	LSF5_3	2
Vikmark	LSF5_4	3
Lund	LSF5_5	3
Øksnes	LSF5_6	1
NORDFOLD		
Almenningsvatnet	LSF6_1	4

Almenningsvatnet	LSF6_2	4
Laksåvatnet	LSF6_4	5
Laksåvatnet	LSF6_6	4
Saga	LSF6_7	4
Nøtnes	LSF6_8	3
Bjørsvika	LSF6_9	3
Hopen	LSF6_10	4
Hopen	LSF6_11	1
Hopen	LSF6_12	5
Hopvatnet	LSF6_13	1
Hopvatnet	LSF6_14	2
Hopvatnet	LSF6_15	1
FOLLFJORD SØR		
Slåttvik	LSF7_1	2
Brattfjord	LSF7_2	3
Brattfjord	LSF7_3	1
Brattfjord	LSF7_4	1
Purkevika	LSF7_5	2
Vinkenes	LSF7_6	3
Myrlund/Helldal	LSF7_7	2
Helldal	LSF7_8	1
Sandbakk	LSF7_9	3
Stavfjorden	LSF7_11	2
Stavnes	LSF7_13	2
Mølnvika	LSF7_14	1

Bruk og vern av sjø og vassdrag (kystsoneplan)

Henvisning pbl § 11-11, pkt 3 og 7

4.2 Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, NFFF

Sjøområder vist til bruk og vern av sjø og vassdrag merket NFFF på kartet er flerbruksområder for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv. Akvakultur tillates ikke.

a) Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for legging og vedlikehold av infrastruktur som ikke er til ulempe for formålet (sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv.) eller etablering av enkeltstående båtfortøyninger/anker.

b) Ved utbygginger som omfatter mudring og flytting av masser skal grunnforholdene dokumenteres. Er det påvist eller mistenkes forurenset grunnen skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse jfr. PBL § 11-9 nr. 8.

Henvisning pbl § 11-11, pkt 3

4.3 Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, NFF

Sjøområder vist til bruk og vern av sjø og vassdrag merket NFF på kartet er flerbruksområder for natur, fiske og friluftsliv. Akvakultur tillates ikke. Inngrep som kan forringe områdenes verdi for natur og friluftsliv eller som oppvekstområde for fisk, er ikke tillatt

Henvisning pbl § 11-11, pkt 3 og 7

4.4 Områder for akvakultur, fiske, ferdsel

a) I sjøområder vist til AFF skal det tas hensyn til fiske og ferdsel ved plassering av akvakulturanlegg.

b) Hele akvakulturanlegget, med fortøyninger, fórflåter og evt. boliger på sjø skal ligge innenfor områder hvor det tillates akvakultur. Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger festet i land skal festes under laveste lavvann.

Bestemmelser om arter i enkeltområder:

Område		*Bestemmelse om art*
AFF5	Sørskot	Området kan kun benyttes til algedyrking, og til bløtdyr, krepsdyr og pigghuder.

Henvisning pbl § 11-11, pkt 3 og 7

4.5 Områder for akvakultur

a) Områdene er prioritert for akvakultur.

b) Hele anlegget, med fortøyninger, fórflåter og evt. Boliger på sjø skal ligge innenfor områder hvor det tillates akvakultur. Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger festet i land skal festes under laveste lavvann.

Bestemmelser om arter i enkeltområder:

Område		*Bestemmelse om art*
A7	Litlsandøya	Området kan kun benyttes til stamfisk av laks
A8	Kråkåsen	Området kan kun benyttes til stamfisk av laks
A11	Rostholmen	Området kan kun benyttes til stamfisk av laks

Henvisning pbl § 11-11, pkt 3

4.6 Områder for akvakultur minus (-)25 meter

a) Det tillates utlegging av fortøyninger til havbruk etablert i A-25 m områder.

b) Fortøyninger må ligge minimum 25 m under gjennomsnittlig havnivå, eller på bunnen der det er grunnere, og ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsel.

c) I vannsøyle over 25 meter er arealformål NFFF.

