



Velkommen til
Røtnesveien 40, 8289 Våg

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Røtnesveien 40
8289 Våg

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	650 000,-
Omkostninger	kr	17 250,-
Totalpris inkl. omk.	kr	667 250,-

Boligtype	Lager
Eierform	Eier
Byggeår	2013
BRA/BRA-i	56 / 56 m ²

Energimerke Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Velkommen til Røtnesveien 40 og denne næringseiendommen som har vært benyttet som lager/naust. Fin plassering på Røtnes og med umiddelbar nærhet til havet. Eiendommen fremstår som uinnredet men det er lagt opp strøm til eiendommen. Er du på utkikk etter et naust eller lager bør du se nærmere på Røtnesveien 40, velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Runar Nilsen

Eiendomsmegler/Avdelingsleder Stormen

+47 969 92 222

runar.nilsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Røtnesveien 40, 8289 Våg

Registerbetegnelse

Gnr. 64, Bnr. 17, Steigen kommune.

Pris

Prisantydning	kr	650 000,-
Omkostninger	kr	17 250,-
Totalpris inkl. omk.	kr	667 250,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 500,-

Tinglysing skjøte kr 500,-

2,5% dokumentavgift kr 16 250,-

Sum omkostninger kr 17 250,- 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

Eiendomsskatt: kr 448,-

Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Eiendommen er ikke registrert som bebodd.

Minstegebyr for renovasjon er kr. 3 589,33,- Renovasjon faktureres kvartalsvis og beløpet kan bli endret i løpet av året.

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.

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 0 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 16 m²

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 ganger 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.

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

Antall soverom

0

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

Eier

Boligtype

Lager

Tomt

Tomtestørrelse er 202 m² på eiet tomt iht. matrikkelrapport datert 23.01.2024 av Steigen kommune.

Terrenget rundt bygningen er flatt og hellende mot sjøen.

Eiendommens grenser er lite nøyaktige og deler av grensene er hjepelinje i vannkant. Oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Bygningssakkyndige opplyser at del av bygningen står på naboeiendom og anbefaler en tomtejustering. Nærmere undersøkelse anbefales. Vedlagt i salgsoppgaven ligger det også sak fra Fylkesmannen hvor klage fra nabo ang. at bygningen står litt på naboens eiendom ikke er tatt til følge.

Byggeår

2013 ifølge takstmann.

Innhold

Uinnredet lager/naust. Bygningen har ingen beboelsesrom.

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.

Standard

Naust/lager med enkel standard. Bygningen er uinnredet og har gulv av tre og betong. Overflatene har i hovedsak normal bruksslitasje med bakgrunn i alder og bruk. Bygningen har delvis gulv av betong og delvis av tredekke. Betongdekket har noe Ujevn overflate og tredekket er lagt med spalter mellom bordene. Del av gulvet med tredekke heller noe mot nord.

Ventilasjon: Bygningen har ventilerings via åpninger i gulvkonstruksjonen.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og åpent elektrisk anlegg i bygningen med opplegg for lys og stikk. Eier opplyser om at inntakskabel går via bygning på naboeiendommen og at strømmåler er plassert i samme bygning. På befaringen var inntakssikring i nabobygg koblet fra og det var ikke strøm tilkoblet anlegget.

Branntekniske forhold: Røykvarslere og brannslukningsapparat mangler i bygningen.

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

TG2 – Utvendig:

- Veggkonstruksjon: Konstruksjonene har skjevheter. Noen mindre områder på utvendige overflater med behov for vedlikehold.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Grunnmur og fundamenter: Konstruksjoner av tre har noe skjevheter.
- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG2 – Innvendig:

- Elektrisk anlegg: dokumentasjon på anlegget bør innhentes.

TG3 – Utvendig:

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: • Det er ikke montert rekkverk. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG3 – Innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Branntekniske forhold: Røykvarslere og brannslukningsapparat mangler i bygningen. Det må monteres røykvarslere og et slukkeredskap i bygningen. Bygningen har ingen beboelsesrom og TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til vurdering av branntekniske forhold.

Det oppfordres til å lese hele rapporten og spesielt punkter med TG2 og TG3. Bygningsdeler eller forhold med TG2 kan gjelde slitasje eller skader, kort gjenværende forventet levetid eller andre forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten på gjeldende bygningsdel. Eventuelle forhold/mangler med TG3 kan være ulovlige forhold/mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventet byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart. For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedringskostnad

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Lagt opp strøm i bygget. Faglært arbeid utført av Bjørnar Andersen.

Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Ja: Det må gjøres en Tomtejustering med nabo

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja: Naboen lager litt ufred

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

Ja: Det må gjøres en tomte grensejustering.

Bygget står litt innpå naboens tomt

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Røtnes på Engeløya i Steigen kommune og ligger nært havet og i tilknytning til småbåthavn. Områdene rundt består av spredt bebyggelse av boliger, fritidsboliger og landbrukseieendommer.

Røtnes ligger ca 5-6 km kjøring fra Bogen der man finner butikker, bensinstasjon, skole, barnehage og hurtigbåtanløp, og ligger ca 24 km fra Leinesfjorden som er kommunesenteret i Steigen kommune.

Eiendommen ligger sør/østvendt og har gode sol og lysforhold. Fiske- og turterreng i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Adkomst fra fylkesvei 7522 og inn på eiendommen.

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Bygningen er satt delvis på steinfylling og delvis på ukjent grunn, men det antas at grunnen under fylling består av fjell. Bygningen er satt delvis på mur av betong på steinfylling og delvis på kai av tre med søyler av tre satt på steinfylling og ned i havet med ukjent

fundamentering.

Taket er tekket med stålplater og har forenklet undertak. Alt fra byggeåret. Ukjent type lekter/lufting mellom undertak og takplater.

Takrenner i stål med nedløp til terreng. Nedløpene er avsluttet ved utkast til terreng og ført et lite stykke ut fra bygningen. Snøfangere er ikke montert.

Ytterveggene er i bindingsverk i konstruksjoner fra byggeåret.

Utvendig er veggene kledt med vindsperre og liggende falset bordklending. Enkelte mindre områder på kledning/utvendige overflater som har behov for vedlikehold.

Bygningen har noe skjevhet og heller ca 3-5 cm mot nord.

Takstolskonstruksjon fra byggeåret med plassbygde takstoler. Konstruksjonene er åpne og tilgjengelig for kontroll innvendig i bygget.

Vinduer i tre fra byggeåret med enkle glass. Vinduene har normal slitasje med bakgrunn i alder.

Ytterdør i tre med beiset/lakkert overflate og leddport i stål.

Døren har noe misfarginger og slitasje i trevirket.

Utvendig beslistning rundt port har noegjenstående arbeid.

Kaifront mot nord er ikke ferdigstilt og mangler rekkverk.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for bygget datert 02.04.2014. 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

Dersom naustet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Eventuelle varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking

Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Radon

Denne boligen er ikke radonmålt og kjøper overtar ansvaret for krav om måling og eventuelle tiltak

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse. Kommuneplanens arealdel 2016-2028 er gjeldende og kan fås ved henvendelse til megler/Steigen kommune. For øvrige reguleringsmessige spørsmål anbefales det å ta direkte kontakt med Steigen kommune.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er ikke innhentet fra Skatteetaten/Altinn da salgsobjektet ikke omhandler en bolig.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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

Eiendomsmevlere 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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Eier

John-Eric Pettersen

Heftelser og servitutter

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 381

Dato: 22.01.1981

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: STEIGEN KOMMUNE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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. 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

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

Meglers vederlag

Prosentprovisjon med 8 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 5 000,- (inkl. mva).

Tilretteleggingsgebyr Næring kr 11 900,- (inkl. mva).

Markedspakke Premium kr 11 900,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 2 990,- (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.

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 12-02-2024 av Stian Steffensen.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 han 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. 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 12.02.2024

Selgers egenerklæring, datert 21.02.2024

Bygningstegninger, datert 25.10.2011

Ferdigattest datert 02.04.2014

Matrikkelrapport, datert 23.01.2024

Målebrev, datert 08.12.1983

Kart med eiendomsgrenser, datert 23.01.2024

Kommuneplanens arealdel 2016-2028

Tinglyste erklæring, datert 22. jan. 1981

Nabolagsprofil

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

Runar Nilsen

EiendomsMegler 1/Avdelingsleder Stormen

Telefon: 969 92 222

Epost: runar.nilsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen

Org.nr. 931262041

Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø























Tilstandsrapport

Røtnesveien 40, 8289 ENGELØYA

STEIGEN kommune

gnr. 64, bnr. 17

Markedsverdi

650 000

Areal (BRA): Lager/naust 56 m²



Befaringsdato: 12.02.2024

Rapportdato: 23.02.2024

Oppdragsnr.: 12815-1439

Referansenummer: QJ9282

Autorisert foretak: Stian Steffensen AS



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.

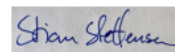
Stian Steffensen AS driver med taksering og tilstandsvurdering av bolig-, fritid- og næringsseiendommer, skader, byggelånsoppfølging og uavhengig kontroll av våtrom og tetthet.

Vi er sertifisert medlem i Norsk Takst.

Vårt kontorsted er på Oppeid i Hamarøy, men vi tar oppdrag i hele Salten og områdene rundt. Vi har drevet med taksering siden 2015 og har erfaring fra byggebransjen fra tidlig 2000-tallet.

Vår takstmann har bakgrunn som tømrer og byggmester, og har bred erfaring fra bransjen.

Rapportansvarlig



Stian Steffensen

Uavhengig Takstingeniør

stian@stiansteffensen.no

482 30 850



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 fuktøk.

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 (MED MINDRE BYGNINGSDelen er nevnt i rapporten)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspått 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har enkelte oppgraderinger, men det meste er fra byggeåret.

Vedlikehold av enkelte bygningsdeler må kunne påregnes.

Punkter merket med TG3 må spesielt bemerkes.

For hvert enkelt punkt/bygningsdel vises det til nærmere beskrivelser i rapporten.

Der det ikke har vært mulig å kontrollere bygningsdelen anbefales det nærmere undersøkelser.

Endret bruk av bygningen kan over tid avdekke feil og mangler som ikke var mulig å avdekke ved visuell kontroll på befaringen.

Lager/naust - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stålplater og har forenklet undertak. Alt fra byggeåret. Ukjent type lekter/lufting mellom undertak og takplater.

Takrenner i stål med nedløp til terreng.

Nedløpene er avsluttet ved utkast til terreng og ført et lite stykke ut fra bygningen. Snøfangere er ikke montert.

Ytterveggene er i bindingsverk i konstruksjoner fra byggeåret.

Utvendig er veggene kledt med vindspærre og liggende falset bordklending. Enkelte mindre områder på kledning/utvendige overflater som har behov for vedlikehold.

Bygningen har noe skjevhet og heller ca 3-5 cm mot nord.

Takstolskonstruksjon fra byggeåret med plassbygde takstoler. Konstruksjonene er åpne og tilgjengelig for kontroll innvendig i bygget.

Vinduer i tre fra byggeåret med enkle glass.

Vinduene har normal slitasje med bakgrunn i alder.

Ytterdør i tre med beiset/lakkert overflate og leddport i stål.

Døren har noe misfarginger og slitasje i trevirket. Utvendig beslistning rundt port har noe gjenstående arbeid.

Kaifront mot nord er ikke ferdigstilt og mangler rekkverk.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Bygningen er uinnredet og har gulv av tre og betong. Overflatene har i hovedsak normal bruksslitasje med bakgrunn i alder og bruk.

Bygningen har delvis gulv av betong og delvis av tredekke. Betongdekket har noe Ujevn overflate og tredekke er lagt med spalter mellom bordene. Del av gulvet med tredekke heller noe mot nord.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har ventilering via åpninger i gulvkonstruksjonen.

Sikringsskap med automatsikringer og åpent elektrisk anlegg i bygningen med opplegg for lys og stikk.

Eier opplyser at anlegget ble installert i 2016 og at arbeidene ble utført av lokalt elektrofirma.

Eier opplyser videre at inntakskabel går via bygning på naboeiendommen og at strømmåler er plassert i samme bygning. På befaringen var inntakssikring i nabobygg koblet fra og det var ikke strøm tilkoblet anlegget. Dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget er ikke fremvist. Om mulig må dokumentasjon på anlegget innhentes.

Kursfortegnelse og merking av sikringer i sikringsskap mangler.

Det anbefales ikke nødvendigvis en utvidet el-kontroll av godkjent kontrollør, men om mulig må dokumentasjon på anlegget innhentes. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kursfortegnelse må utarbeides og sikringer må merkes.

Røykvarslere og brannslukningsapparat mangler i bygningen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er satt delvis på steinfylling og delvis på ukjent grunn, men det antas at grunnen under fylling består av fjell.

Bygningen er satt delvis på mur av betong på steinfylling og delvis på kai av tre med søyler av tre satt på steinfylling og ned i havet med ukjent fundamentering.

Trekonstruksjonene har noen skjevheter og front av kai er ikke ferdigstilt.

Terrenget rundt bygningen er flatt og hellende mot sjøen.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m ²
Totalpris	650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Lager/naust

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	56	0	0	56
Sum	56	0	0	
Sum BRA	56			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

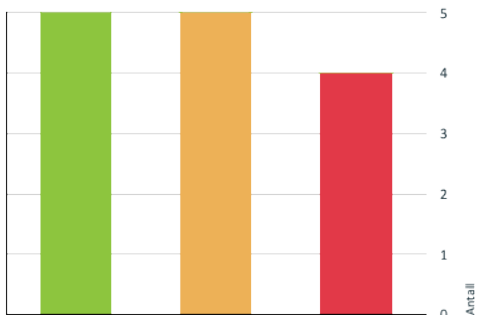
Lager/naust

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

Plantegning og fasadetegning av 2 sider av bygningen er fremvist og vedlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

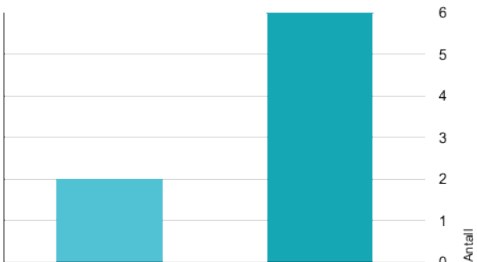
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningen har ingen beboelsesrom og er uinnredet, men det er valgt tilstandsvurdering av bygningen ut fra krav i NS3600. Endret bruk kan over tid avdekke feil og mangler som ikke var mulig å avdekke ved visuell kontroll på befaringen. Arealene er tatt fra egne målinger ved befaring og fra vedlagte tegninger. Opplysninger om årstall og oppgraderinger er opplyst av eier. Teknisk verdi er beregnet med hjelp av kalkulasjonsprogrammet www.byggekost.no. Tomt og horisontale overflater på bygningen var dekket med snø og ble ikke kontrollert på befaringen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Oppsummering av avvik

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

Lager/naust

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LAGER/NAUST



Byggeår
2013

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse

Lager/naust. Bygningen har status som driftsbygning. Fiske/fangst/oppdret.

Standard

Enkel normal standard. Bygningen er uinnredet.

Vedlikehold

I hovedsak normal bruksslitasje med bakgrunn i alder og bruk. Noe bruksslitasje på enkelte overflater.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taket er tekket med stålplater og har forenklet undertak. Alt fra byggeåret. Ukjent type lekter/lufting mellom undertak og takplater. Taket var delvis dekket med snø på befaringen og ble ikke nærmere undersøkt, men har ingen synlige skader. Vurdering ut fra alder. Nærmere undersøkelser anbefales når taket er snøfritt.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner i stål med nedløp til terreng. Nedløpene er avsluttet ved utkast til terreng og ført et lite stykke ut fra bygningen. Snøfangere er ikke montert. TG3 gis med bakgrunn i manglende snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er i bindingsverk i konstruksjoner fra byggeåret. Bygningen er uinnredet og konstruksjonene er tilgjengelig for kontroll innvendig. Utvendig er veggene kledd med vindspærre og liggende falset bordkledning. Enkelte mindre områder på kledning/utvendige overflater som har behov for vedlikehold. Ukjent om det er montert musebånd i nedkant av kledning. Bygningen har noe skjevhet og heller ca 3-5 cm mot nord. Se bilde der laserstreke vises på stav innvendig i bygget. Ukjent årsak, men det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke evt utvikling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Noen mindre områder på utvendige overflater med behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Områder med slitasje bør overflatebehandles/vedlikeholdes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med oppretting av skjevhetene i bygningen, men det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke evt utvikling.

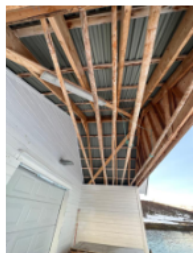
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takstolskonstruksjon fra byggeåret med plassbygde takstoler. Konstruksjonene er åpne og tilgjengelig for kontroll innvendig i bygget. Ingen synlige deformasjoner eller nedbøyninger ved visuell kontroll fra bakkenivå innvendig og utvendig rundt bygget.



TG 1 Vinduer

Vinduer i tre fra byggeåret med enkle glass. Vinduene har normal slitasje med bakgrunn i alder.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre med beiset/lakkert overflate og leddport i stål. Døren har noe misfarginger og slitasje i treverket. Utvendig belistning rundt port har noe gjenstående arbeid.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Slitte overflater må overflatebehandles. Utvendig belistning som gjenstår bør ferdigstilles.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kaifront mot nord er ikke ferdigstilt og mangler rekkverk. Rekkverk må etableres der kaidekke er høyere enn 50 cm over underliggende terreng og der terrenget er ulendt og består av fjell og steinfylling. Dekket på kaien var dekket med snø på befaringen og ble ikke nærmere undersøkt. Underliggende konstruksjoner er beskrevet i punktet for grunnmur og fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Balkonger/terasser er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terasser når den er snøfri.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Bygningen er uinnredet og har gulv av tre og betong. Overflatene har i hovedsak normal bruksslitasje med bakgrunn i alder og bruk.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har delvis gulv av betong og delvis av tredekk. Betongdekket har noe Ujevn overflate og tredekket er lagt med spalter mellom bordene. Del av gulvet med tredekk heller noe mot nord. Bygningen har ingen beboelsesrom og TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til vurdering av overflater/skjevheter i konstruksjonen.

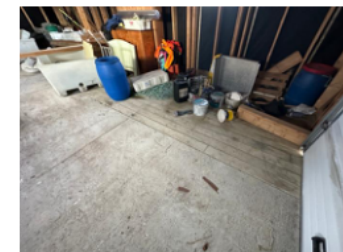
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har ventilering via åpninger i gulvkonstruksjonen. Hvis bygningen skal innredes må det etableres ventilering ut fra bruk.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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. Et anlegg 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 med automatsikringer og åpent elektrisk anlegg i bygningen med opplegg for lys og stikk.
Eier opplyser at anlegget ble installert i 2016 og at arbeidene ble utført av lokalt elektrofirma.
Eier opplyser videre at inntakskabel går via bygning på naboeiendommen og at strømmåler er plassert i samme bygning. På befaringen var inntakssikring i nabobygg koblet fra og det var ikke strøm tilkoblet anlegget.
Dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget er ikke fremvist. Om mulig må dokumentasjon på anlegget innhentes.
Kursfortegnelse og merking av sikringer i sikringsskap mangler.
Det anbefales ikke nødvendigvis en utvidet el-kontroll av godkjent kontrollør, men om mulig må dokumentasjon på anlegget innhentes.
Nærmere undersøkelser anbefales.
Kursfortegnelse må utarbeides og sikringer må merkes.
Eier opplyser at det ved overdragelse av eiendommen må etableres ny avtale om bruk av tilførsel/inntak via nabobygg. Alternativt må det etableres nytt strøminntak til bygget. Nærmere undersøkelser anbefales.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Eier opplyser at anlegget ble installert i 2016.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Noe annet er ikke kjent/opplyst.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Anlegget ble installert i 2016.
Dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget er ikke fremvist.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er det ikke opplyst om.
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Det er det ikke opplyst om.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføring og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales ikke nødvendigvis en utvidet el-kontroll av godkjent kontrollør, men om mulig må dokumentasjon på anlegget innhentes. Nærmere undersøkelser anbefales.



TG 3 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat mangler i bygningen. Det må monteres røykvarsler og et slukkeredskap i bygningen. Bygningen har ingen beboelsesrom og TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til vurdering av branntekniske forhold.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er satt delvis på steinfylling og delvis på ukjent grunn, men det antas at grunnen under fylling består av fjell.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er satt delvis på mur av betong på steinfylling og delvis på kai av tre med søyler av tre satt på steinfylling og ned i havet med ukjent fundamentering.
Betongmuren er lav og for det meste nedfylt og har begrenset mulighet for kontroll, men det ble ikke påvist større skader eller skjevheter på befaringen.
Trekonstruksjonene har noen skjevheter og front av kai er ikke ferdigstilt.
Da kaikonstruksjonene er satt delvis ut i havet ble kun del av konstruksjonene undersøkt på befaringen.
Nærmere undersøkelser av konstruksjoner over havet anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjoner av tre har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter i konstruksjonene må om mulig rettes opp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen er flatt og hellende mot sjøen. Terenget var dekket med snø på befaringen og ble ikke nærmere undersøkt, men man kan se at deler av terrenget rundt bygningen er flatt og har lite eller ingen fall bort fra bygningen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendig terreng må endres slik at overflatevann effektivt blir ledet bort fra bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
56 m²/56 m²

Lager/naust: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

650 000

Konklusjon markedsverdi

650 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Eiendommen ligger på Røtnes på Engeløya i Steigen kommune og ligger nært havet og i tilknytning til småbåthavn. Områdene rundt består av spredt bebyggelse av boliger, fritidsboliger og landbrukseieendommer. Røtnes ligger ca 5-6 km kjøring fra Bogen der man finner butikker, bensinstasjon, skole, barnehage og hurtigbåtanløp, og ligger ca 24 km fra Leinesfjorden som er kommunesenteret i Steigen kommune.

Eiendommen ligger sør/østvendt og har gode sol og lysforhold. Fiske- og turterreng i umiddelbar nærhet. Adkomst fra fylkesvei og inn på eiendommen.

Eiendommen er bebygd med bryggehus som har vært benyttet som lager for fiskeutstyr og redskaper. Bygget ble påbegynt satt opp i 2013 og ferdigstilt og tatt i bruk i 2014. Bygget er delvis bygd på steinfylling med mur av betong og delvis på kai av tre bygd på pæler. Innvendig er bygget uinnredet med i 2016 ble det lagt inn strøm i bygningen. Bygget fremstår som godt tatt vare på, alder å regne, men vedlikehold av enkelte overflater samt ferdigstillelse av enkelte arbeider må påregnes. Eier opplyser at eiendommen også har 1/5 eierandel i flytebryggen som ligger like øst for eiendommen.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt og forsikring.	Kr.	5 000
Estimerte kostnader.		

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	5 000
---------------------------------	-----	-------

Teknisk verdi bygninger

Lager/naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Lager/naust	Kr.	600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	600 000
-----------------------------	-----	---------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	800 000
---	-----	---------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

Arealen 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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Lager/naust

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	56			56	16	
SUM	56				16	
SUM BRA	56					

Romfordeling

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

Kommentar

TBA er overbygget areal mot øst foran port.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning og fasadetegning av 2 sider av bygningen er fremvist og vedlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Lager/naust	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	0	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2024	Stian Steffensen - Nøkkelbefaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1848 STEIGEN	64	17		0	202.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Røtnesveien 40

Hjemmelshaver
Pettersen John-Eric

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Røtnes på Engeløya i Steigen kommune og ligger nært havet og i tilknytning til småbåthavn. Områdene rundt består av spredt bebyggelse av boliger, fritidsboliger og landbrukseiendommer.
Røtnes ligger ca 5-6 km kjøring fra Bogen der man finner butikker, bensinstasjon, skole, barnehage og hurtigbåtanløp, og ligger ca 24 km fra Leinesfjorden som er kommunesenteret i Steigen kommune.
Eiendommen ligger sør/østvendt og har gode sol og lysforhold. Fiske- og turterreng i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei
Adkomst fra fylkesvei 7522 og inn på eiendommen.
Adkomst til fremsiden av bygningen der port er plassert går over naboeiendom.

Tilknytning vann
Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp
Bygningen har ikke innlagt avløp.

Om tomten
Tomten er flat og opparbeidet med steinfylling. Biloppstillingsplass vest for bygningen på eiendommen.
Tomten var dekket med snø på befaringen og ble ikke nærmere undersøkt.
Se vedlagte kart for grenser mot naboer. Del av bygningen mot nord er bygd ut over steinfylling og over havet.
Eier opplyser at del av bygningen står inn på naboeiendom og at det må utføres en tomtejustering i samråd med nabo.
Eier vil kunne gi utfyllende info om dette. Nærmere undersøkelser anbefales.

Tinglyste/andre forhold
Det er tinglyst en erklæring/avtale på eiendommen.
Opplysninger er hentet fra innhentet grunnboksutskrift.

Kommuneplan
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt som LSBNF5_7 - område. Området er avsatt til spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse.
For nærmere info og bestemmelser vises det til kommuneplanen for Steigen kommune.

Bebyggelsen
Eiendommen ligger nært havet og i tilknytning til småbåthavn. Områdene rundt består av spredt bebyggelse av boliger, fritidsboliger og landbrukseiendommer.

Flytebrygge
Eier opplyser at eiendommen har 1/5 eierandel av flytebryggen som ligger øst for eiendommen.
Båtplassen er ytterst på nordsiden av flytebryggen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
64 000	2023	Opplysninger er hentet fra Steigen kommunes hjemmesider.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 900	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.02.2024	Egenerklæring utfyllt av eier.	Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift	21.02.2024	Elektronisk utskrift.	Gjennomgått	1	Nei
Målebrev		Målebrev på eiendommen fra 1984 er fremvist.	Gjennomgått	2	Nei
Statens Kartverk	23.01.2024	Kartutskrift fra Ambita/Infoland.	Gjennomgått	1	Ja
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest fra 2014 er fremvist.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Plantegning og fasadetegning av del av bygningen.	Gjennomgått	3	Ja
Eier	12.02.2024	Opplysninger om eiendommen, byggeår og oppgraderinger gitt av eier på befaring.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 Rapportsammenheng 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. Kraftefulle 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 TG4:** 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 brukeren 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 tjenesteytere.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet 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, brannøller mv.