Retningslinjer for områder for bruk og vern av sjø og vassdrag
(Retningslinjer har ikke juridisk virkning, men er veiledende for saksbehandlingen)

Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, NFFF
Tiltak som etter PBL § 20-1 er søknadspliktige skal behandles etter PBL og Havne- og farvannsloven i hvert enkelt tilfelle. Tiltaket må heller ikke være i strid med det generelle byggeforbudet i 100- metersbeltet langs sjøen, jfr. PBL§ 1-8, kommuneplanens arealdel på land eller reguleringsplan.

Temakart skal benyttes som grunnlag for vurdering av arealdisponeringer i flerbruksområder.

Områder for akvakultur og flerbruksområder med akvakultur (AFF)
For å ta områdene i bruk til akvakultur kreves tillatelse etter akvakulturloven. Andre aktiviteter kan skje fritt i området så lenge de ikke kommer i konflikt med planformålet.

Generelle retningslinjer:

- *Søker på lokalitet for akvakultur bør ha diskutert søknaden med fiskerinteressene før søknaden sendes. Plassering og utforming av anlegget m/fortøyning er av spesiell interesse for fiskeri.*
- *Lokaliteter som er etablert eller som i fremtiden etableres som tvillinganlegg (vekselsbruk) kan ikke driftes parallelt.*

Om dispensasjon:

- *Dispensasjon fra arealplanen bør generelt ikke gis. Temakart vedlagt planen og eventuelt oppdatert og ajourført tematisk materiale, er retningsgivende for dispensasjonssaker.*
- *Dispensasjon for fortøyninger som strekker seg utenfor områder avsatt til akvakultur bør kun tillates etter en konkret vurdering av ulemper for fiskeri.*
- *Alle dispensasjonssaker og planlagte inngrep i sjø som ikke er i tråd med planen skal sendes på høring til berørte parter.*

Retningslinjer til enkeltområder:

Område		*Retningslinje*
A3	*Vinkfjorden Ø*	*Oppdrett av fisk kan ikke skje på begge sider av fjorden samtidig på grunn av gytevandring.*
A4	*Vinkfjorden V*	*Oppdrett av fisk kan ikke skje på begge sider av fjorden samtidig på grunn av gytevandring.*
A8	*Kråkåsen*	*Det må tas hensyn til fiberkabel ved endring av anlegg i området*
AFF4	*Nordfoldleira*	*Pga. mulig konflikter i forhold til sjøfugl vurderes oppdrettsform nøye før konsesjon gis*
AFF7	*Veidholmen*	*Ankringsområde og nærliggende sjøkabel må tas hensyn til ved etablering av akvakulturanlegg.* *Pga. mulig konflikter i forhold til sjøfugl vurderes oppdrettsform nøye før konsesjon gis.*
AFF8	*Lundøya*	*Området er også markert som fiskeområde som det må tas hensyn til. Store og lille Barnbogen er viktige friluftsområder der fri ferdsel må sikres.*

Retningslinjer

Retningslinjer har ikke juridisk virkning, men er veiledende for saksbehandlingen.

1 Generelle retningslinjer

1.1 Temakart og saksbehandling

Temakart vedlagt denne planen, og seinere registreringer av tilsvarende interesser, vil bli benyttet ved behandling av søknader til planen. Det samme gjelder planbeskrivelse og konsekvensutredning.
Følgende temakart følger planen:

- *Marin sektor*
- *Natur*
- *Rekreasjon*
- *Landbruk*
- *Kulturminner*
- *Funksjonell strandsone (samt delrapport funksjonell strandsone)*

1.2 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Ved byggesøknader og planbehandling skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.

Alle fornminner eldre enn reformasjonen (før 1537), samiske kulturminner, skipsfunn, båter, vrak mv. eldre enn 100 år automatisk fredet.

Ved alt markarbeid gjelder kulturminnelovens regler om aktsomhet og meldeplikt ved funn av fornminner, jfr. § |8. Funn skal meldes inn til rette myndighet. Universitetet i Tromsø for kulturminner i sjø, Sametinget for samiske kulturminner og Nordland fylkeskommune for øvrige kulturminner.