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggetegnede 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 brunevare 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: Bygghvervets eller bygningens 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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførte kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrader: Forventet nedslitt av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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

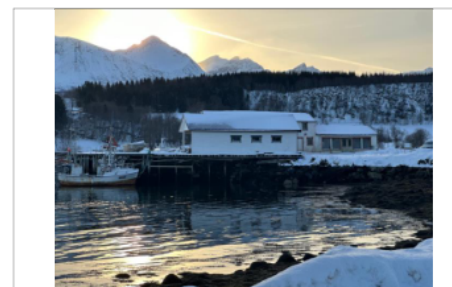
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

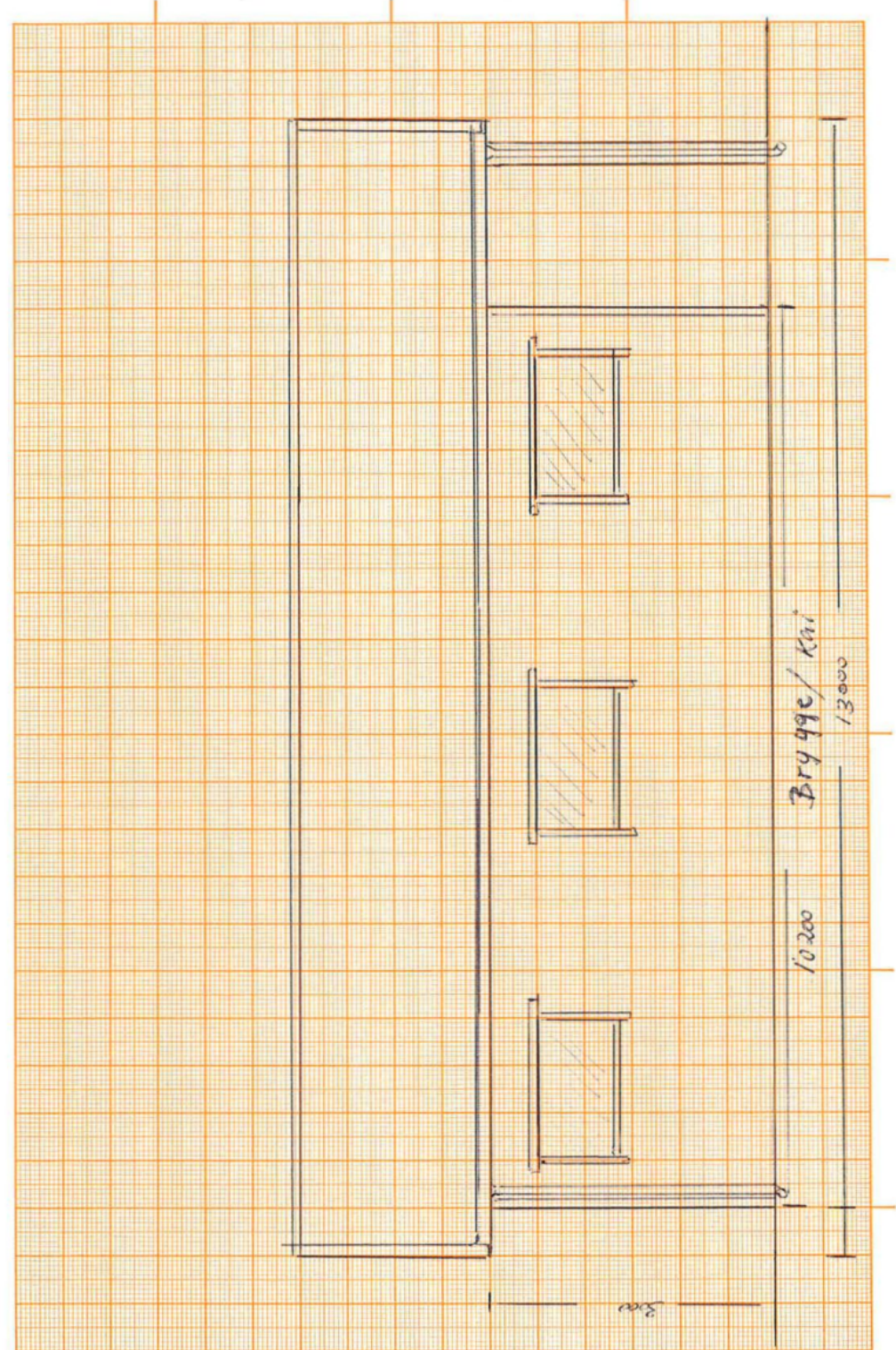
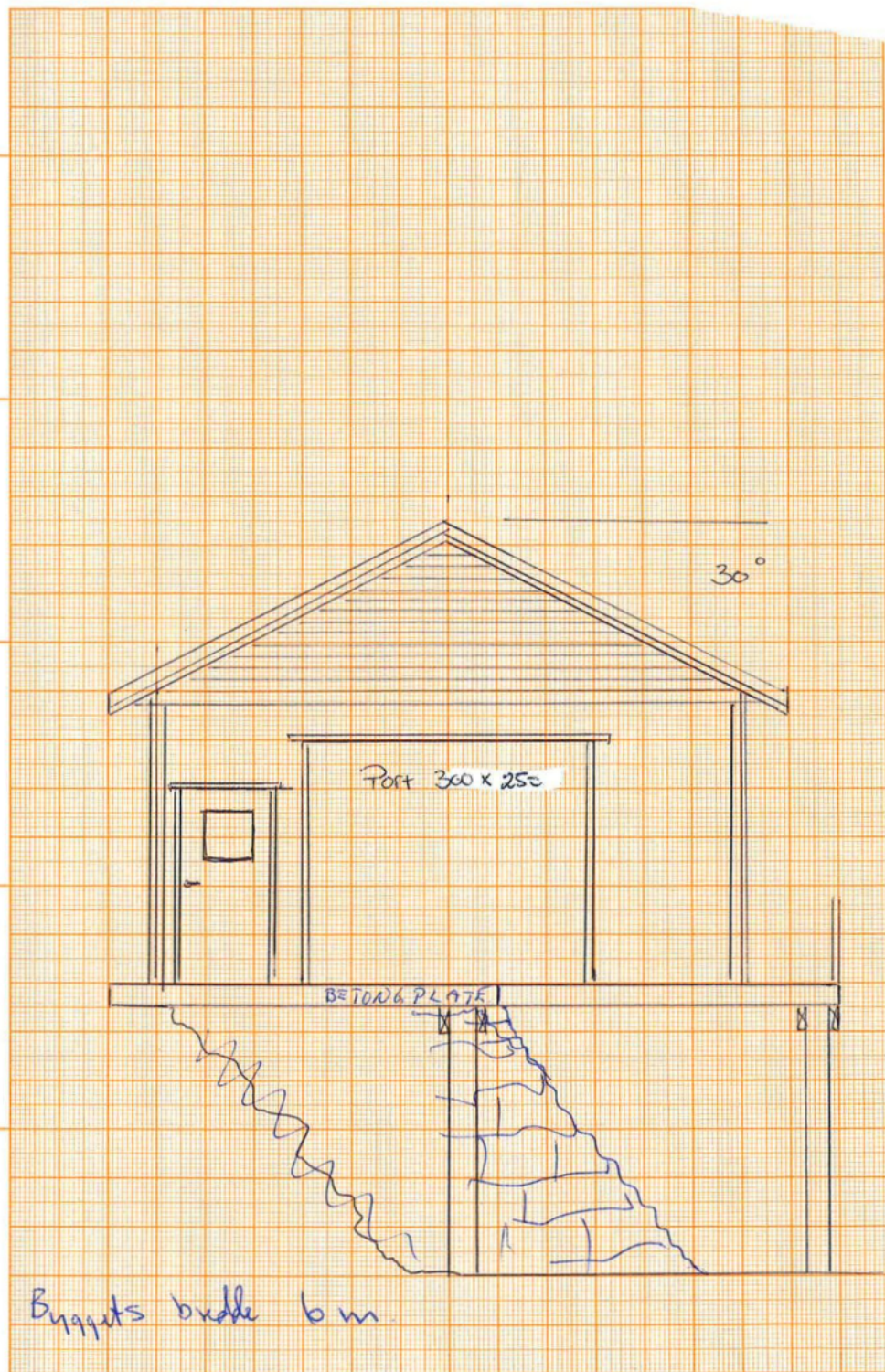
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QJ9282>

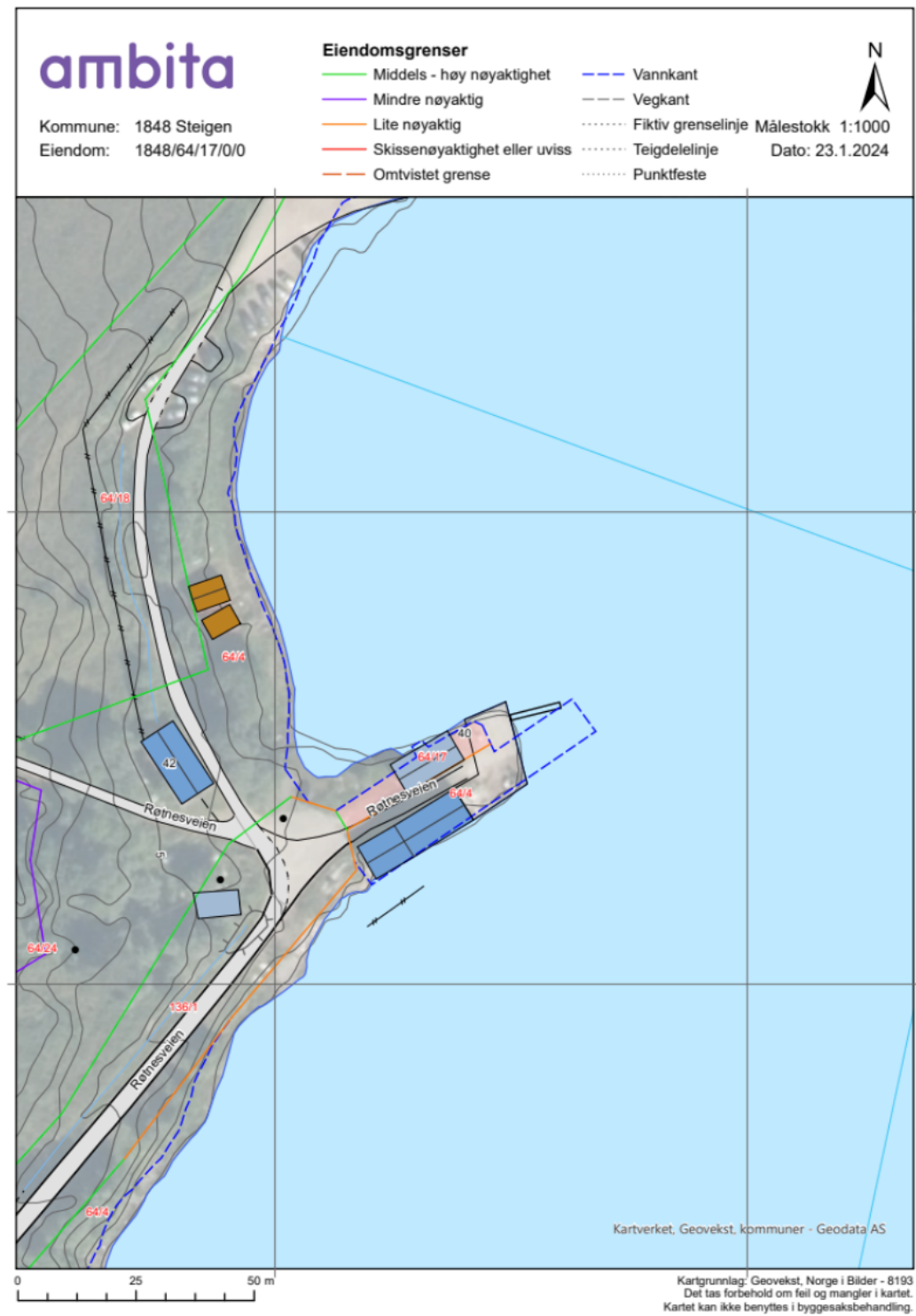
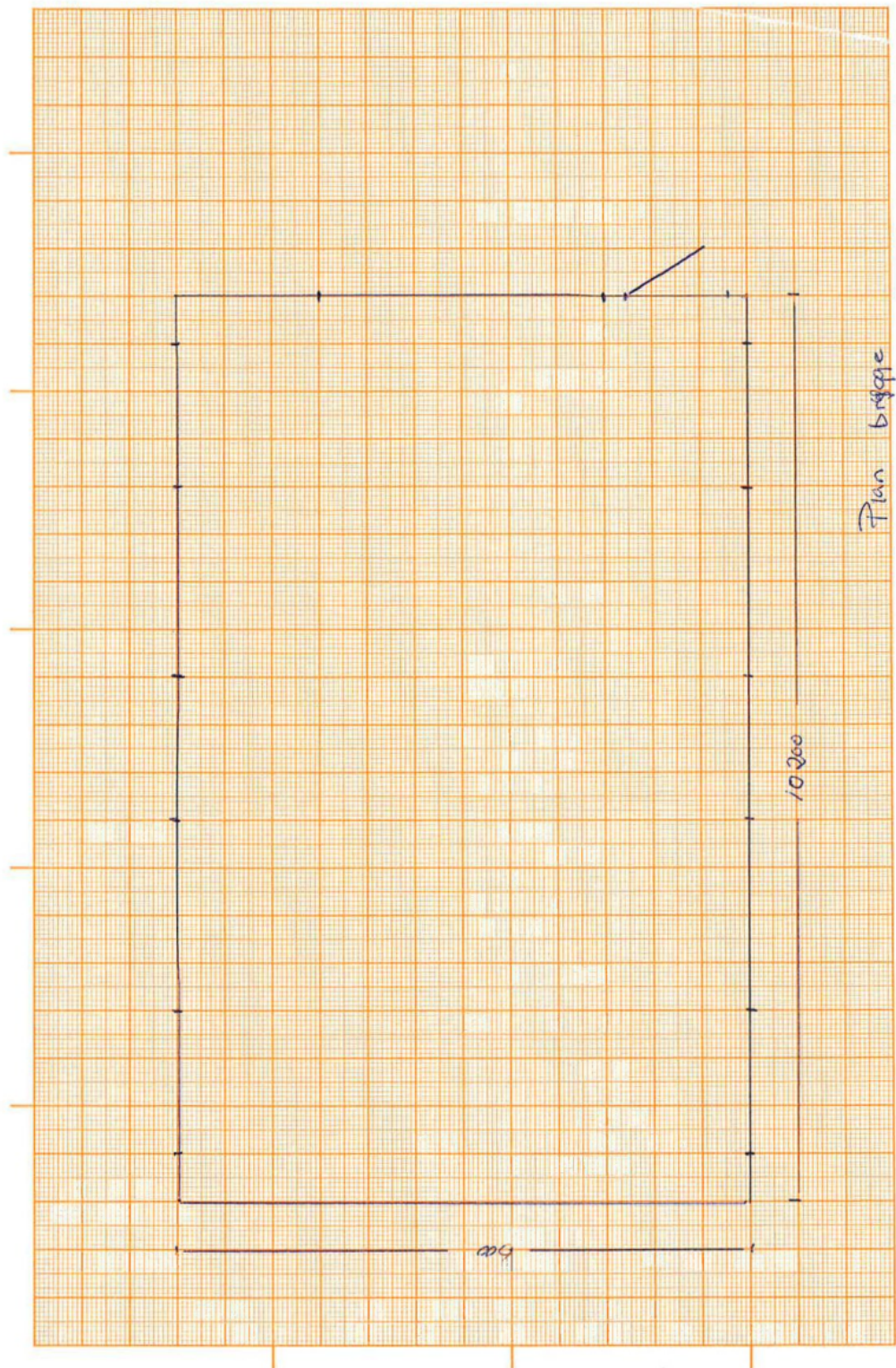
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon

Andre bilder







Selgers egenerklæring

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

Røtnesveien 40,
8289 VÅG

- ◆ Utfylt av: John-Eric Pettersen
- ◆ Utfylt dato: 19.03.2024 kl. 07:47
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen i løpet av det siste året
- ◆ Eiendommen ble overtatt i 2013

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Lagt opp strøm i bygget
Faglært arbeid utført av Bjørnar Andersen.
Arbeidet ble ferdigstilt i 2013.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei
Er det problematisk å installere el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

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

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Ja: usikker på om det er gjort av montør

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

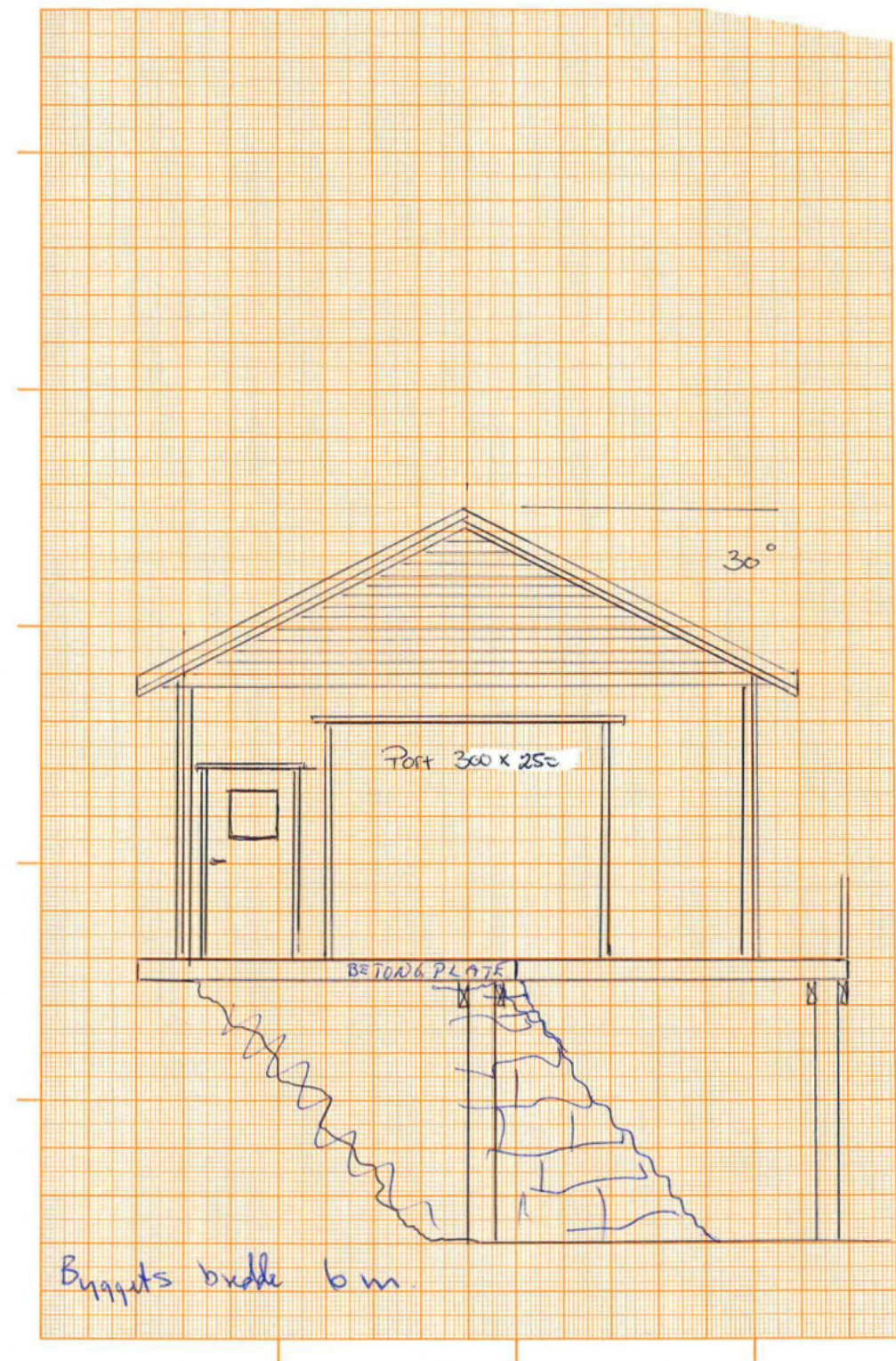
Nei

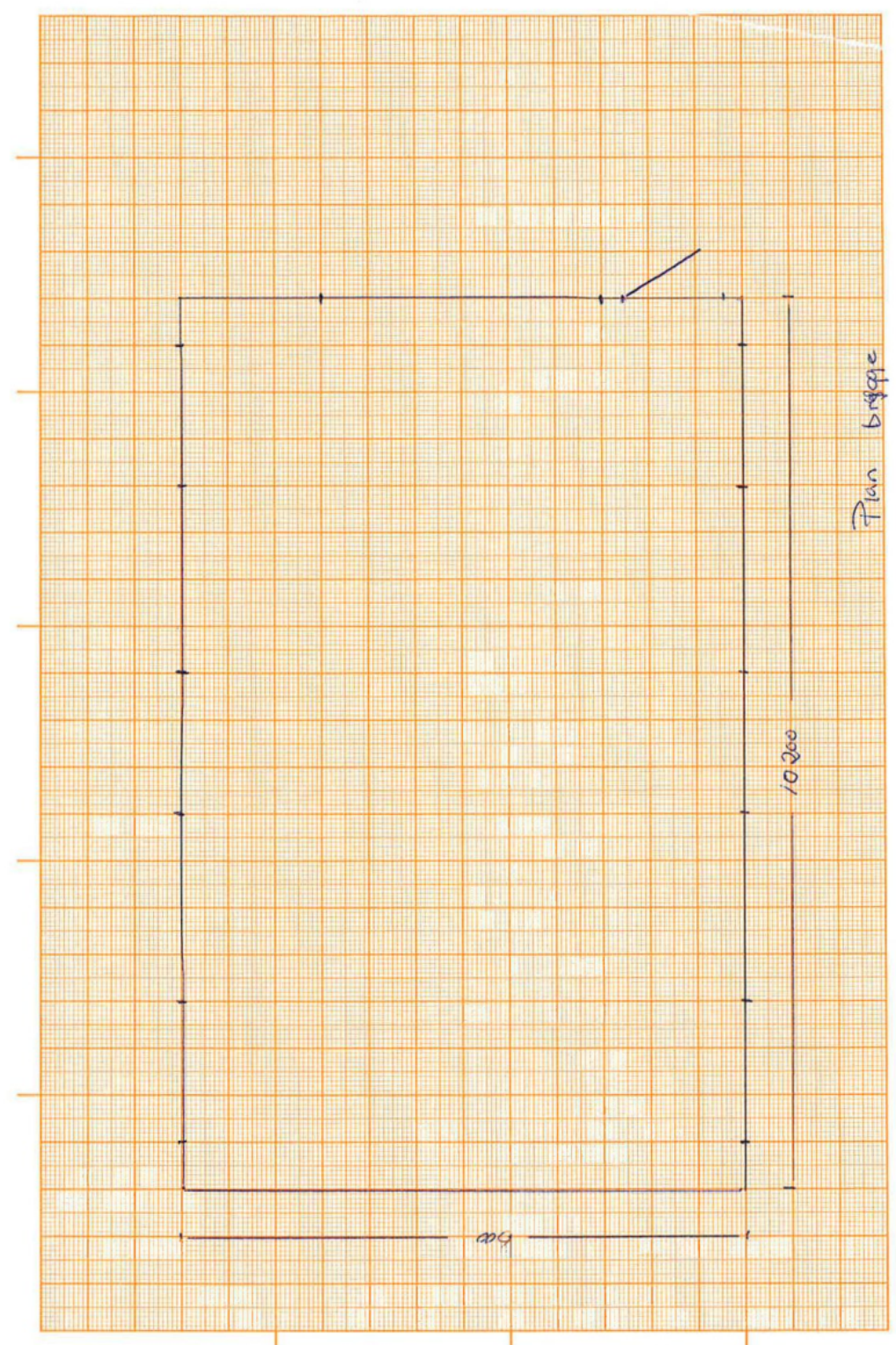
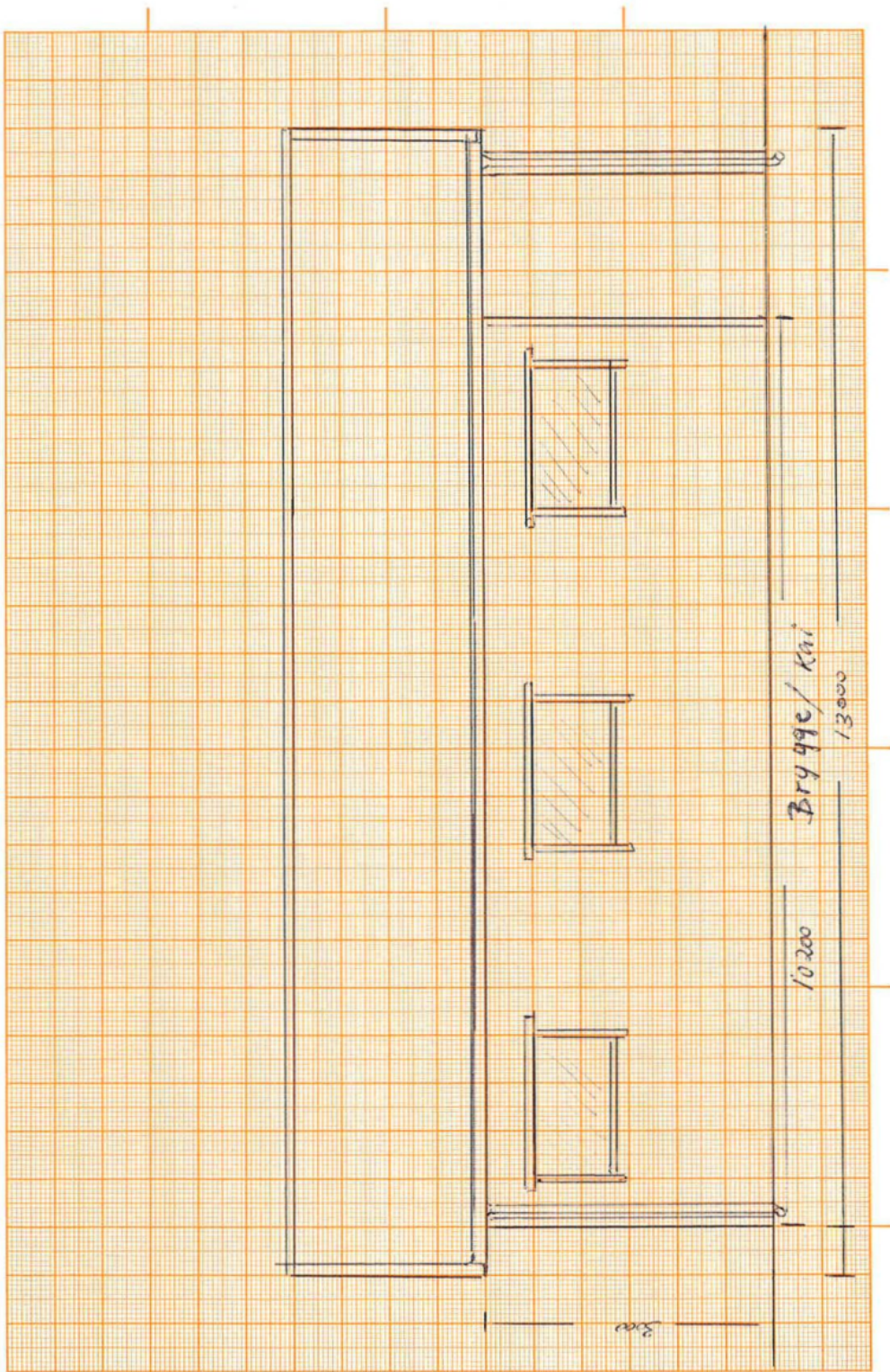
36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges ikke med boligselgerforsikring

Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.







STEIGEN KOMMUNE

Ronny Brunes

8289 Engeløya

LEINESFJORD, 02.04.2014

Saksnr.	Arkivkode	Gradering	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.
11/1591-3	G/BNR 64 / 17		PUD//HSK	

FERDIGATTEST BRYGGEHUS GNR. 64 BNR. 17 PÅ RØTNES

Ferdigattesten for bryggehus på Røtnes kai gnr 67 bnr 14, John Erik Pettersen., gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 02.04.2014; jfr. plan og bygningsloven § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i saksnr. PLA BYG 220/11 av 29.11.2011.

Med vennlig hilsen
Steigen kommune

Helge Skram
avd. ing.

Postadresse:
Rådhuset
8281 LEINESFJORD

Besøksadresse:
Leinesfjord
LEINESFJORD

Telefon: 93 40 74 75
Telefaks: 757 78810

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 64, Bruksnr 17	Kommune:	1848 Steigen

Adresse:		Grunnkrets:	108 Hammer-Røtnes
Veiadresse:	Røtnesveien 40, gatenr 48119	Valgkrets:	1 Leinesfjord
Oppdatert:	19.09.2016	Kirkesogn:	10050601 Steigen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Kaifyllingen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.02.1984	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	202,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	01.09.2016	Berørt	1848/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	10.03.2017	Berørt	1848/63/1	0,0
			Berørt	1848/63/3	0,0
			Berørt	1848/63/4	0,0
			Berørt	1848/63/10	0,0
			Berørt	1848/64/1	0,0
			Berørt	1848/64/3	0,0
			Berørt	1848/64/4	0,0
			Berørt	1848/64/5	0,0
			Berørt	1848/64/8	0,0
			Berørt	1848/64/11	0,0
			Berørt	1848/64/14	0,0
			Berørt	1848/64/17	0,0
			Berørt	1848/64/19	0,0
			Berørt	1848/64/23	0,0
			Berørt	1848/136/1	0,0
			Berørt	1848/137/1	0,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	01.09.2016	Berørt	1848/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	10.03.2017	Berørt	1848/63/1	0,0
			Berørt	1848/63/3	0,0
			Berørt	1848/63/4	0,0
			Berørt	1848/63/10	0,0
			Berørt	1848/64/1	0,0
			Berørt	1848/64/3	0,0
			Berørt	1848/64/4	0,0
			Berørt	1848/64/5	0,0
			Berørt	1848/64/8	0,0
			Berørt	1848/64/11	0,0
			Berørt	1848/64/14	0,0
			Berørt	1848/64/17	0,0
			Berørt	1848/64/19	0,0
			Berørt	1848/64/23	0,0
			Berørt	1848/136/1	0,0
			Berørt	1848/137/1	0,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	01.09.2016	Berørt	1848/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	09.03.2017	Berørt	1848/63/1	0,0
			Berørt	1848/63/3	0,0
			Berørt	1848/63/4	0,0
			Berørt	1848/63/10	0,0
			Berørt	1848/64/1	0,0
			Berørt	1848/64/3	0,0
			Berørt	1848/64/4	0,0
			Berørt	1848/64/5	0,0
			Berørt	1848/64/8	0,0
			Berørt	1848/64/11	0,0
			Berørt	1848/64/14	0,0
			Berørt	1848/64/17	0,0
			Berørt	1848/64/19	0,0
			Berørt	1848/64/23	0,0
			Berørt	1848/136/1	0,0
			Berørt	1848/137/1	0,0

Kartforretning med grensejustering	Forretning:	01.09.2016	Berørt	1848/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	09.03.2017	Berørt	1848/63/1	0,0
			Berørt	1848/63/3	0,0
			Berørt	1848/63/4	0,0
			Berørt	1848/63/10	0,0
			Berørt	1848/64/1	0,0
			Berørt	1848/64/3	0,0
			Berørt	1848/64/4	0,0
			Berørt	1848/64/5	0,0
			Berørt	1848/64/8	0,0
			Berørt	1848/64/11	0,0
			Berørt	1848/64/14	0,0
			Berørt	1848/64/17	0,0
			Berørt	1848/64/19	0,0
			Berørt	1848/64/23	0,0
			Berørt	1848/136/1	0,0
			Berørt	1848/137/1	0,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	01.09.2016	Berørt	1848/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	09.03.2017	Berørt	1848/63/1	0,0
			Berørt	1848/63/3	0,0
			Berørt	1848/63/4	0,0
			Berørt	1848/63/10	0,0
			Berørt	1848/64/1	0,0
			Berørt	1848/64/3	0,0
			Berørt	1848/64/4	0,0
			Berørt	1848/64/5	0,0
			Berørt	1848/64/8	0,0
			Berørt	1848/64/11	0,0
			Berørt	1848/64/14	0,0
			Berørt	1848/64/17	0,0
			Berørt	1848/64/19	0,0
			Berørt	1848/64/23	0,0
			Berørt	1848/136/1	0,0
			Berørt	1848/137/1	0,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	01.09.2016	Berørt	1848/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	10.03.2017	Berørt	1848/63/1	0,0
			Berørt	1848/63/3	0,0
			Berørt	1848/63/4	0,0
			Berørt	1848/63/10	0,0
			Berørt	1848/64/1	0,0
			Berørt	1848/64/3	0,0
			Berørt	1848/64/4	0,0
			Berørt	1848/64/5	0,0
			Berørt	1848/64/8	0,0
			Berørt	1848/64/11	0,0
			Berørt	1848/64/14	0,0
			Berørt	1848/64/17	0,0
			Berørt	1848/64/19	0,0
			Berørt	1848/64/23	0,0
			Berørt	1848/136/1	0,0
			Berørt	1848/137/1	0,0

Kartforretning med grensejustering	Forretning:	01.09.2016	Berørt	1848/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1848/63/1	0,0
	Matrikkelført:	10.03.2017	Berørt	1848/63/3	0,0
			Berørt	1848/63/4	0,0
			Berørt	1848/63/10	0,0
			Berørt	1848/64/1	0,0
			Berørt	1848/64/3	0,0
			Berørt	1848/64/4	0,0
			Berørt	1848/64/5	0,0
			Berørt	1848/64/8	0,0
			Berørt	1848/64/11	0,0
			Berørt	1848/64/14	0,0
			Berørt	1848/64/17	0,0
			Berørt	1848/64/19	0,0
			Berørt	1848/64/23	0,0
			Berørt	1848/136/1	0,0
			Berørt	1848/137/1	0,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	01.09.2016	Berørt	1848/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1848/63/1	0,0
	Matrikkelført:	09.03.2017	Berørt	1848/63/3	0,0
			Berørt	1848/63/4	0,0
			Berørt	1848/63/10	0,0
			Berørt	1848/64/1	0,0
			Berørt	1848/64/3	0,0
			Berørt	1848/64/4	0,0
			Berørt	1848/64/5	0,0
			Berørt	1848/64/8	0,0
			Berørt	1848/64/11	0,0
			Berørt	1848/64/14	0,0
			Berørt	1848/64/17	0,0
			Berørt	1848/64/19	0,0
			Berørt	1848/64/23	0,0
			Berørt	1848/136/1	0,0
			Berørt	1848/137/1	0,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	01.09.2016	Berørt	1848/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1848/63/1	0,0
	Matrikkelført:	10.03.2017	Berørt	1848/63/3	0,0
			Berørt	1848/63/4	0,0
			Berørt	1848/63/10	0,0
			Berørt	1848/64/1	0,0
			Berørt	1848/64/3	0,0
			Berørt	1848/64/4	0,0
			Berørt	1848/64/5	0,0
			Berørt	1848/64/8	0,0
			Berørt	1848/64/11	0,0
			Berørt	1848/64/14	0,0
			Berørt	1848/64/17	0,0
			Berørt	1848/64/19	0,0
			Berørt	1848/64/23	0,0
			Berørt	1848/136/1	0,0
			Berørt	1848/137/1	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.02.1984	Avgiver	1848/64/4	-168,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1848/64/17	168,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Driftsb. fiske/fangst/oppdr									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Røtnesveien 40	Annet enn bolig								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	61,2	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.11.2011				
Energikilde:		BRA annet:	56,4	Ferdigattest:	02.04.2014				
Oppvarming:		BRA totalt:	56,4	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.2013				
Vannforsyning:				Antall boliger:		1			
Bygningsnr:	300264416			Antall etasjer:		1			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				56,4	56,4				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ STORMEN
SANDGATA 5A
8006
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Fay Antonsen - 23240011
Vår referanse: 3384586/23171499
Bestilling: C3 2024-01-26 (2) 89

Dato
26.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1269	74	20.2.1984	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1848 STEIGEN	64	4	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

STEIGEN

MÅLEBREV

J nr19/81 A

Målebrev nr63

Målebrev over—

Gnr64Bnr17Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse
"Kaifyllingen"

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato21. mai 1983holdt—

Dagbokstempel

Dagbokført

20.02.84 01269

SORENSKRIVEREN I
SALTEN

Kart og delingsforretning over en parsell av
g.nr.64 b.nr.4.

Forretningen ble rekvirert av—

Magnar Hansen, Håkon Hansen.

Bestyrer ved forretningen var—

Jan H. Vindenes

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

leinesfjordden8.des. 1983



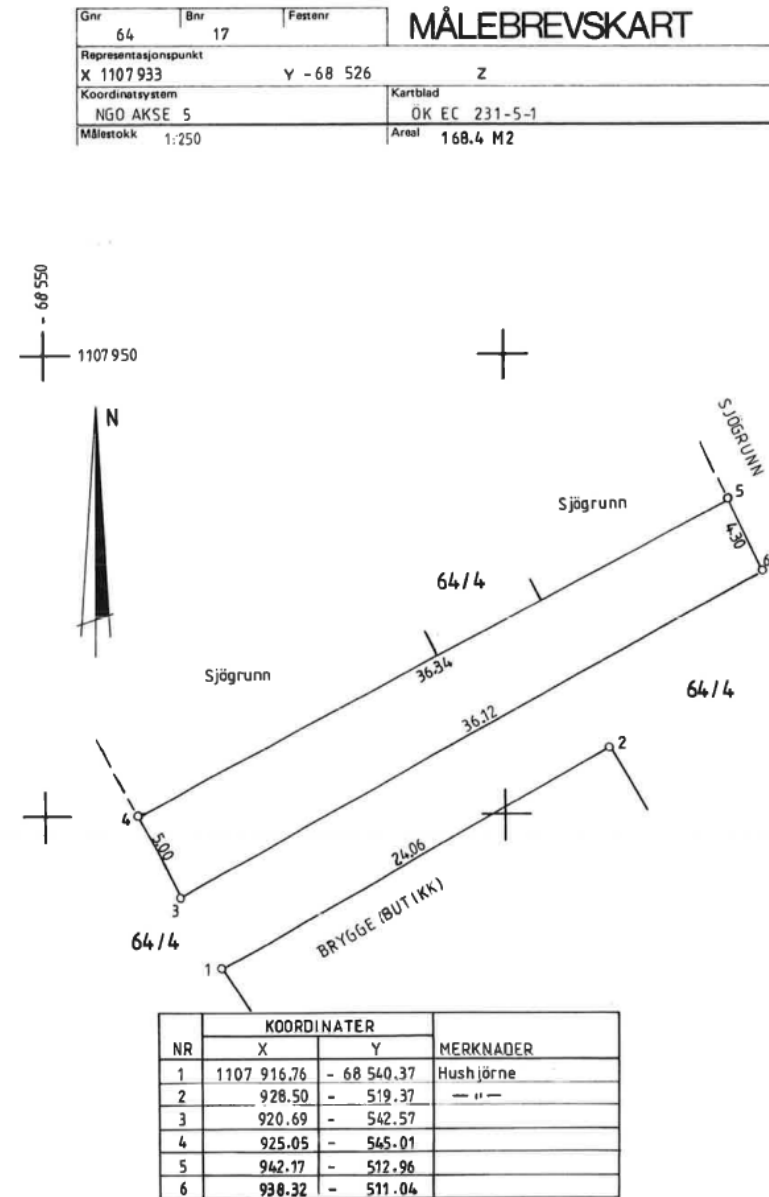


Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

K-58/8814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenspart av målebrev.





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 forsvarrets 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. <i>(Samt ny bestemmelse til BFR/BFT1_1)</i>
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. <i>(Samt ny bestemmelse til BFR/BFT1_1)</i>

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 ivarettatt 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 primærnærings, 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 tjenestetilbud 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		
Sikringsone	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	Neset	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	Kråkneset	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
BSS_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 Lakså 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 framtidig 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	Neset	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.

Område	Bolig		Fritidsbolig		Næring		Fradelt, ubebyggt ukjent formål
	Plan	Bebygd	Plan	Bebygd	Plan	Bebygd	
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 stamfisklokaltet 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 torskoppdrett. Blir liggende 1 og 3,5 km unna stamfisklokaliteter Rostholmen og Kråkåsen. Også gytevandingsrute 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.
Bentsøyen	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.
Skranstadøyen	AFF3	Tiltent 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
AFF3	Seglstein	AFF8
AFF4	Nordfoldleira	AFF9
AFF5	Sørskot	AFF7

Område	Omr.navn KP 2004	Endring
AFF6	Bogøya	AFF5
AFF7	Veidholmen	AFF2
AFF8	Lundøya	AFF1
AFF9	Vik	A9
AFF10	Dyping	-

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 akvakulturvirkosomhet 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

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. <i>Retningslinje: Oppdrett av fisk kan ikke skje på begge sider av fjorden samtidig på grunn av gytevandring.</i>
A4	Vinkfjorden V	A26	Endring anbefales. Utvidelse med område -25 meter <i>Retningslinje: Oppdrett av fisk kan ikke skje på begge sider av fjorden samtidig på grunn av gytevandring.</i>
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 <i>Bestemmelse om art: Stamfisk av laks</i>
A8	Kråkåsen	A16	Det anbefales at innspillet tas til følge, men at foreslått A-område i vest blir begrenset. Utvidelse med område -25 meter <i>Bestemmelse om art: Stamfisk av laks</i> <i>Retningslinje: Det må tas hensyn til fiberkabel ved endring av anlegg i området</i>
A11	Rostholmen	A13	Beholdes. Påtenkt som ny stamfisklokalitet. <i>Bestemmelse om art: Stamfisk av laks</i>
A12	Nordskot	A10	Beholdes.
A13	Vegglandet	A5	Det legges inn en fortøyningsone 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 fortøyningsone 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 fortøyningsone og det åpnes for å justere denne etter høring. Eksisterende A -område utenfor Gjerdvika beholdes. <i>Retningslinje: Sjøkabel må tas hensyn til ved etablering av ny, eller ved endring av eksisterende akvakulturanlegg</i>
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.
Lauøyvær, Valsøyvær og sørsida av Engeløya	Er av de fire viktigste større kulturlandskapene i Nordland. Lauøyvær og Valsøyvær har store viltbestander og er svært viktige friluftsområder.
Brunvær/ Bøsenden	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 sjørørretstamme 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
VS4_2	Bogen, Jensvik	Ny småbåthavn ved Bogen	31,8
ENGELØYA			
VS5_1	Ålstadholmen	Ved nytt område for fritids- og turistformål	7,7
VS5_2	Hammar	Ved nytt område for fritidsbebyggelse	1,9
NORDFOLD			
VS6	Åbornes	Ved nytt område for fritidsbebyggelse	4,2

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 forminner. Det er gitt retningslinjer til disse hensynssonene. På juridisk bindende temakart vises også alle fredete forminner 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 båndlegges 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 fergeteie kystriksvei
H710_2	Stamsvik	For regulering etter PBL, mulig fremtidig fergeteie 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 areal del 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 areal del. Der byggegrense mot sjø og vassdrag er fastsatt i kommuneplanens areal del, gjelder denne foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, jf. pbl § 1-8.

Henvising 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 iht. pbl § 20-1 med hjemmel i kommuneplanens areal del (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
Neset	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 (BygeområdeFritid)

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 for 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 (BygeområdeSentrum)

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	BSS_1	Framtidig	KP

1.2.4 Forretningsområder (ByggeområdeForretning)

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			
Grådusssan	BOP5_1	Museum	RP
NORDFOLD			
Nordfold skole	BOP6_1	Skole	KP
Nordfold barnehage	BOP6_2	Barnehage	KP

1.2.5 Områder for Fritids- og Turistformål

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
Gjerbakknnes	BN6_4	Reguleringsplan videreføres	RP
Gjerbakknnes	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
Alsvisa (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 byggt teknisk 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 enkeltaksbehandling 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

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

1.5.2 Byggegrenser mot vassdrag

- Byggegrense er fastsatt som juridisk linje i plankartet for Lappvassdraget, Hopvassdraget, Brattfjordvassdraget, Brennsundelva, Åsjordvassdraget, Botnelva, Saurselva, Lundelva, Hasselbakkvassdraget (Markvatnet), Laksåelva, Skjelvareid elva, Flekkoselva
- 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

- Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.
- Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Holdningsklasser i rammeplan for avkjørsler skal legges til grunn. Se retningslinjer pkt. 2.
- Behovet for flytebrygger må forsøkes løst i samarbeid for flere eiendommer. Enkeltvis permanente flytebrygger tillates ikke.
- Flytebrygger og båtplasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftsinnteresser, 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:

Kommuneplanens arealdel - planskrivelse, bestemmelser og retningslinjer

Side 31

- Nye bygninger skal underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning mv. og skal innpasses i bestående struktur.
- Nye bygningers arkitektur og estetikk skal harmonere med områdets eksisterende bebyggelse og natur.
- Nye bygninger skal utformes og plasseres med hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.
- Ved utbygging til boligformål i områder uten plankrav eller i planer der grad av utnyttning 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

- Tomta skal ikke være lokalisert nærmere sjø eller vassdrag enn byggegrense vist på plankartet.
- 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.
- 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.
- Det skal avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr fritidsbolig som også inngår i totalt BYA.
- Maks størrelse på ubebygd tomt er 1,5 daa.
- Nye bygninger skal underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning mv. og skal innpasses i bestående struktur.
- Nye bygningers arkitektur og estetikk skal harmonere med områdets eksisterende bebyggelse og natur.
- Nye bygninger skal utformes og plasseres med hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.
- 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.

- Nye bygninger skal underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning 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

- 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.
- Atkomst til strandsonen skal ivaretas.
- Naust skal oppføres i tråd med (naustenes) tradisjonelle byggeskikk, material- og fargevalg
- Altan/utkraging er ikke tillatt.
- 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.
- 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.
- Det er ikke tillatt med gjerde/levegge eller andre stengsler i tilknytning til naustet. Nausttomt skal ikke inngjerdes

Kommuneplanens arealdel - planskrivelse, bestemmelser og retningslinjer

Side 32

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:

- Bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka eller dyrkbar mark, jf. kartbase AR5 og Jordloven § 9.
- 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.
- Mot sjø og vassdrag tillates bebyggelse lokalisert inntil byggegrense vist på plankartet.
- Bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere enn 20 m fra stier og løyper, jf. temakart Friluftsliv
- Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med reindriftas flytt- og trekkleier.
- 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
- For boliger gjelder bestemmelsene i § 3 og 3.1. foran, med unntak av arealbegrensning av boligtomter.
- For fritidsbebyggelse gjelder bestemmelsene i §3 og 3.2 foran.
- For næringsbygg gjelder bestemmelsene i § 3 og 3.3 foran.
- For naust gjelder bestemmelsene i § 3.5 foran. Naust tillates bygd i gruppe ved eksisterende naust.
- Behovet for flytebrygger må forsøkes løst i samarbeid for flere eiendommer. Enkeltvis permanente flytebrygger tillates ikke. Se også pkt 1.5.
- Flytebrygger og båtplasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller friluftsinnteresser, 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 reindriftsinnteresser, 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/Røyernes	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
Saurfjord	LSBNF3_1	1	3	1
Saurfjord	LSBN3_4	2	0	1
Saurfjord/Saur	LSBN3_6	4	0	3
Osmo	LSBNF3_2	3	2	1
Saurfjord	LSBN3_7	4	0	2
Saurfjord	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
Mølleskog	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
Røtneskryset	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 Litvatnet	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
Mølsvika	LSF7_14	1

Bruk og vern av sjø og vassdrag (kystzoneplan)

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.

- 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.
- 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

- I sjøområder vist til AFF skal det tas hensyn til fiske og ferdsel ved plassering av akvakulturanlegg.
- Hele akvakulturanlegget, med fortøyninger, forflåter 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

- Områdene er prioritert for akvakultur.
- Hele anlegget, med fortøyninger, forflåter 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

- Det tillates utlegging av fortøyninger til havbruk etablert i A-25 m områder.
- 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.
- 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
A4	Vinkfjorden V
A8	Kråkåsen
AFF4	Nordfoldleira
AFF7	Veidholmen
AFF8	Lundøya

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. § 18. 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. Friluftsløven) 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 friluftsløven 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 tilfredsstillende 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 tilfredsstillende 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.



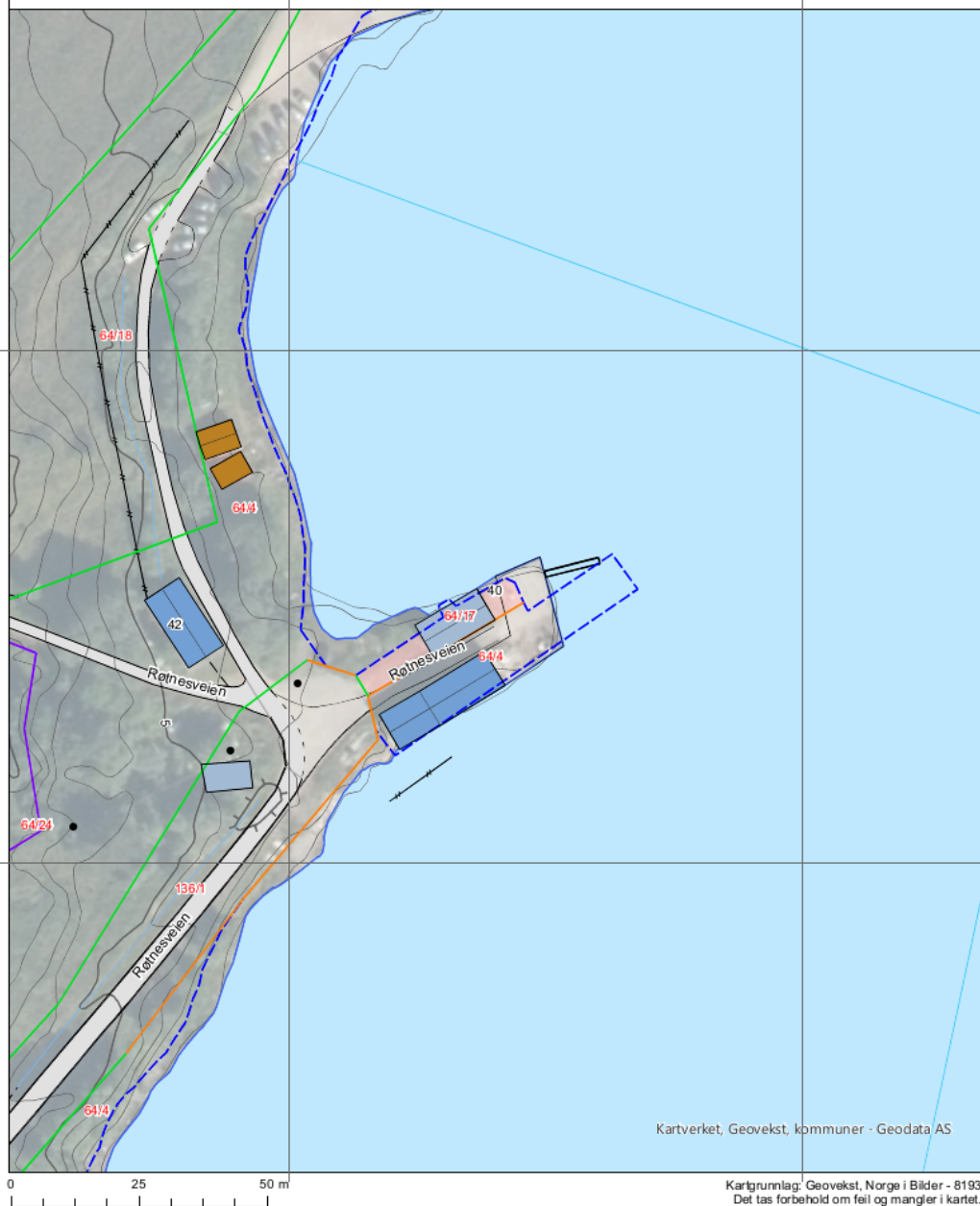
ambita

Kommune: 1848 Steigen
Eiendom: 1848/64/17/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 23.1.2024