1.3 Gjerder

Gjerder og andre stengsler (jfr. Friluftsloven) er generelt forbudt i 100 m beltet langs sjøen såfremt det ikke har hjemmel i annen lov, vedtatt plan eller er begrunnet i næring. Det samme gjelder i andre områder der friluftsloven gir allmennheten hjemmel til fri ferdsel.

1.4 Verna vassdrag

Hasselbakkvassdraget, Lappvassdraget og Lommervassdraget er varig vernet mot vannkraftutbygging. I nedbørsfeltet til disse vassdragene gjelder egne rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag. Nedbørsfeltene er vist på temakart natur.

2 Krav til infrastruktur

2.1 Avkjørsler til fylkesveger

Holdningsklassene langs riks- og fylkesveger legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs følgende vegstrekninger:

Holdningsklasse streng:
(fv 835 Forsan – Høydal)

- *Antall avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.*
- *Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne godkjennes når den oppfyller tekniske krav.*
- *Nye avkjørsler til bolig- og fritidsbebyggelse bør ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven som godkjenner slik løsning.*
- *Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel til bolig- og fritidsbebyggelse bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.*

Holdningsklasse mindre streng:
(Resten av fv 835)

- *Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.*
- *Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.*
- *Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.*

Holdningsklasse lite streng:
(Andre fv og kommunale veger)
Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende avkjørsel.

2.2 Avkjørsler

Avkjørsel fra kommunal veg skal ha en teknisk utførelse som tilfredsstiller gjeldende «Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg", og må godkjennes av kommunen. Dersom nye veger ønskes overtatt av Steigen kommune, må søknad med tekniske vegplaner sendes kommunen. Vegene må tilfredsstille Statens vegvesen håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

3 Båndlagte områder (pbl § 11-8 d)

3.1 Båndlegging etter lov om naturmangfold

Områder vernet etter lov om naturvern har egne forskrifter. Ved behov for tillatelse til tiltak eller aktivitet som reguleres av respektive særlover, må det også søkes om dispensasjon fra verneforskriftene.

VIKRANVEIEN 12

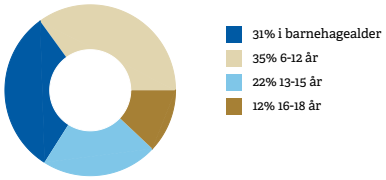
OFFENTLIG TRANSPORT

Steigen sentralskole Linje 556	4 min 0.3 km
Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes	105.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	89.3 km

SKOLER

Steigenskolen Leinesfjord (1-10 kl.) 136 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Knut Hamsun vgs - avd Steigen 36 elever, 3 klasser	5 min 0.4 km

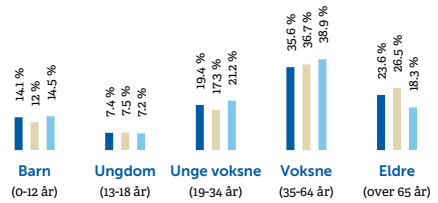
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Leinesfjord	377	203
Kommune: Steigen	2 591	1 493
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Leinesfjord barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.6 km

DAGLIGVARE

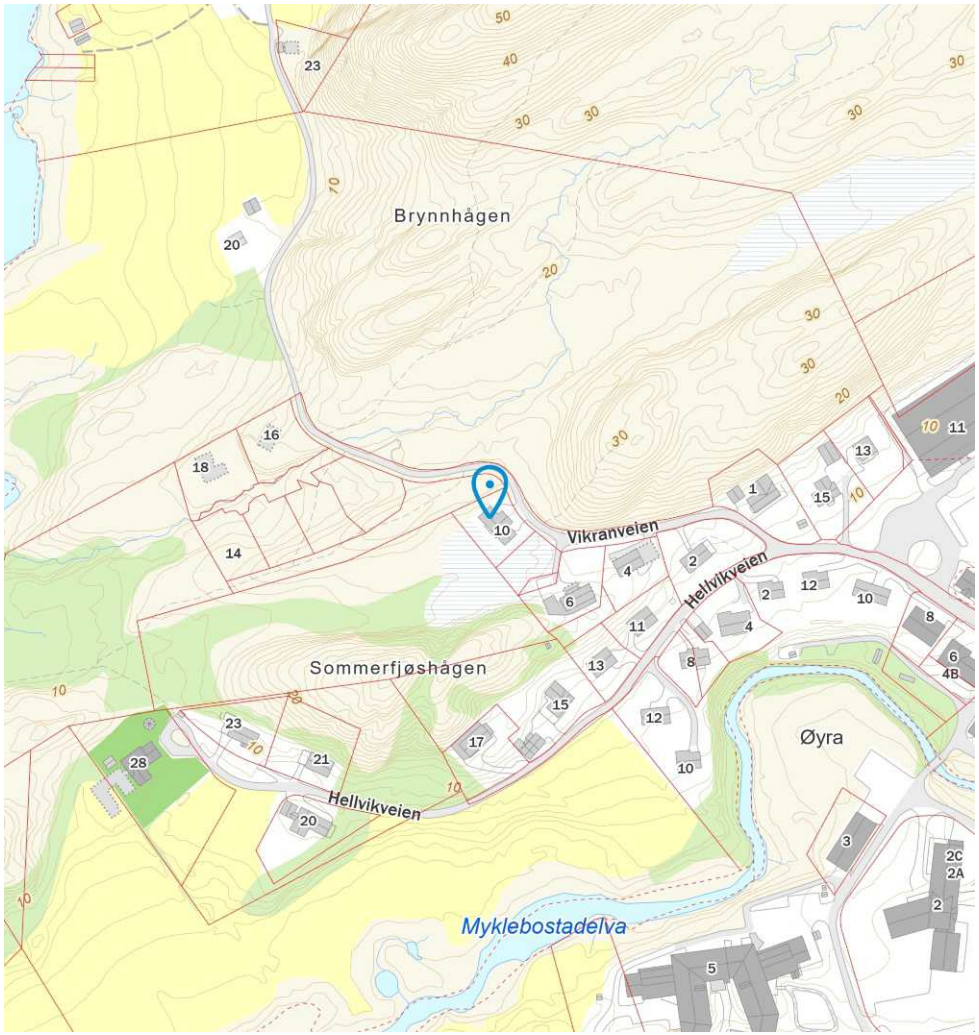
Coop Prix Steigen Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km

SPORT

Steigen allhus idrettshall Aktivitetshall	4 min 0.4 km
Steigenskolen Leinesfjord Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Notater

Boligkjøperforsikring

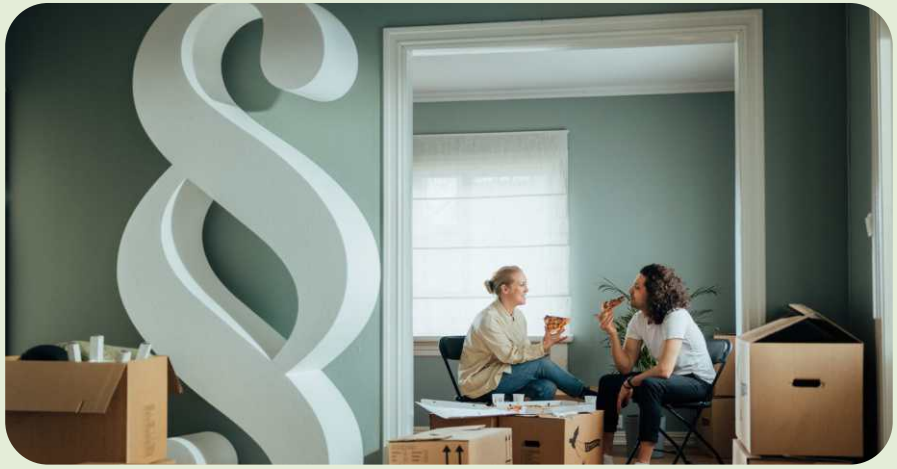
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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. PLUSSdekningen 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 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

HELP

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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23250448 / Thomas Sandnes Willumsen, tlf. 469 41 846
Vikranveien 12, 8283 Leinesfjord.
Gnr. 21, Bnr. 115, Snr. 1, Steigen kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 23250448
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2025

Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no