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

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

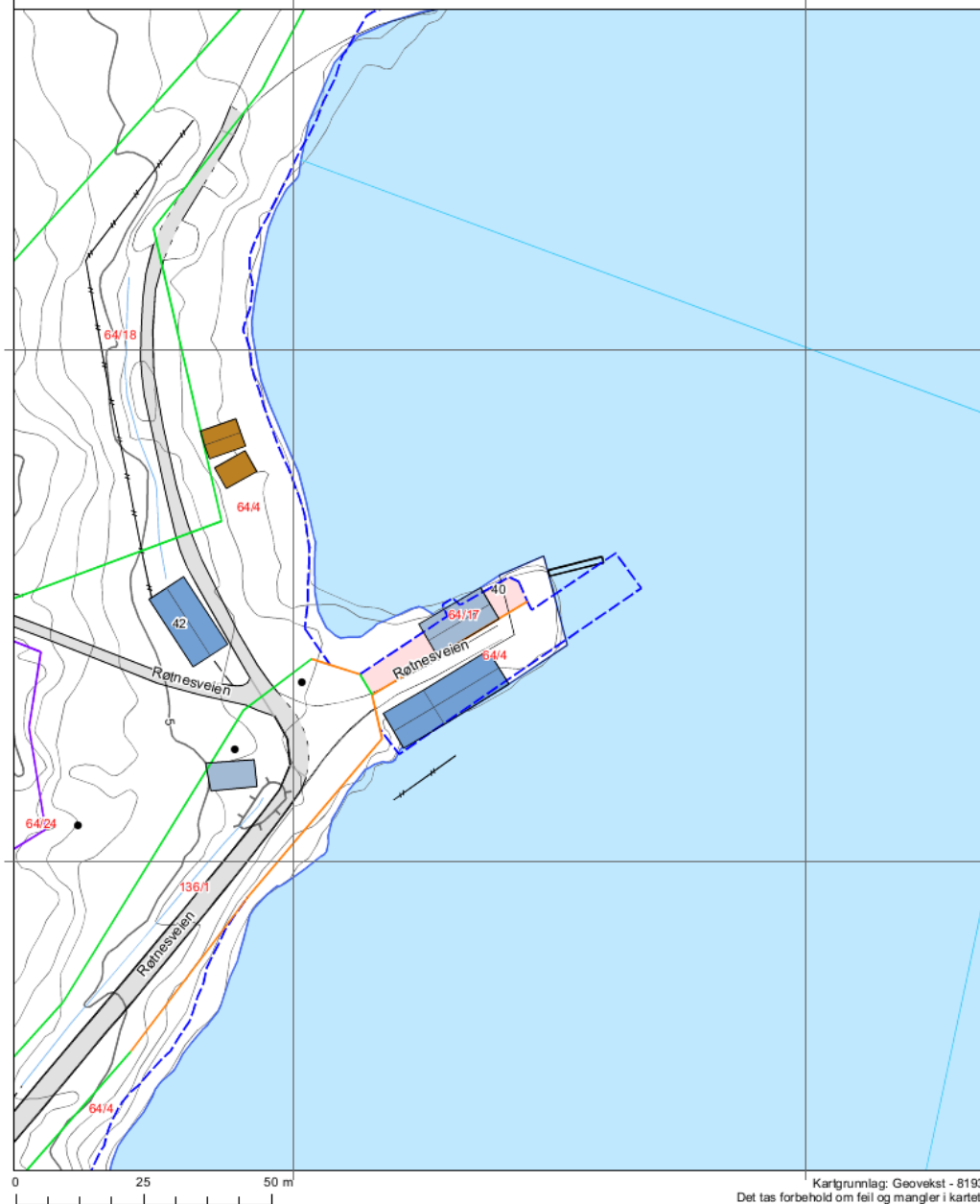
ambita

Kommune: 1848 Steigen
Eiendom: 1848/64/17/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 23.1.2024



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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- ✱ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

RØTNESVEIEN 40

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogøy 10 min
Linje 556 7.9 km

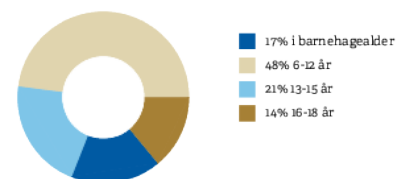
SKOLER

Laskestad skole (1-7 kl.) 12 min
60 elever, 6 klasser 10.9 km

Steigens skole (1-10 kl.) 25 min
141 elever, 11 klasser 24.4 km

Knut Hamsun vgs - avd Steigen 24 min
36 elever, 3 klasser 24.4 km

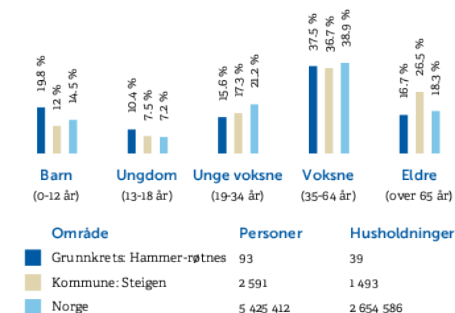
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Engeløy barnehage (1-5 år) 12 min
39 barn 10.8 km

Leinesfjord barnehage (1-5 år) 26 min
32 barn 24.8 km

DAGLIGVARE

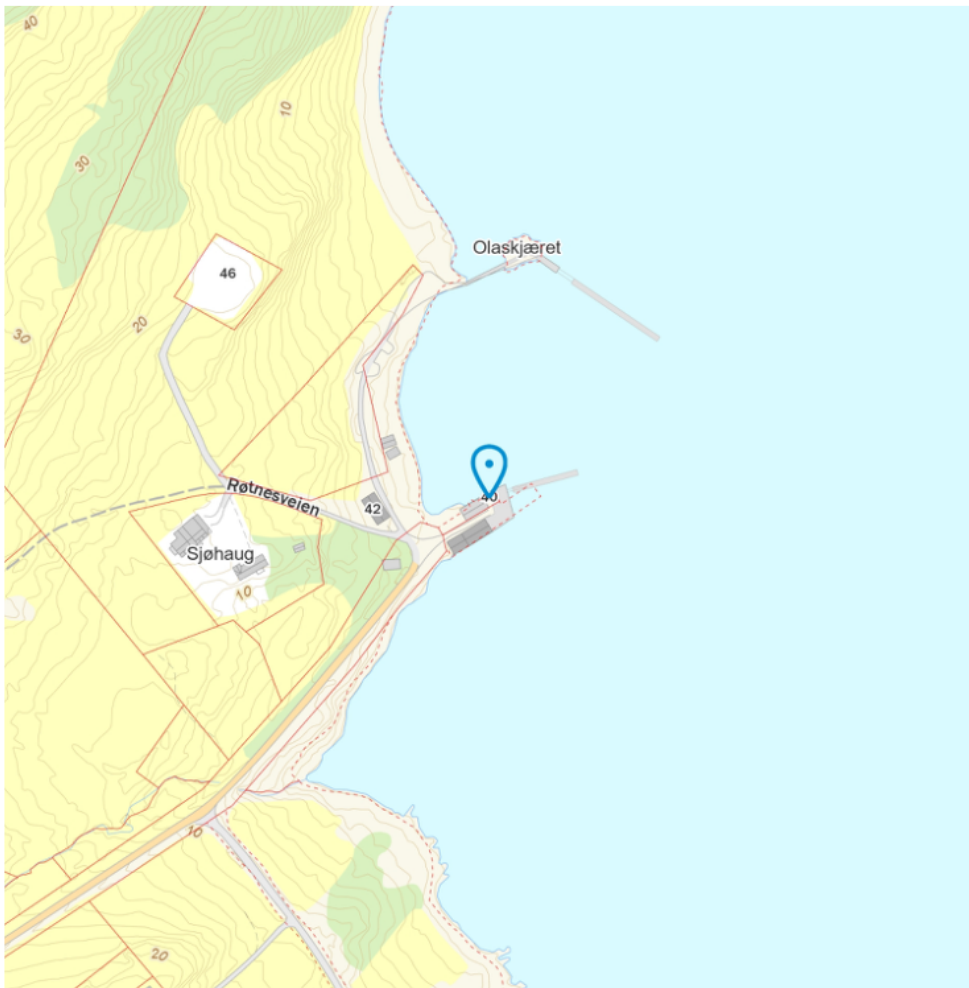
Bunnpris Bogøy 10 min
PostNord 7.9 km

Joker Våg 13 min
Post i butikk, PostNord 11.2 km

SPORT

Bogen skole 10 min
Ballspill 8 km

Laskestad 12 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 10.9 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler i Midt-Norge AS Avd. Hitra kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Statsforvalteren i Nordland

Vår dato:

25.02.2022

Vår ref:

2021/8299

Deres dato:

21.12.2021

Deres ref:

2021/1632-9

STEIGEN KOMMUNE

Rådhuset

8283 LEINESFJORD

Saksbehandler, e-post

Marte Kvinnegard, makvi@statsforvalteren.no

Klagebehandling - byggesak - oppføring av næringsbygg - 64/17 - Steigen

Statsforvalteren i Nordland viser til oversendelse av klagesak den 21.12.2021. Vi har vurdert saken og fatter følgende

vedtak:

Magnar Hansen sin klage tas ikke til følge.

Statsforvalteren i Nordland stadfester Steigen kommunes vedtak av 25.10.2021 i delegert saksnummer 156/21, hvor kommunen avviser klage på vedtak av 29.11.2011 i sak PLA BYG 220/11 der kommunen gir tillatelse til oppføring av næringsbygg for fiskerivirksomhet på eiendommen gnr. 64, bnr. 17 i Steigen kommune.

I det følgende gis en kort gjennomgang av sakens bakgrunn. Det legges til grunn at partene er kjent med sakens dokumenter, og det vil derfor ikke bli gitt fullstendig saksreferat. Vi viser for øvrig til sakens dokumenter.

Saken gjelder klage fra Magnar Hansen på Steigen kommunes vedtak av 25.10.2021 i delegert saksnummer 156/21, hvor kommunen avviser klage på PLA BYG 220/11 der kommunen gir tillatelse til oppføring av næringsbygg for fiskerivirksomhet på eiendommen gnr. 64, bnr. 17 i Steigen kommune.

Forhistorie, dialog med kommunen og vedtak

Den 03.11.2011 fremmer Brunes Service AS søknad om oppføring av næringsbygg til fiskeriformål med BYA på 61,2 m² og BRA på 56,4 m² på eiendommen gnr. 64, bnr. 17. Steigen kommune ga tillatelse til omsøkte tiltak den 29.11.2011 i vedtak PLA BYG 220/11.

Den 22.08.2021 mottok kommunen et brev fra Magnar Hansen, som er hjemmelshaver av eiendommen gnr. 64, bnr. 4. I dette brevet påpeker Hansen at bygget på eiendommen gnr. 64, bnr. 17 har kommet inn på hans eiendom og at bygget er for stort for tomten. Han bemerker at han ikke

E-postadresse:

sfnopost@statsforvalteren.no

Sikker melding:

www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:

Postboks 1405,

8002 Bodø

Besøksadresse:

Fridtjof Nansens vei 11,

8003 Bodø

Telefon: 75 53 15 00

www.statsforvalteren.no/no

Org.nr. 974 764 687



har gitt samtykke til tiltaket, og han mener at kommunen burde ha oppdaget dette før det ble gitt tillatelse til oppføring av bygget.

I brev av 15.09.2021 svarte kommunen at de var enig i at det ved behandlingen av saken burde ha vært vedlagt et skriftlig samtykke som uttrykkelig gjaldt plasseringen av bygget nærmere nabogrensen enn 4 meter, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Imidlertid viser kommunen til at Hansen har skrevet under på nabovarsel for tiltaket og at det har gått nærmere 10 år siden tillatelsen ble gitt. Kommunen anså derfor tillatelsen til bygget som gyldig.

Kommunen mottar en klage fra Hansen den 05.10.2021. Hansen er ikke enig i at tillatelsen er gyldig. Han begrunner dette med at han ikke har gitt skriftlig samtykke, og mener at det faktisk at bygget er for stort er en feil som ligger hos kommunen.

Kommunen avviser klagen i vedtak datert 25.10.2021 med delegert saksnummer 156/21. Kommunen forstod klagen som en klage på vedtak av 29.11.2011 i sak PLA BYG 220/11, og klagen ble avvist da kommunen mente at klagefristen har utløpt. Subsidiært, dersom klagen var ment som en klage på kommunens vurdering datert 15.09.2021, er dette ikke tale om et enkeltvedtak som kan påklages.

Klage og forberedende klagebehandling

Den 07.11.2021 mottar kommunen klage fra Hansen på avvisningsvedtaket av 25.10.2021. Hansen mener at han ikke har fått svar på det han skrev om i nabovarslet og det faktisk at bygget er for stort. Han ber om at den delen av bygget som står på hans eiendom rives.

I brev datert 29.11.2021 gir John-Eric Pettersen, hjemmelshaver av eiendommen gnr. 64, bnr. 17, en uttalelse om sakens forhistorie.

Kommunen fatter vedtak den 21.12.2021 om å ikke ta klagen fra Hansen til følge. Kommunen forstår klagen fra Hansen som en klage på avvisningsvedtaket datert 25.10.2021. I vedtaket datert 21.12.2021 opprettholder kommunen sitt tidligere vedtak av 25.10.2021. Kommunen begrunner dette med at klagefristen etter forvaltningsloven § 29 er utløpt samt at det ikke er noen grunn til å omgjøre vedtaket etter § 35 bokstav c selv om det var en saksbehandlingsfeil at bygget ikke ble nabovarslet og at det ikke ble innhentet skriftlig samtykke fra eier av naboeiendommen.

Klagesaken ble deretter oversendt Statsforvalteren i Nordland den 21.12.2021.

Statsforvalterens lovforståelse, vurdering og forståelse av faktum i saken

Statsforvalterens kompetanse som klageinstans

Statsforvalterens avgjørelse bygger på de opplysninger som er framkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, så vel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager har fremlagt.

Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd første punktum. Vi skal vurdere de synspunkter som klager legger fram, og vi kan ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Vi skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd tredje punktum.



Om vilkårene for å behandle klagesaken er oppfylt

Statsforvalteren finner at saken er tilstrekkelig opplyst til å gjøre vedtak, jf. forvaltningsloven § 33 femte ledd. Videre legger vi til grunn at Magnar Hansen har klagerett, og at klagen av 07.11.2021 er rettidig fremsatt, jf. forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Statsforvalterens vurdering

Steigen kommune har avvist klagen fra Hansen som er mottatt av kommunen den 05.10.2021. Statsforvalteren er enig med kommunen i at denne klagen kan forstås som en klage på vedtaket av 29.11.2011 i sak PLA BYG 220/11. Kommunen har avvist denne klagen i vedtak av 25.10.2021, og etter klage på avvisningsvedtaket, har kommunen opprettholdt sitt avvisningsvedtak i vedtak datert 21.12.2021. Statsforvalteren skal i det videre vurdere kommunens avvisningsvedtak.

Om klagen mottatt 05.10.2021 er innenfor klagefristen

Kommunen har for det første avvist klagen mottatt 05.10.2021 på bakgrunn av at klagefristen er utløpt.

Etter forvaltningsloven § 29 første ledd er klagefristen i utgangspunktet 3 uker. Dersom man ikke har fått underretning om vedtaket, løper fristen fra det tidspunkt han har fått eller burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket, jf. § 29 annet ledd. Imidlertid følger det av § 31 tredje ledd at klagen ikke kan tas under behandling som klagesak dersom det har gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.

I denne saken har det gått 10 år fra vedtaket datert 29.11.2011 i sak PLA BYG 220/11 til Hansen klaget på dette vedtaket. Statsforvalteren legger dermed til grunn at klagen mottatt 05.10.2021 ikke er innenfor klagefristen som følger av forvaltningsloven. Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal kommunen avvise saken, jf. forvaltningsloven § 33 annet ledd tredje punktum.

På bakgrunn av det ovennevnte kommer Statsforvalteren til at klagen mottatt 05.10.2021 ikke er innenfor klagefristen, jf. forvaltningsloven § 29 og § 31. Kommunen kan derfor avvise klagen, siden vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, jf. § 33 annet ledd tredje punktum.

Om vedtaket av 29.11.2011 i sak PLA BYG 220/11 skal omgjøres

For det andre ser kommunen ingen grunn til å omgjøre vedtaket av 29.11.2011 i sak PLA BYG 220/11.

Etter forvaltningsloven § 35 kan kommunen omgjøre sitt eget vedtak på nærmere vilkår. Det er i utgangspunktet ingen frist for å be om en slik omgjøring. De aktuelle vilkårene er:

- endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser eller
- underretning om vedtaket ikke er kommet fram til vedkommende og vedtaket heller ikke er offentlig kunngjort, eller
- vedtaket må anses ugyldig.

Vedtaket i sak PLA BYG 220/11 ble fattet den 29.11.2011, og bygget fikk ferdigattest den 02.04.2014. I likhet med kommunen legger Statsforvalteren til grunn at Hansen var kjent med vedtaket senest da, ettersom bygget må ha vært oppført på dette tidspunktet. Dermed er alle parter underrettet om vedtaket. Videre vil en omgjøring av vedtaket datert 29.11.2011 i sak PLA BYG 220/11 være til skade for tiltakshaver.



Det første spørsmålet blir derfor om vedtaket datert 29.11.2011 i sak PLA BYG 220/11 er ugyldig. For at en saksbehandlingsfeil skal føre til ugyldighet, er det ikke et krav om at feilen faktisk har virket inn på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 41. Det er tilstrekkelig med en ikke helt fjernliggende mulighet for at feilen har fått betydning for vedtaket, jf. blant annet Rt. 2009 s. 661 avsnitt 72. Bestemmelsen gjelder etter sin ordlyd bare ved brudd på saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven, men den anvendes ifølge Sivilombudets avgjørelse i sak 2018/1219 også analogisk på andre saksbehandlingsfeil.

Kommunen uttaler at de skulle ha avvist søknaden om tillatelse den 03.11.2011 etter plan- og bygningsloven § 21-6, dersom det fremsto som «klart» for kommunen at tiltakshaver ikke hadde de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsatte. I denne forbindelse skulle det ha vært innhentet skriftlig samtykke fra eier av naboeiendommen gnr. 64, bnr. 4 når det gjelder plasseringen av bygget, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Kommunen kommer til at dette ikke er gjort, og at kommunen derfor har gjort en saksbehandlingsfeil. I tillegg kan det anses for å være en saksbehandlingsfeil at nabovarslet av 05.09.2011 ikke er i samsvar med hva som ble bygget. Av hensyn til saksbehandlingsfeilenes art kommer Statsforvalteren til at det er en ikke helt fjernliggende mulighet for at feilen har fått betydning for vedtaket datert 29.11.2011 i sak PLA BYG 220/11. Etter dette kommer Statsforvalteren til at vedtaket av 29.11.2011 i sak PLA BYG 220/11 er ugyldig.

Etter dette er det forvaltningsloven § 35 bokstav c som kan være aktuelt. Forvaltningen har likevel ingen ubetinget plikt til å omgjøre ugyldige vedtak. Avgjørelsen vil bero på en helhetsvurdering, hvor det blant annet må tas hensyn til feilens art, tidsmomentet, skyld og innrettelseshensynet, jf. Sivilombudets avgjørelse i sak 2014/3496.

Kommunen mener at det ikke er grunnlag for å omgjøre vedtaket etter forvaltningsloven § 35 bokstav c. I forbindelse med dette legger kommunen vekt på at det har gått 10 år før Hansen kom med merknader til tiltakets plassering og størrelse samt at det ikke kan være noe tvil om at Hansen var klar over tiltaket. Statsforvalteren legger også dette til grunn, og legger stor vekt på at tidsmomentet og innrettelseshensynet taler for at vedtaket ikke bør omgjøres.

På bakgrunn av det ovenstående kommer Statsforvalteren til at vedtaket datert 29.11.2011 i sak PLA BYG 220/11 ikke skal omgjøres, jf. forvaltningsloven § 35 bokstav c.

Oppsummering

Etter en vurdering av Steigen kommunes saksbehandling, kommer Statsforvalteren til at tillatelse gitt i vedtak datert 29.11.2011 i sak PLA BYG 220/11 ikke skal omgjøres. Dermed er dette vedtaket ansett for å være gyldig, noe som medfører at kommunen ikke skal følge opp saken som ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Videre legger Statsforvalteren også til grunn at dette er en tvist om privatrettslige forhold, og at det er de enkelte rettighetshavere som må forfølge sine rettigheter ved å bringe saken inn for domstolene, jf. Prop. 99 L (2013–2014) s. 103.



Konklusjon

Statsforvalteren stadfester Steigen kommunes vedtak av 25.10.2021, hvor kommunen avviser klage på vedtak av 29.11.2011 i sak PLA BYG 220/11 der kommunen gir tillatelse til oppføring av næringsbygg for fiskerivirksomhet på eiendommen gnr. 64, bnr. 17 i Steigen kommune.

Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningsloven § 34, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen

Lill Margrethe Hildonen (e.f.)
kst. underdirektør

Marte Kvinnegard
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Magnar Sigurd Hansen
John-Eric Pettersen

Røtnesveien 67
Nordsidveien 87

8289
8146

Engeløya
Reipå

Notater

This image shows a blank sheet of white paper with ten horizontal dashed lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There is no text or other content on the page.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **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.

Som kunde i EiendomsMegler 1 får du 2 måneders gratis forsikring på hus/fritidshus og innbo!



Du har gjort et godt valg!

Du får også innboforsikring med ubegrenset forsikringssum. Det gir deg trygghet for at du får tilbake det tingene dine er verdt. I tillegg inkluderer innboforsikringen flytteforsikring.

Trygghet når du virkelig trenger det

Det handler ikke bare om å tilby gode forsikringer, men også om å gi trygghet for at du får den oppfølgingen du trenger. Et raskt og riktig forsikringsoppgjør er det viktigste for folk flest, og vi jobber hele tiden for å gi deg den best mulige kundeopplevelsen.

Topp hus-/fritidshusforsikring

Topp hus-/fritidshusforsikring er blant markedets beste og gir deg blant annet trygghetsgaranti. Alt du gjør av moderniseringer, påbygg og innredning i løpet av året blir automatisk medforsikret frem til hovedforfall.

- Vi dekker også vannskader som følge av utett yttertak og bygning
- Ønsker du egen dekning for insekter, sopp og råte, kan det kjøpes i tillegg
- Ved totalskade bygger vi nytt hus uten å trekke fra for alder og slitasje (fullverdigaranti)
- Rettshjelp inkludert i forsikringen

Topp innboforsikring

- Du får dekket bygningsmessige endringer dersom noen i husstanden blir avhengig av rullestol som følge av ulykke eller medfødt handikap
- Erstatning hvis gjenstander blir stjålet fra motorvogn eller fritidsbåt
- Maksimal erstatning er utvidet i forhold til standard innboforsikring
- Dekker skader ved typisk uhell
- Tyveri av sykkel dekkes hvor som helst med inntil 30 000 kroner

Vi tilbyr også en standard innboforsikring som dekker det viktigste.

Ønsker du mer informasjon?

Forsikringen blir levert av SpareBank 1 og Fremtind Forsikring. For mer informasjon, gå inn på sparebank1.no/forsikring

Notater

This image shows a blank sheet of white paper with ten horizontal dashed lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There is no text or other content on the page.

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

Notater

[illegible]

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforretningen Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutning av gis også en kort oversikt over de viktigste rettreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgspopgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler imhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS, når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/fnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fulmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet) kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23240011 / Runar Nilsen, tlf. 969 92 222

Røtnesveien 40, 8289 Våg.

Gnr. 64, Bnr. 17, Steigen kommune.

Bud stort kr: _____

(Tillegg kom mer om ikke stryker iht. salgsoppgaven. Ev andel fellesgjeld kom mer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtakelse dato: ____/____/____ Akseptfrist: ____/____/____ Kl: ____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ til _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ til _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ til _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra? _____

(salg av bolig, RGU, banklenskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringsstilbud fra Sparebank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker vurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

HJELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en netthjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 12 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ☐ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUS er en utvidet netthjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Plus koster kr 2900,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ☐ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt og undersøkt eiendommen.

Budet er angitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Underbegredse 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 G-budfunksjonen som er tilgjengelig på eiendomsme1.no og Finn.no. Alternativt kan budet leveres på printet, 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: Kopier gyldig legittimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn _____

Fødselsnr: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr: _____

Sted/ Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopier gyldig legittimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 23240011
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.03.2024

Runar Nilsen
Eiendomsmegler/Avdelingsleder Stormen

969 92 222
runar.nilsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø