

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegler Nord AS	Oppdragsnr.	85250037
Adresse	Røtnesveien 83		
Postnr.	8289	Sted	VÅG
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Edgar Falch
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1965	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ikke bebodd eiendommen selv Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Jbf	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Johnny	Etternavn	Falch

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Tilstandsrapport



Enebolig



Røtnesveien 83, 8289 ENGELØYA



STEIGEN kommune



gnr. 62, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 12.08.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 12815-1405

Referansenummer: SI1747

Autorisert foretak: Stian Steffensen AS

Vår ref:



STIAN STEFFENSEN AS
– BYGGMESTER & TAKSTMANN –

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

Norsk takst

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



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

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

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

Stian Steffensen AS driver med taksering og tilstandsvurdering av bolig-, fritid- og næringseiendommer, 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Boligen har enkelte oppgraderinger rundt om, men det meste i boligen er fra byggeåret.

Med tanke på alder, tilstand og utført vedlikehold må det forventes vedlikehold og oppgraderinger av boligen. Deler av boligen må ansees som et renoveringsobjekt. Det må i tillegg kunne forventes avvik fra dagens standard og byggeforskrift på bygningsdeler mot slik boligen fremsto på befaringen.

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.

Boligen har stått ubebodd de senere årene, vann og strøm er avstengt og anlegget har ukjent tilstand, og endret bruk av boligen kan avdekke feil og mangler som ikke var mulig å avdekke ved visuell kontroll på befaringen.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med w-takstoler og konstruksjoner fra byggeåret og tilbyggingsåret.

Mørkloftet har adkomst via luke i himling i gang. Stige mangler i luken og mørkloftet ble kun kontrollert i området rundt luke. Ingen synlig ventilering av mørkloftet. I område over pipe som er kortet ned er det fuktskjolder og råteskader i trevirket, men skaden antas å være av eldre årstall fra når pipen var ført ut gjennom tak. Konstruksjon over vindfang er gjenbygget og har ukjent oppbygning. Det er påvist fuktskader og høyt fuktnivå i himling og det må antas at dette har sammenheng med tilstanden på konstruksjonene over. Adkomst til konstruksjonene må etableres for nærmere kontroll. Utbedringer må påregnes.

Taket er tekket med stålplater antatt lagt ny i 1981 når boligen ble utvidet. Deler av takplatene er malt siden de var ny, og deler av platene har noe slitasje og rust i overflatene. Ukjent type undertak og lufting under platene.

Takrenner i plast med nedløp til terreng. Nedløpene går ned i terrenget men har ukjent utløp.

Takfotbeslag er ikke montert. Pipe i betong over tak. Takstige mangler. Snøfangere på liten del av taket.

Utstyret er av eldre årstall.

Ytterveggene er i bindingsverk i konstruksjoner fra byggeåret.

I vindfang og i kjøkken ble det påvist forhøyet fuktnivå i overflater i ytterveggene. Ukjent årsak, men det anbefales nærmere undersøkelser. Skjulte skader i innkledde konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Utvendig er veggene kledt med stående tømmermannskledning og med liggende falset bordkledning. Kledningen er malt i 2023 men deler av kledningen er noe oppsprukket og værslitt.

I nedkant av deler av kledningen er det montert papp og lusinger som gjør at luftingen er begrenset.

Vinduene er i tre med 2 lag isolerglass og med 1- og 2 lag enkle glass. Vinduene er fra byggeåret og fra 1979, 1980 og av ukjent alder.

De fleste vinduene har en del slitasje og er oppsprukket i trevirket. Enkelte vinduer har råteskader i karm og ramme. Deler av vinduene går tregt.

Utskifting av deler av vinduene må påregnes.

Ytterdør og verandadør i tre med malte overflater. Verandadør er fra 1985 og ytterdøren mangler merking men antas å være ca like gammel.

Dørene har noe slitasje og behov for vedlikehold. Beslag mangler utvendig under verandadør.

Veranda på nordsiden av boligen bygd i tre på søyler av betong. Søylene i betong har stedvis store skader og svakheter, og ved vegg er bjelkelaget satt på midlertidige søyler av tre. Bjelkelaget og dekket har skjevheter.

Rekkverk i tre. Høyde på rekkverk er ca 80 cm. Konstruksjoner og overflater av tre har behov for vedlikehold.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv av betong i kjeller og etasjeskiller i tre mellom kjeller og 1 etasje.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue og kjøkken i 1 etasjen over en lengde på ca 2 m og gjennom rommet.

På befaringen ble det ved stikkmålinger i himling i kjeller påvist høyt fuktnivå.

I vindfang i 1 etasjen ble det påvist svikt i gulv og høyt fuktnivå. Ukjent konstruksjon, men det anbefales nærmere undersøkelser. Utbedringer må påregnes.

Overflatene er i hovedsak av eldre årstall. I vindfang ble det påvist fuktskader og høyt fuktnivå i himling, vegg og gulv, og i kjøkken ble det registrert fuktskade og høyt fuktnivå i vegg over vindu. Ukjent årsak, men det anbefales nærmere undersøkelser og utskiftninger må påregnes.

I tillegg er overflatene i deler av boligen er slitte, det er enkelte områder med misfarginger og det er glipper i skjøter og hjørner rundt om. Noe skjevheter i hmlinger og andre overflater rundt om.

Krypkjeller under tilbygg mot øst med adkomst via vinduer i kjeller. Krypkjelleren har ingen ventilering enn via vinduer i kjeller. Fuktsperre på grunnen i kjelleren mangler. En del fuktmerker/sopp og forhøyet fuktnivå i stubbloftsplater over krypkjelleren.

Det er 2 piper i boligen, men en av pipene er avsluttet på mørkloftet. Pipene antas å være av tegl og betong og har en del riss og mindre sprekker i overflatene. 1 side av pipe i 1 etasjen står mot vegg.

Sotluker i kjeller. Sotluke har rustskader og det er rennemerker av sotvann i område under luke.

Kombi olje/vedovn i stue.

Kjelleren er uinnredet og har gulv og vegger i betong. På befaringen var det høyt fuktnivå i gulv, vegger, innvendig delevegg av tre og i himling over hele kjelleren.

Saltutslag på overflater av betong og sopp på overflatene i omtrent hele himling mot etasjen over.

Kjelleren har ingen ventilering ut over vinduer som kan åpnes.

Radonmåling er ikke utført.

Tretrapp med malte overflater. Rekkverk i nedre del av trapp

Beskrivelse av eiendommen

mangler og det er ikke montert håndløper på vegg.
Trappen har en del slitasje i trinn/overflater. Åpninger mellom trinn i nedre del av trapp er større enn 10 cm.

Innvendige dører i 1 etasje er slette finerte dører og dørene i kjeller er malte med fyllinger. Dørene er av eldre årstall/fra byggeåret, har en del slitasje, fukt- og bruksmerker og deler av dørene går tregt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er av eldre årstall og har behov for oppgraderinger.
Se nærmere beskrivelser.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette folierte fronter og laminat benkeplate. Heldekkende benkebeslag med oppvaskkum.
Ventilator i overskap og plass for komfyr og kjøleskap.
Innredningen er av eldre årstall og har en del slitasje, bruksmerker og behov for vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpene er i støpejern og antas å være fra byggeåret. Lufting er ført ut over tak og staking er mulig via luke på rør i kjellergulv.
På befaringen var luke i gulv åpen. Ukjent årsak.
Rørene har en del rust i overflatene.

Vannrørene er i kobber, jern og plast og er i hovedsak av eldre årstall. Stoppekran er plassert i kjeller.
Rørene av kobber har noe irr i overflatene.
Vannet var avstengt på befaringen og røropplegget ble ikke funksjonstestet, men eier opplyster at det er en mindre lekkasje på stoppekran når vannet er tikoblet.

Boligen har ventilering via vinduer og dører som kan åpnes og via ventiler i yttervegg i enkelte rom.
Enkelte rom har ingen ventilering ut over vinduer som kan åpnes.

200 l vv-bereder i skap i bad. Berederen er av eldre ukjent alder.

Sikringsskap med krusskiring og delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. Anlegget er i hovedsak av eldre årstall/fra byggeåret.
Kun mindre kjente oppgraderinger og endringer i senere tid, antatt i forbindelse med utvidelsen av boligen.
Sist tilsyn av DLE var utført i 2009 og påviste feil ved tilsynet er innmeldt som utbedret.
Dokumentasjon på anlegget og senere utført arbeid er ikke fremvist og må om mulig innhentes.
Ved oppgraderinger og modernisering av boligen må oppgraderinger av det elektriske anlegget trolig påregnes.
Ved befaringen i 2025 var strømmen frakoblet og anlegget har ukjent tilstand.
Det anbefales nærmere undersøkelser og en utvidet el-kontroll av anlegget før det tas i bruk igjen.

Det er montert 2 røykvarslere fra 2018 i 1 etasjen og 1 eldre 6 kg pulverapparat. Røykvarsler i kjeller mangler.
Pulverapparat må byttes med bakgrunn i alder og det må monteres røykvarsler i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn i området.

Drenering av ukjent alder, type og tilstand. Ingen synlig utvendig fuksikring rundt muren.

På befaringen ble det påvist forhøyet fuktnivå i gulv og vegger mot terreng i kjeller, samt råteskader og fukt i vegger av tre i kjeller. Fuktnivåene må sees i sammenheng med tilstanden på dreneringen rundt boligen.

Opprinnelig del av boligen er bygd på kjellermur av betong og tilbygg er bygd på ringmur av Leca og betong.

Ukjent fundamentering.

Muren har enkelte mindre riss og ujevnheter og utvendig maling er noe slitt. I vegg i kjeller er det avskalinger og skade på mur.
Deler av vegger i kjeller er belagt med Tresonitt innvendig.

Terrenget på vestsiden av boligen heller mot boligen og eller er terrenget delvis flatt og har delvis fall bort fra mur.
Terrenget rundt boligen bør endres slik at overflatevann ledes effektivt bort fra boligen.

Vannledning inn i boligen er i plast og antas å være ny siden byggeåret. Ukjent om utvendig ledning er byttet. Vannforsyning fra kommunalt vannverk.

Avløp ut til septiktank er av ukjent type og har ukjent alder, men antas å være av eldre årstall/fra byggeåret. Avløp til septiktank med videreoverløp til terreng.

Eier opplyser at septiktanken er i betong og antas å være fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plantegning av 1 etasjen er vedlagt, men har avvik fra hvordan boligen fremsto på befaringen.

Ukjent om endringer er omsøkt og godkjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

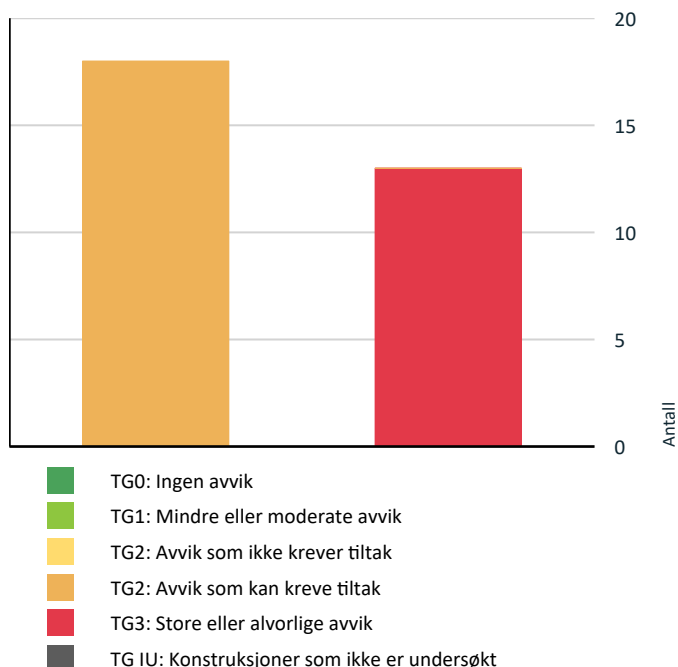
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremvist.

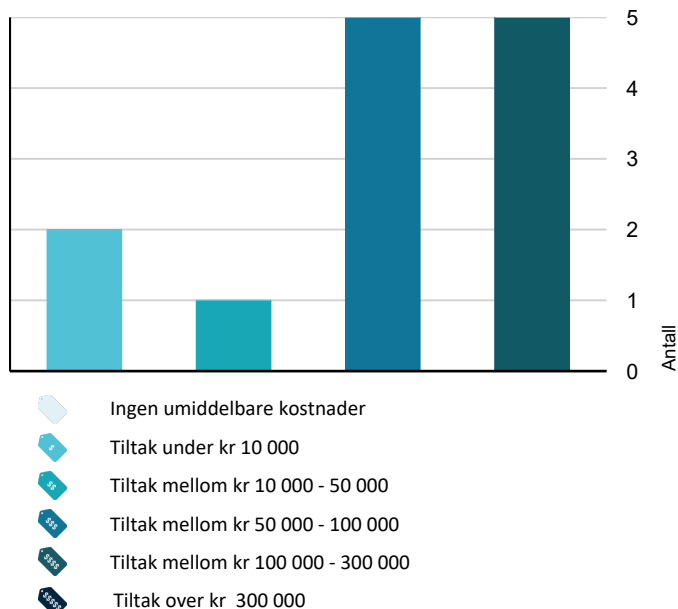
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppdatert etter ny befaring av eiendommen 12.08.2025.

Eier opplyser at boligen har stått ubebodd siden befaringen i 2023, og opplyser videre at det ikke er utført endringer ved bygningene siden befaringen i 2023.

En del gress/vegetasjon på eiendommen begrenset muligheten for kontroll av deler av utvendige bygningsdeler. Deler av bildene i rapporten er tatt ved befaringen i 2023.

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

Fuktsøk er utført som overflatesøk og ved stikkmålinger/hammerlektrode med Protimeter MMS-2.

Arealene er tatt fra egne målinger ved befaring.

Opplysninger om årstall og oppgraderinger er opplyst av eier.

Teknisk verdi er beregnet med hjelp av kalkulasjonsprogrammet www.byggekost.no

Det er valgt forenklet beskrivelse av uthuset på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1965

Kommentar

Opplyst av eier.

Anvendelse

Boligen har status som helårsbolig benyttes som fritidsbolig.

Standard

Enkel nøktern standard. Det meste i boligen er av eldre årstall og fra byggeåret.

Vedlikehold

Boligen har en del slitasje og behov for vedlikehold og oppgraderinger. Oppgraderinger og vedlikehold må i tillegg påregnes med bakgrunn i alder på boligen og på enkelte bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Tilbygg med stue mot øst. Årstall er hentet fra ferdigattest.
	Tilbygg	Vindfang og garasje/utvendig bod. Ukjent når tilbyggene er oppført.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stålplater antatt lagt ny i 1981 når boligen ble utvidet. Deler av takplatene er malt siden de var ny, og deler av platene har noe slitasje og rust i overflatene.

Ukjent type undertak og lufting under platene.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Deler av platene har noe slitasje og rust i overflatene.

Konsekvens/tiltak

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

Overflater med slitasje og rust bør rengjøres og overflatebehandles.

Det anbefales samtidig nærmere kontroll av underliggende konstruksjon og trevirke ved takfot.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i plast med nedløp til terreng. Nedløpene går ned i terrenget men har ukjent utløp. Et nedløp er avsluttet på terreng. Takfotbeslag er ikke montert. Pipe i betong over tak. Takstige mangler. Snøfangere på liten del av taket. Utstyret er av eldre årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere bør monteres på hele taket med tanke på bruk av uteområdet (liv og helse).

Utløp på nedløpsrør bør kontrolleres. Takfotbeslag bør monteres for å hindre vann i å drive inn under tekkingen. Overflater med slitasje må rengjøres og overflatebehandles.



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er i bindingsverk i konstruksjoner fra byggeåret. Konstruksjonene er kledd inn og ble ikke nærmere undersøkt på befaringen.

I vindfang og i kjøkken ble det påvist forhøyet fuktnivå i overflater i ytterveggene. Ukjent årsak, men det anbefales nærmere undersøkelser. Skjulte skader i innkledde konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Utvendig er veggene kledd med stående tømmermannskledning og med liggende falset bordkledning. Kledningen er malt i 2023 men deler av kledningen

Tilstandsrapport

er noe oppsprukket og værslitt. Enkelte områder med slitasje.
I nedkant av deler av kledningen er det montert papp og lusinger som gjør at luftingen er begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Luftingen av kledningen må forbedres. Kledning som er oppsprukket bør byttes.
Overflater med slitasje bør overflatebehandles.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med w-takstoler og konstruksjoner fra byggeåret og tilbyggingsåret.

Mørkloftet har adkomst via luke i himling i gang. Stige mangler i luken og mørkloftet ble kun kontrollert i området rundt luke.

Ingen synlig ventilering av mørkloftet. I område over pipe som er kortet ned er det fuktskjolder og råteskader i trevirket, men skaden antas å være av eldre årstall fra når pipen var ført ut gjennom tak.

Konstruksjon over vindfang er gjenbygget og har ukjent oppbygning. Det er påvist fuktskader og høyt fuktnivå i himling og det må antas at dette har sammenheng med tilstanden på konstruksjonene over.

Adkomst til konstruksjonene må etableres for nærmere kontroll. Utbedringer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

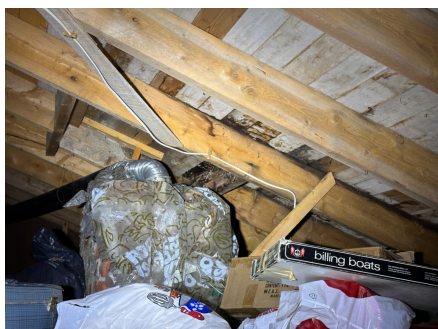
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Ventileringen av loftet bør forbedres og trevirke med råteskader må byttes.

Adkomst til innkledd konstruksjon må etableres for nærmere kontroll. Utbedringer av skader i innkledd konstruksjoner må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vinduer

Vinduene er i tre med 2 lag isolerglass og med 1- og 2 lag enkle glass. Vinduene er fra byggeåret og fra 1979, 1980 og av ukjent alder. De fleste vinduene har en del slitasje og er oppsprukket i trevirket. Enkelte vinduer har råteskader i karm og ramme. Deler av vinduene går tregt. Utskifting av deler av vinduene må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer som går tregt må justeres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdør og verandadør i tre med malte overflater. Verandadør er fra 1985 og ytterdøren mangler merking men antas å være ca like gammel. Dørene har noe slitasje og behov for vedlikehold. Beslag mangler utvendig under verandadør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje og behov for vedlikehold. Beslag mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte overflater må rengjøres og overflatebehandles. Beslag som mangler må monteres. Ut fra alder må utskiftinger påregnes, men når det blir nødvendig vil avhenge av utført vedlikehold.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på nordsiden av boligen bygd i tre på søyler av betong. Søyler i betong har stedvis store skader og svakheter, og ved vegg er bjelkelaget satt på midlertidige søyler av tre. Bjelkelaget og dekket har skjevheter. Rekkverk i tre. Høyde på rekkverk er ca 80 cm. Konstruksjoner og overflater av tre har behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Søyler har store skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Søyler med skader må byttes eller utbedres. Skjevheter må rettes. Slitte overflater må overflatebehandles. Høyde på rekkverk må økes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilbygget garasje/bod på vestsiden av boligen er bygd på søyler og har trebjelkelag med tregulv.

Utvendig terreng er stedvis i kontakt med vegg på vestsiden.

Vegger i enkelt bindigsverk med stålplater utvendig.

Enkel vippeport på ene siden og dør i tre på motsatt side.

Saltak med stålplater som tekking. Takrenner er ikke montert.

Bygningen har noe skjevheter og noe slitasje. Dør i tre har råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig terreng er i kontakt med vegg. Råteskade i dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig terreng må senkes. Dør med skade må utbedres eller byttes.

Skjevheter bør rettes opp og slitte overflater bør vedlikeholdes.



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Overflatene er i hovedsak av eldre årstall. I vindfang ble det påvist fuktskader og høyt fuktnivå i himling, vegg og gulv, og i kjøkken ble det registrert fuktskade og høyt fuktnivå i vegg over vindu.

Ukjent årsak, men det anbefales nærmere undersøkelser og utskiftinger må påregnes.

I tillegg er overflatene i deler av boligen er slitte, det er enkelte områder med misfarginger og det er glipper i skjøter og hjørner rundt om. Noe skjevheter i himlinger og andre overflater rundt om.

Overflater i enkelte rom må utbedres eller skiftes for å få TG1 eller TG0.

Overflatene i kjeller er i tillegg nærmere beskrevet i punktet for rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater i enkelte rom må utbedres eller skiftes. Overflater med fuktskader må skiftes.

TG er i tillegg satt med bakgrunn i eldre overflater der man finner riss, riper eller glipper i skjøter og i overflatene.

TG er satt samlet for alle overflater. Enkelte overflater kan ha TG1 og TG2 selv om det samlet sett er gitt TG3 for denne posten i rapporten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong i kjeller og etasjeskiller i tre mellom kjeller og 1 etasje.

Gulv i kjeller har for det meste grovstøpt betong og er ikke vurdert, men hvis kjelleren skal bruksendres og innredes må avretting av gulvene påregnes. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue og kjøkken i 1 etasjen over en lengde på ca 2 m og gjennom rommet.

På befaringen ble det ved stikkmålinger i himling i kjeller påvist høyt fuktnivå.

Dette må trolig sees i sammenheng med fukt på gulvet i kjelleren og manglende/begrenset ventilering av kjelleren.

Se også beskrivelser i punktet for rom under terreng. Det anbefales nærmere undersøkelser av innkledde konstruksjoner.

I vindfang i 1 etasjen ble det påvist svikt i gulv og høyt fuktnivå. Ukjent konstruksjon, men det anbefales nærmere undersøkelser. Utbedringer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
 - 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.
- Nærmere undersøkelser av konstruksjoner med høyt fuktnivå anbefales og utbedringer må påregnes.



Radon

Radonmåling er ikke utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Det er 2 piper i boligen, men en av pipene er avsluttet på mørkloftet. Pipene antas å være av tegl og betong og har en del riss og mindre sprekker i overflatene. 1 side av pipe i 1 etasjen står mot vegg.

Sotluker i kjeller. Sotluke har rustskader og det er rennemerker av sotvann i område under luke.

Kombi olje/vedovn i stue. Ovn er av eldre årstall og eier opplyser at oljetank og ledninger ble demontert for en del år siden.

Det er ikke registrert feiing eller tilsyn av feier ved eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist riss i overflate.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Sotluke er skadet

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Sotluke med skade må byttes. Riss i pipe må utbedres.

Pipevange på gjøres tilgjengelig, evtnt må det settes ned nye innvendige rør i pipen.

Med bakgrunn i alder på ovn må trolig utskiftinger påregnes.

Det anbefales feiing og kontroll av pipe av feier for å avdekke tilstanden på innvendig pipeløp. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er uinnredet og har gulv og vegger i betong. På befaringen var det høyt fuktnivå i gulv, vegger, innvendig delevegg av tre og i himling over hele kjelleren.

Saltutslag på overflater av betong og sopp på overflatene i omtrent hele himling mot etasjen over.

Kjelleren har ingen ventilering ut over vinduer som kan åpnes.

De høye fuktnivåene må trolig sees i sammenheng med tilstanden på drenering og utvendig fuksikring rundt boligen. Utbedringer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Ventileringen av kjelleren må økes og overflater med sopp må rengjøres eller byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under tilbygg mot øst med adkomst via vinduer i kjeller. Krypkjelleren har ingen ventilering enn via vinduer i kjeller. Fuktsperre på grunnen i kjelleren mangler. En del fuktmerker/sopp og forhøyet fuktnivå i stubbloftsplater over krypkjelleren. Det må trolig sees i sammenheng med det høye fuktnivået i resten av kjelleren og begrenset ventilering av krypkjelleren og kjelleren. Nærmere undersøkelser av innkledd konstruksjon må påregnes. Overflater med sopp må rengjøres eller byttes.

Årstall: 1981

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Nærmere undersøkelser av innkledd konstruksjon må påregnes. Overflater med sopp må rengjøres eller byttes.



TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp med malte overflater. Rakkverk i nedre del av trapp mangler og det er ikke montert håndløper på vegg. Trappen har en del slitasje i trinn/overflater. Åpninger mellom trinn i nedre del av trapp er større enn 10 cm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres der det mangler og åpninger mellom trinn må minskes. Slitte overflater bør overflatebehandles og det må monteres håndløper på vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige dører

Dørene i 1 etasje er slette finerte dører og dørene i kjeller er malte med fyllinger. Dørene er av eldre årstall/fra byggeåret, har en del slitasje, fukt- og bruksmerker og deler av dørene går tregt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene som går tregt må justeres og dørene med slitasje, fukt- og bruksmerker må vedlikeholdes. Med bakgrunn i alder og tilstand på deler av dørene må utskiftinger påregnes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er av eldre ukjent alder/fra byggeåret. Ukjent hvem som har utført arbeidene, og dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Teppegulv lagt på antatt undergulv av betong og veggene har sponplater med våtromstapet. Håndvask med speilskap over, toalett og badekar med mulighet for dusj. Utstyret er av eldre årstall/fra byggeåret. Badet har ingen ventilering. Panelovn på vegg som oppvarming. Det er ikke etablert membran eller annet tettesjikt i gulvet og det er ikke montert sluk i gulvet. Avløp fra badekar er koblet rett på avløp i gulv. Gulvet har ujevn overflate og teppegulvet har misfarginger. I vegg ved badekar/dusj er det fuktskader i vegg og det er forhøyet fuktnivå i deler av gulvet. Med bakgrunn i alder og tilstand på badet må oppgraderinger påregnes for at badet skal tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har ikke vært i bruk de senere årene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført som overflatesøk i gulv og vegger i badet og ved stikkmålinger i himling og i åpninger rundt rør i området under badet. Ved overflatesøk i badet ble det påvist forhøyet fuktnivå, og i himling under badet ble det påvist høyt fuktnivå. Fuktnivåene i kjeller må trolig også sees i sammenheng med generelt høyt fuktnivå i kjelleren, men nivåene i badegulvet antas å ha sammenheng med manglende tettesjikt og bruk av badet. Ved hulltaking i vegg mot gang ble det ikke påvist forhøyet fuktnivå. Badet har kun vært sporadisk i bruk den senere tiden, og endret bruk kan over tid avdekke feil og mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Nærmere undersøkelser av innkledde konstruksjoner anbefales. Skader i innkledde konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette folierte fronter og laminat benkeplate. Heldekkende benkebeslag med oppvaskkum. Ventilator i overskap og plass for komfyr og kjøleskap. Innredningen er av eldre årstal og har en del slitasje, bruksmerker og behov for vedlikehold/utskiftinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator i overskap med avkast til pipe med videre avkast ut gjennom yttervegg.
Ved befaringen i 2023 gikk motoren på ventilatoren så vidt rundt og ventilatoren har ingen effekt.
Utskiftinger må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilatoren må skiftes og avkast bør føres direkte ut gjennom tak eller yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrørene er i kobber, jern og plast og er i hovedsak av eldre årstall. Stoppekran er plassert i kjeller.
Rørene av kobber har noe irr i overflatene.

Vannet var avstengt på befaringen og røropplegget ble ikke funksjonstestet, men eier opplyster at det er en mindre lekkasje på stoppekran når vannet er tikoblet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er irr på rør.
- Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Stoppekranen må utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avløpsrør

Avløpene er i støpejern og antas å være fra byggeåret. Lufting er ført ut over tak og staking er mulig via luke på rør i kjellergulv. På befaringen var luke i gulv åpen. Ukjent årsak. Rørene har en del rust i overflatene. Rørøpplaget ble ikke funksjonstestet på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

Årsak til at stakeluke i gulv står åpen bør avdekkes. Nærmere undersøkelser anbefales.



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilering via vinduer og dører som kan åpnes og via ventiler i yttervegg i enkelte rom. Enkelte rom har ingen ventilering ut over vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

200 l vv-bereder i skap i bad. Berederen er av eldre ukjent alder.

Berederen var ikke tilkoblet og i bruk på befaringen og har ukjent tilstand. Vurdering ut fra alder.

Med bakgrunn i alder må trolig utskiftinger kunne påregnes, men når det blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Nærmere undersøkelser anbefales.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med krusskiring og delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg. Anlegget er i hovedsak av eldre årstall/fra byggeåret.

Kun mindre kjente oppgraderinger og endringer i senere tid, antatt i forbindelse med utvidelsen av boligen.

Sist tilsyn av DLE var utført i 2009 og påviste feil ved tilsynet er innmeldt som utbedret.

Dokumentasjon på anlegget og senere utført arbeid er ikke fremvist og må om mulig innhentes.

Ved oppgraderinger og modernisering av boligen må oppgraderinger av det elektriske anlegget trolig påregnes.

Ved befaringen i 2025 var strømmen frakoblet og anlegget har ukjent tilstand.

Det anbefales nærmere undersøkelser og en utvidet el-kontroll av anlegget før det tas i bruk igjen.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1965 Anlegget har ukjent alder, men det antas å være fra byggeåret og senere utvidet når boligen er utvidet.

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

Ukjent Ukjent hvem som har utført arbeider på anlegget.

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført utbedringer på anlegget etter tilsyn i 2009, men hvem som utførte arbeidene og hva som ble utført er ukjent. Dokumentasjon/samsvarserklæringer på arbeidene er ikke fremvist.

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

Nei Kystnett AS opplyser pr e-post i 2023 at sist tilsyn av anlegget var utført i 2009. Påviste feil og mangler er innmeldt som utbedret. Kystnett AS er ikke kontaktet i forbindelse med oppdatering av rapporten i 2025.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er det ikke opplyst om.

7. Har det vært brann, branntilløp 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

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

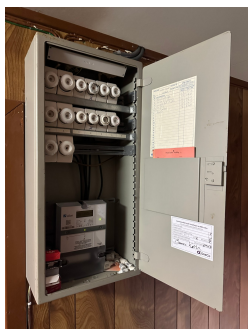
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det anbefales nærmere undersøkelser og en utvidet el-kontroll av anlegget før det tas i bruk igjen.

Oppgraderinger og vedlikehold av anlegget kan ikke utelukkes.



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.

Det er montert 2 røykvarslere fra 2018 i 1 etasjen og 1 eldre 6 kg pulverapparat. Røykvarsler i kjeller mangler. Pulverapparat må byttes med bakgrunn i alder og det må monteres røykvarsler i kjeller.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn i området.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent alder, type og tilstand. Ingen synlig utvendig fuktsikring rundt muren.

På befaringen ble det påvist forhøyet fuktnivå i gulv og vegger mot terreng i kjeller, samt råteskader og fukt i vegger av tre i kjeller.

Dette må sees i sammenheng med tilstanden på dreneringen rundt boligen.

Se også beskrivelser for punktet rom under terreng.

Tiltak for å senke fuktnivåene rundt boligen og i kjelleren må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del av boligen er bygd på kjellermur av betong og tilbygg er bygd på ringmur av Leca og betong.

Ukjent fundamentering.

Muren har enkelte mindre riss og ujevnheter og utvendig maling er noe slitt. I vegg i kjeller er det avskalinger og skade på mur.

Deler av vegger i kjeller er belagt med Tresonitt innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Muren har enkelte mindre riss og ujevnheter og utvendig maling er noe slitt. I vegg i kjeller er det avskalinger og skade på mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ujevnheter og skade på mur må utbedres. Slitte overflater må overflatebehandles.



! TG 3 Terrenforhold

Terrenget på vestsiden av boligen heller mot boligen og ellers er terrenget delvis flatt og har delvis fall bort fra mur.

Terrenget rundt boligen bør endres slik at overflatevann ledes effektivt bort fra boligen.

Bilde og beskrivelse er hentet fra befaring av eiendommen i 2023.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning inn i boligen er i plast og antas å være ny siden byggeåret. Ukjent om utvendig ledning er byttet. Vannforsyning fra kommunalt vannverk. Avløp ut til septiktank er av ukjent type og har ukjent alder, men antas å være av eldre årstall/fra byggeåret. Avløp til septiktank med videreoverløp til terreng.

Vannet var avstengt på befaringen og anlegget ble ikke funksjonstestet, men det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Eier opplyser at septiktanken er i betong og antas å være fra byggeåret.

Tanken ble ikke lokalisert eller kontrollert og er kun vurdert ut fra eiers beskrivelser. Eier opplyser at det er ingen kjente feil eller mangler ved tanken. Det anbefales allikevel nærmere undersøkelser, og tanken må lokaliseres og undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

Kommentar

Ukjent når bygningen er oppført, men den er oppført etter boligen.

Standard

Enkel nøktern standard. Uthuset er oppført i enkle konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen har skjevheter, slitasje og mindre råteskader. Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Beskrivelse

Uthuset er bygd på søyler av betong og har trebjelkelag med tregulv. Ukjent fundamentering på søylene. Gulv i deler av bygningen har noe skjevheter.

Vegger i enkelt bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Kledning på del av bygningen er i kontakt med utvendig terreng, og kledningen har noe råteskader. Vinduer med enkle glass og dører i tre. Saltak med stålplater som tekking. Takrenner er ikke montert.

Innvendig er vegger og himling kledt med plater i del av bygningen. Bygningen har innlagt strøm og lys med enkelt åpent anlegg. Ukjent tilførsel, men det antas å være via kabel fra boligen. Strømmen var frakoblet på befaringen og anlegget har ukjent tilstand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Beregninger

Årlige kostnader

Vannavgift, slamtømming, feiing, eiendomsskatt, renovasjon og forsikring. Estimerte kostnader.	Kr.	30 000
---	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 350 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 800 000
-------------------------------------	------------	------------------

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	130 000
----------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 930 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

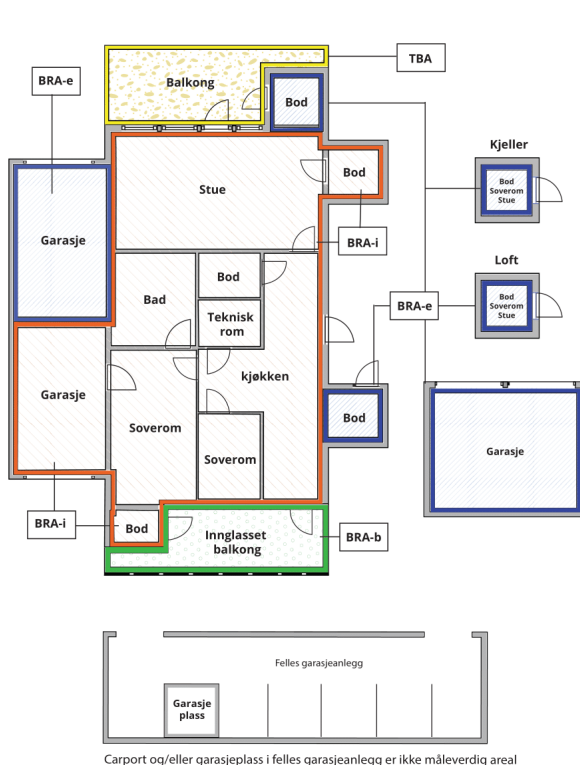
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	113	14		127	17
Kjeller	75			75	
SUM	188	14			17
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Spisestue, Soverom, Soverom 2, Bad, Gang, Vindfang	Utvendig bod	
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6		

Kommentar

TBA og BRA-e må ansees som ca areal.

Vindfang og del av gang i 1 etasjen ligger en halv etasje lavere enn resten av etasjen, men er medregnet i arealet for 1 etasje.

Takhøyde i kjeller er ca 2,0 - 2,1 m. Arealet i kjelleren må ansees om ca areal. krypkjeller har adkomst via tidligere vindushull i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Plantegning av 1 etasjen er vedlagt, men har avvik fra hvordan boligen fremsto på befaringen.

Ukjent om endringer er omsøkt og godkjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller er ca 2,0. - 2,1 m.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremvist.

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	113	89
Uthus	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2023	Stian Steffensen	Takstingeniør
12.8.2025	Stian Steffensen - Befaring for oppdatering av rapport	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1848 STEIGEN	62	16		0	1073 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røtnesveien 83

Hjemmelshaver

Falch Johnny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Røtnes på Engeløya i Steigen kommune og ligger i et område med spredt bebyggelse sammen med andre eneboliger, fritidseiendommer og landbrukseiendommer.

Røtnes ligger ca 6 km kjøring fra Bogen der man finner diverse butikker og bedrifter, bensinstasjon og hurtigbåtanløp. Nærmeste skole og barnehage er på Laskestad ca 11 km lengre vest på Engeløya.

Leinesfjorden som er kommunesenteret i Steigen kommune ligger ca 24 km unna.

Eiendommen er nordvendt og har gode sol og lysforhold. Kort vei til fiske og turterreng.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei 7522 via kommunal og privat vei frem til eiendommen.

Siste del av adkomst går over naboeiendommer. Se vedlagte kart.

Siste del av adkomstvei går over gressmark.

Opplysninger om adkomst/veirett er ikke fremvist.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Septiktank ble ikke lokalisert og kontrollert på befaringen.

Om tomten

Tomten er flat og hellende mot øst og deler av tomten har tidligere vært opparbeidet med hage og plen.

På befaringen i 2025 var tomten gjengrodd og fremsto som ustelt, og det begrenset muligheten for kontroll av utvendig terreng og enkelte konstruksjoner utvendig på boligen.

Deler av bildene i rapporten er derfor hentet fra befaringen av eiendommen utført i 2023.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst et pantedokument, en utleggsforretning og en rettighet på eiendommen.

Opplysninger er hentet fra innhentet grunnboksutskrift.

Kommuneplan

Området eiendommen ligger i er i kommuneplanen avsatt til LSBNF5_7 - område. Området er avsatt til spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse.

For nærmere info henvises det til kommuneplanen til Steigen kommune.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse sammen med andre eneboliger, fritidseiendommer og landbrukseiendommer.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
810 000	2023	Opplysninger er hentet fra Steigen kommunes hjemmesider.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2025	Egenerklæring utfylt av eier.	Gjennomgått	4	Nei
Eier	12.08.2025	Opplysninger om eiendommen, byggeår og oppgraderinger gitt av eier pr telefon på befaring. Eier opplyser at det ikke er utført endringer ved eiendommen siden 2023.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.08.2025	Utskrift fra www.gardskart.nibio.no	Gjennomgått	1	Ja
Tegninger		Plantegning av 1 etasjen av boligen. Tegningen har avvik fra hvordan boligen fremsto på befaringen.	Gjennomgått	1	Ja
Grunnbokutskrift	12.08.2025	Elektronisk utskrift.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest		Ferdigattest fra 1981.	Gjennomgått	1	Ja
Salten Brann IKS	19.10.2023	Opplysninger om feiing og tilsyn.	Gjennomgått	2	Ja
Kystnett AS	18.10.2023	Opplysninger om tilsyn gitt pr e-post.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2023	
2	20.10.2023	
3	20.10.2023	
4	23.10.2023	
5	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI1747>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Bilde tatt i 2023



Bilde tatt i 2023



Bilde tatt i 2023



Bilde tatt i 2023



Bilde tatt i 2023



Bilde tatt i 2023



Bilde tatt i 2023



Bilde tatt i 2025. Vegetasjon på eiendommen begrenset muligheten for å ta gode bilder av bygningene.



Bilde tatt i 2025. Vegetasjon på eiendommen begrenset muligheten for å ta gode bilder av bygningene.



Bilde tatt i 2025. Vegetasjon på eiendommen begrenset muligheten for å ta gode bilder av bygningene.



Bilde tatt i 2025. Vegetasjon på eiendommen begrenset muligheten for å ta gode bilder av bygningene.



Bilde tatt i 2025. Vegetasjon på eiendommen begrenset muligheten for å ta gode bilder av bygningene.



Bilde tatt i 2025. Vegetasjon på eiendommen begrenset muligheten for å ta gode bilder av bygningene.

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Røtnes		62/16		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	boligbygg	29/8-79	10/9-79	
Byggherre		Adresse		Tlf.
Edgar Falch		8090 Våg		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Edgar Falch		8090 Våg		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Edgar Falch		8090 Våg		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Tilbygget er ferdig og oppført i henhold til de godkjente planer

Sted og dato		Stempel
Leinesfjord	03.07.81	
		Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☒ Byggeløyvemyndighet	☐



Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1848	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	272688624	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300047869	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 272688624.			

BruksenhetId	142275633	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	189118740	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Røtnesveien 83, 8289 ENGELØYA

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

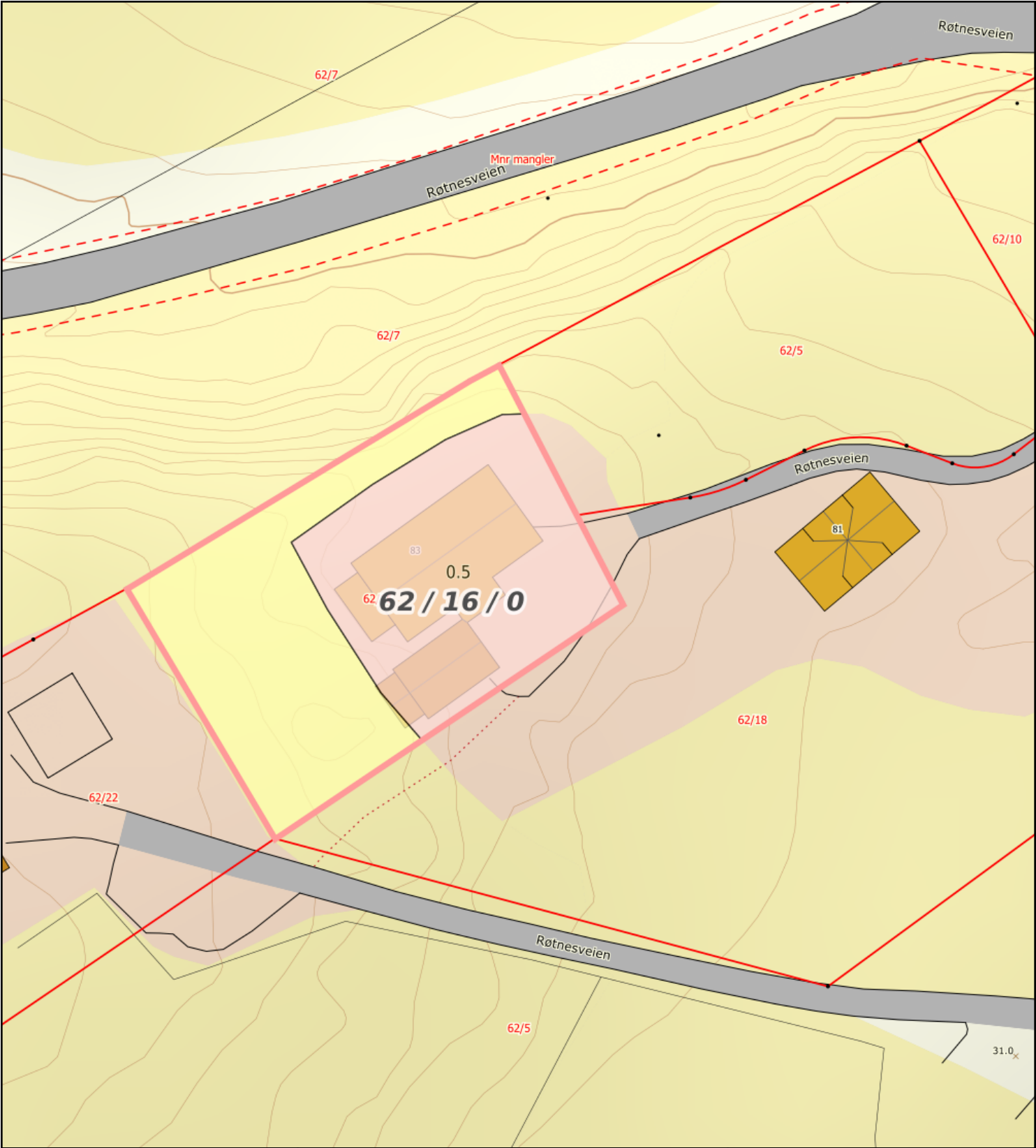
Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 142275633

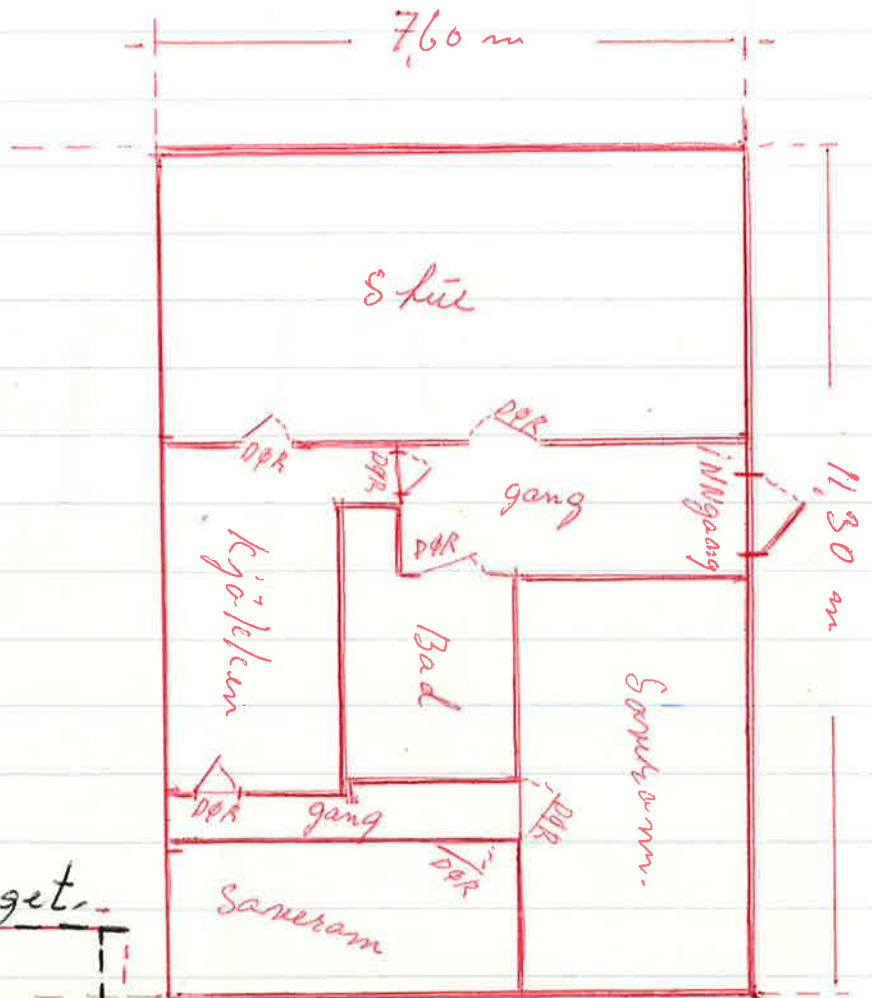
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



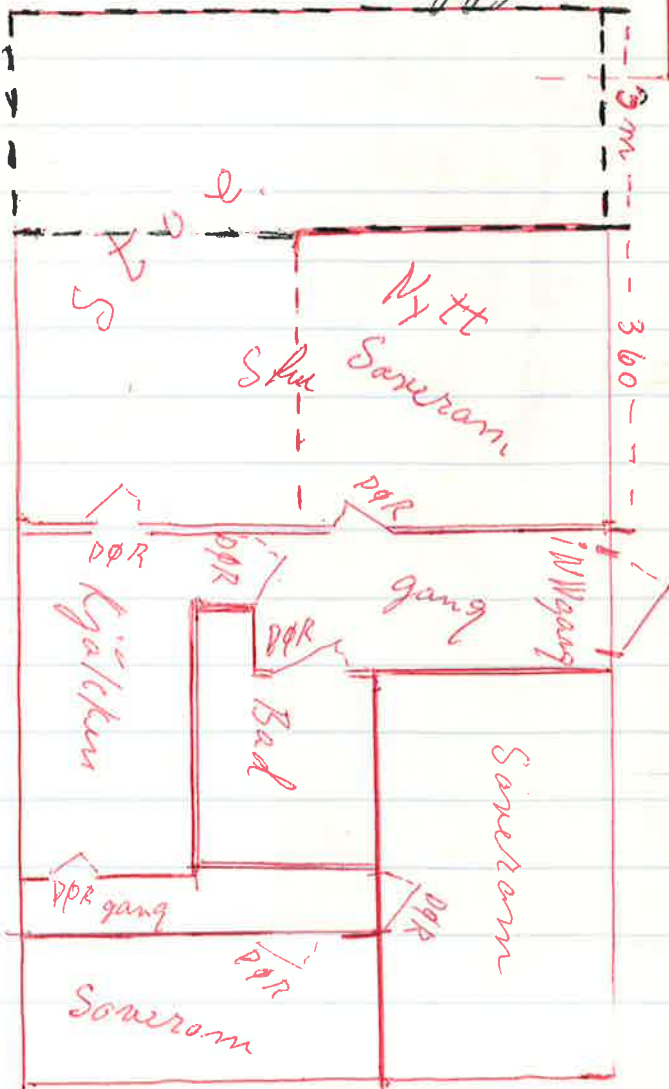
051015m Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 12.08.2025 15:50 Eiendomsdata verifisert: 12.08.2025 15:49	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord 0.0 Overflatedyrka jord 0.0 Innmarksbeite 0.5 Produktiv skog * 0.0 Annet markslag 0.0 Bebygd, samf., vann, bre 0.5 Ikke kartlagt 0.0 Sum 1.0 AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.5 0.0 0.0 0.0 1.0 0.0 0.0 0.0 0.5 0.0 0.0 1.0 * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
--	--	---

Byggnadsplan
 för kom. byg.
 9/10-79
 Jund floor



Nåvarande HUS.

Huset med Tilbygget.



NOR
 ↓
 SØR

Røtnesveien 83

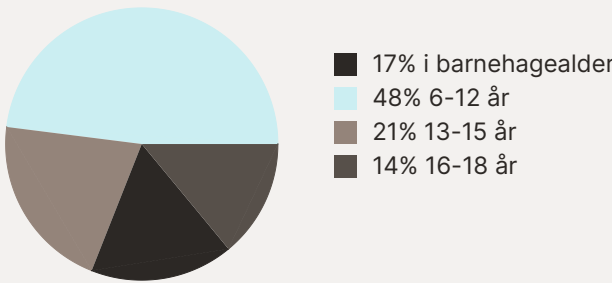
Offentlig transport

🚶 Bogøy	8 min 🚶
Linje 556	8.3 km
✈ Leknes lufthavn	72.7 km

Skoler

Laskestad skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
59 elever, 5 klasser	11.2 km
Steigenskolen Leinesfjord (1-10 kl.)	21 min 🚶
136 elever, 13 klasser	24.7 km
Knut Hamsun vgs - avd Steigen	21 min 🚶
36 elever, 3 klasser	24.5 km

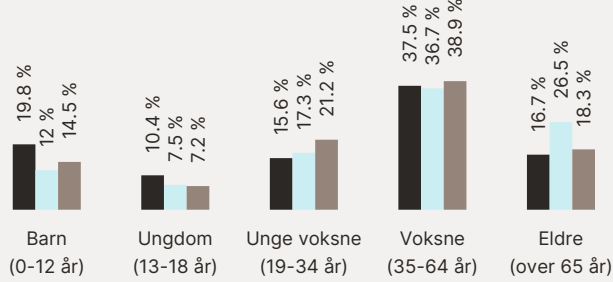
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hammer-røtnes	93	39
Kommune: Steigen	2 591	1 493
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

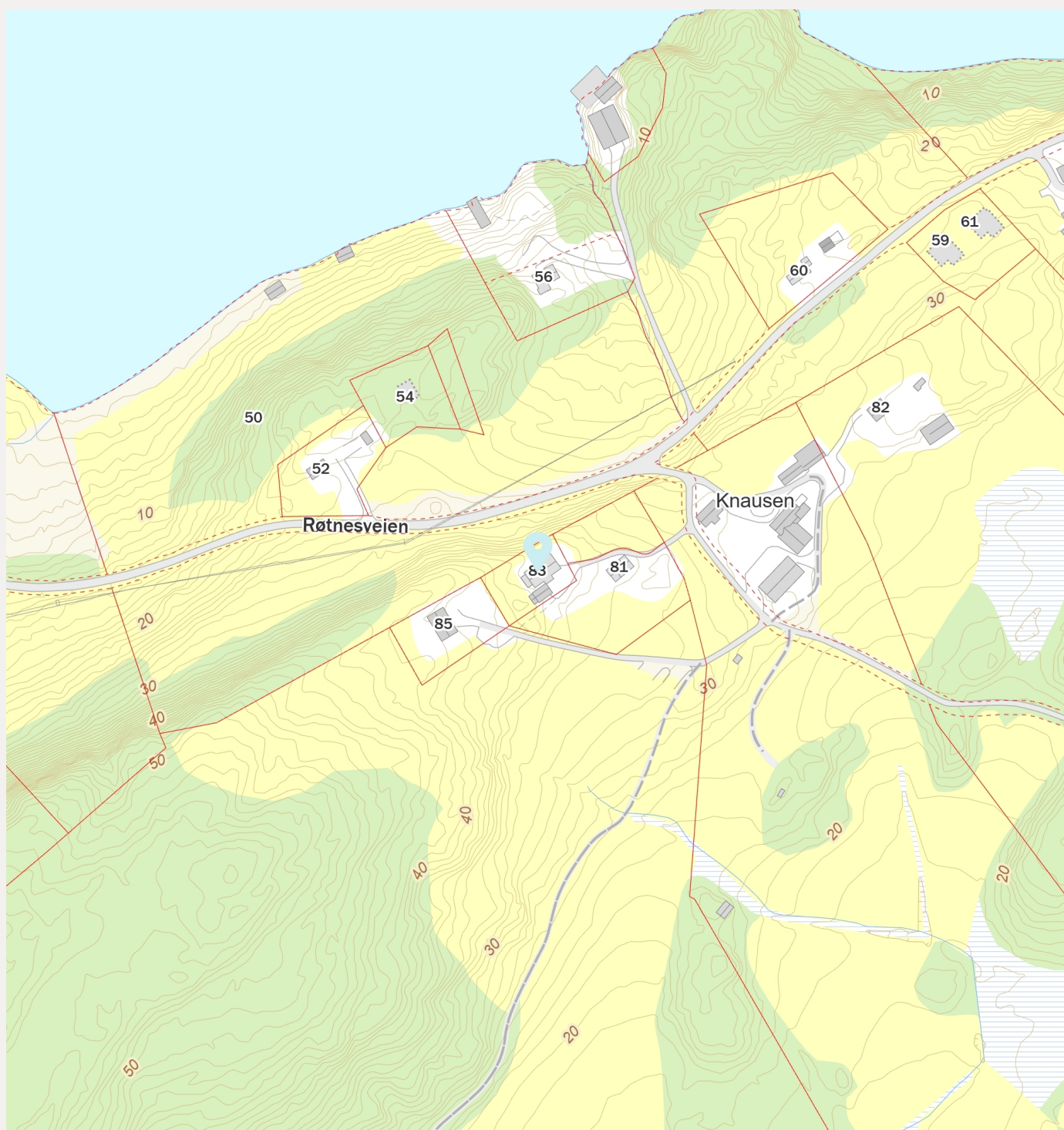
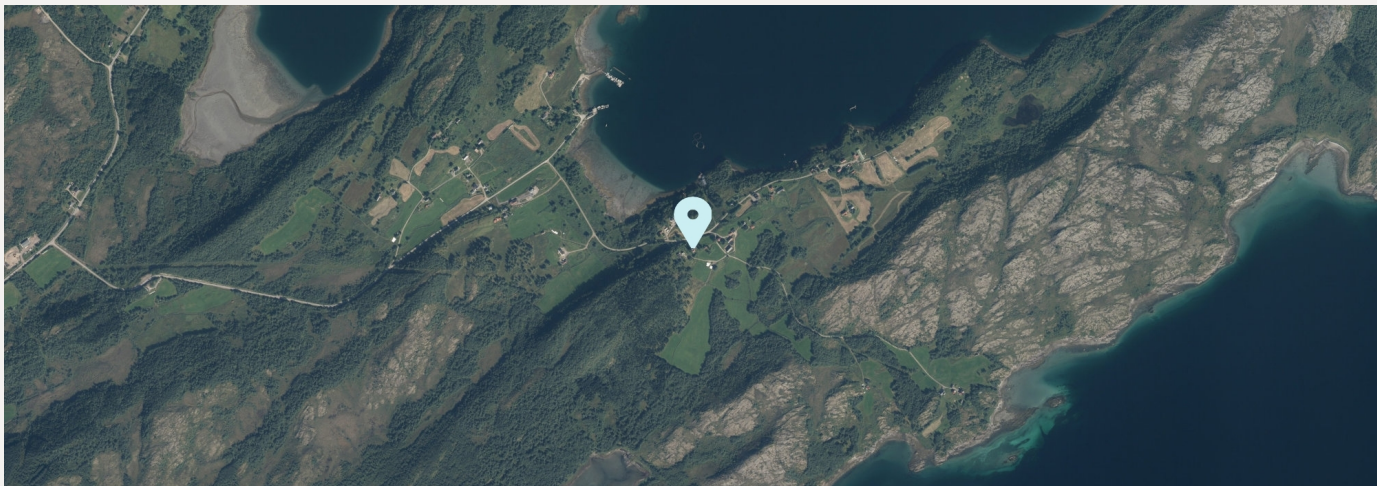
Engeløy barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
36 barn	11.2 km
Brita Aalstad Legevakt	14 min 🚶
Leinesfjord barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
30 barn	25.2 km

Dagligvare

Bunnpris Bogøy	8 min 🚶
PostNord	8.3 km
Joker Våg	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord	11.5 km

Sport

🏹 Bogen skole	8 min 🚶
Ballspill	8.3 km
🏊 Laskestad	11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	11.2 km



Ordre: **57674**



Eiendom: **1848-62/16**

Røtnesveien 83

8289 Engeløya

K18480004 Ve, vannforsyning og avløpsforhold

STEIGEN_KOMMUNE, 09.10.2023 15:37:

Leveret til kunde

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.



Kundesenter

Dato: 26.09.2023

Telefon: 75507550

E-post: kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1848.62.16.0.0

Adresse: Røtnesveien 83

Eierkontakt: Falch Johnny

Eiendommen er ikke reg bebodd

Minstegebyr renovasjon kr 3370,26

Ingen estanser

Renovasjon 1. termin forfaller Februar

Renovasjon 2. termin forfaller September

Hvis det er avtalegiro\efaktura på eiendommen må denne sies opp i bank ved eiendomsoverdragelse.

Mvh

Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.



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 forswarets 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 ivaretatt i hele fylket.

Regionale planer som for eksempel plan om vindkraft, plan- om klimautfordringene og plan om små vannkraftverk er også retningsgivende for kommunal planlegging og arealforvaltning.

2.3 Kommuneplanens samfunnsdel

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

2.4 Planprogram

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

Kommunestyret ga gjennom planprogrammet følgende mål for planprosessen:

Hovedmål for arealforvaltningen er å tilrettelegge for vekst og utvikling uten at det går på bekostning av verdifulle områder for 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.

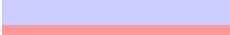
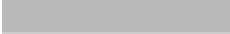
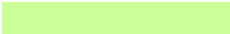
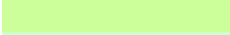
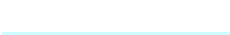
Skjærgården i Steigen er en estetisk nytelse og har store opplevelseskvaliteter. Store deler av skjærgården i Steigen er natur- og friluftslivsområder av nasjonal og internasjonal verdi. Det knytter seg også betydelige kulturhistoriske verdier til kulturminner og kulturmiljøer. Steigens store gruntvannsområder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

4 Arealformål og endringer i plankartet

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

Eksisterende områder er vist med en lys fargenyanse og framtidige er vist med en sterkere fargenyanse.

Tabellen under viser arealformål og hensynssoner som er angitt i plankartet:

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

4.1 Områder for bebyggelse og anlegg

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

4.1.1 Boligbebyggelse

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

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

4.1.2 Fritidsbebyggelse

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

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

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

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

Område		Kommentar	Størrelse	Plankrav
LEINES				
BFR1_3	Fløstrand	Iht. innspill	82	RP
NORD-STEIGEN FASTLAND				
BR4_3	Liland	Iht. innspill	20	RP
BFR4_4	Leirvika, Storosen	Iht. innspill	21,8	RP
BR4_5	Markvatnet	Iht. innspill	6,3	RP
ENGELØY				
BFR5_8	Gjerdvika	Iht. innspill	65,8	RP
NORDFOLD				
BFR6_1	Storhågen	Iht. innspill	34,8	RP
BFR6_4	Kråkneset	Iht. innspill	38,6	RP
BFR6_8	Mølnevik	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 , bebyggd	9	RP
BS4_1	Myra - Bogen	Ubebyggd	24,5	RP
BS4_2	Bogen	Omfatter eksisterende bebyggelse og areal for videreutvikling	12,2	RP
BS4_3	Bogen		1,8	KP
BS4_4	Bogen	Bogen kultursenter. Videreutvikling	4,4	KP
BS5_1	Laskestad	Omfatter eksisterende bebyggelse og areal for videreutvikling	70,9	KP

4.1.4 Forretninger

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

4.1.5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

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

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

4.1.6 Fritids- og turistformål

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

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

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

4.1.7 Råstoffutvinning

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

Område	Kommentar	Størrelse	Plankrav
NORD-STEIGEN FASTLAND			
BRU/BN 4_1	Leirvikbogen <i>Endret til kombinert formål Råstoffutvinning/Næring etter merknadsbehandling</i>	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/vegsserviceanlegg, 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 fremtidig gang-/sykkelveg på strekningen Nygård - Leines skole.

4.2.4 Parkeringsplasser

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

4.2.5 Havn

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

Tabellen under viser områder for fremtidige havner:

Område		Kommentar	Størrelse	Plankrav
SHA1_2	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 grønnstruktururområdene. Tabellen under viser nye grønnstruktururområder 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, ubebygde 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 lokaliseringsskriterier, 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		
	Mølmoan	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 torskoppdrett. Blir liggende 300 m unna påtenkt stamfisklokalitet Rostholmen. Anbefales tatt ut av planen.

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

4.5.2 Områder for akvakultur, fiske og ferdsel

Dette er flerbruksområder hvor det kan etableres akvakultur, men der det også er interesser knyttet til ferdsel og fiske som må avklares i konsesjonsbehandlingen. Områdene inneholder også eksisterende konsesjoner.

Tabellen under viser vurderinger og endringer for ulike områder:

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

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

4.5.3 Områder for akvakultur

Arealer for akvakultur er gjennomgått i forhold til de krav næringen nå har og i forhold til ny kunnskap om kystsonen. Planen tilrettelegger for akvakultur i sjøområdene uten kontroverser av betydning med andre interesser. Områdene inneholder også eksisterende konsesjoner. Planen tar ikke stilling til plassering av anlegg, hva slags 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	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 fortøyningssområde uten dispensasjon fra planen. I skrivende stund søkes det om algedyrking innenfor A-området. Dette blir ikke berørt av forslaget til endring. Fortøyningssone foreslått flyttet ut til kommunegrense i merknadsbehandling.

A2	Kleiva	A29	Ligger rett utenfor Nordfold havn og foran et boligområde. Beholdes som A- område i tilknytning til havna i Nordfold.
A3	Vinkfjorden Ø	A28	Forslaget innebærer en endring av arealplanen til det som faktisk er dagens situasjon, og innebærer at fortøyninger kan justeres innenfor det området som nå legges ut til fortøyningsområde uten dispensasjon fra planen. Ellers ingen endringer. Anbefales tatt inn i planen, men fortøyningsområde avgrenses noe i vest og A- område beholdes som før i NV. <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 fortøyningssone som foreslått, utvidelse i vest tas ikke til følge.
A15	Svartfjell	A6	Endringer anbefales. Utvidelse med område – 25 meter ut til kommunegrense.
A17	Gangstø	A4	Endres ved at Ankersvågen og område sørvest for Gangstø tas ut av A- området og at området utvides ut til hvitsektor og fortøyningszone 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 fortøyningszone 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.
Lauvøyvær, Valsøyvær og sørsida av Engeløya	Er av de fire viktigste større kulturlandskapene i Nordland. Lauvøyvær og Valsøyvær har store viltbestander og er svært viktige friluftsområder.
Brunvær/ Bøssanden	Inneholder et naturreservat. Området er verdifullt naturområde og viktig utfartsområde.
Nordfoldfjæra	Steigens viktigste raste- og hvileplass for trekkfugl, er viktig viltbiotop med flere sårbare arter.
Balkjosen	Svært viktig natur og friluftsområde med storvokst sjøørretstamme i Lommervassdraget og en rekke andre naturkvaliteter.

4.5.6 Småbåthavn

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

Område	Kommentar	Størrelse	Plankrav
LEINES			
VS1_1	Innersundet	Ny småbåthavn ved Helnessund	16,3
NORD-STEIGEN FASTLAND			
VS4_1	Storosen	Ved nytt område for fritidsbebyggelse	15
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 godkjenningsspliktige vannverk er registrert:

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

4.6.3 Hensynssoner med særlig angitt hensyn

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

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

4.6.4 Båndlagte områder

Områder som er båndlagt, eller skal 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 fergeleie kystriksvei
H710_2	Stamsvik	For regulering etter PBL, mulig fremtidig fergeleie kystriksvei
H720_1	Brunvær naturreservat	Lov om naturmangfold
H720_2	Prestegårdskogen naturreservat	Lov om naturmangfold
H720_3	Prestegårdskogen naturreservat	Lov om naturmangfold
H720_4	Engelvær naturreservat	Lov om naturmangfold
H720_5	Brennvika naturreservat	Lov om naturmangfold
H720_6	Storvatnet naturreservat	Lov om naturmangfold
H720_7	Hopvasslia naturreservat	Lov om naturmangfold
H720_8	Karlsøyvær	Lov om naturmangfold

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel har hjemmel i Plan og bygningsloven (PBL) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr. 71.)

Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt.

Bestemmelser er juridisk bindende.

1 Generelle bestemmelser

1.1 Forholdet til eksisterende planer

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

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

1.2 Plankrav og bestemmelser til enkeltområder

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

1.2.1 Områder for boligbebyggelse:

Område/Stedsnavn	Omr.navn	Status/Bestemmelse til området/Reguleringsplan	Plankrav
LEINES			
Helnessund	B1_1		KP
Helnes, Grishågen	B1_2	Skal forbeholdes boligbygging med god universell utforming/ flermannsboliger	KP
	B1_3		KP
Helnessund	B1_4		KP
Helnessund	B1_8	Framtidig	RP
	B1_9		KP
Leines	B1_10		KP
	B1_11		KP
	B1_12		KP
	B1_13		KP
	B1_14		KP
Steinsvikfeltet	B1_15	Reguleringsplan videreføres (B14 i KP 2004)	RP
Helnes	B1_16		RP
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 (Byggeområde Fritid)

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

Liland-Skotsfjord	BFR4_1	Reguleringsplan videreføres (H8 i KP 2004)	RP
Liland	BFR4_2	Eksisterende reguleringsplan videreføres Det er plankrav før videre bygging. (B6 og H9 i KP 2004)	RP
Liland	BFR4_3	Framtidig. Det tillates tiltak på to eksisterende + to nye fritidsboliger uten plankrav.	KP
Leirvika Storosen	BFR4_4	Framtidig. Byggegrense for hytter er minst 100m fra enden av Storosodden. Gjelder ikke fellestiltak. Detaljert byggegrense fastsettes i reguleringsplan.	RP
Markvatnet	BFR4_5	Framtidig. Det tillates fire fritidsboliger uten plankrav	KP
Kveldro	BFR4_6	Reguleringsplan videreføres	RP
Dyping	BFR4_7	Reguleringsplan videreføres (H24, H25 og H26 i KP 2004)	RP
Langvikodden	BFR4_8	(H47 i KP 2004)	RP
Langvika	BFR4_9	Reguleringsplan videreføres	RP
Brennhågen	BFR4_10	(H53 i KP 2004)	RP
Sirines	BFR4_11	Reguleringsplan videreføres (H27 i KP 2004)	RP
Svartfjell	BFR4_12		KP
ENGELØYA – LUNDØYA			
Bergsjyen	BFR5_1	Reguleringsplan videreføres	RP
Våg	BFR5_2	Reguleringsplan videreføres (H2 i KP 2004)	RP
Røssøya	BFR5_3	Reguleringsplan videreføres	RP
Aksla	BFR5_4	Reguleringsplan videreføres (H59 i KP 2004)	RP
Bøsjyen	BFR5_5	Reguleringsplan videreføres (H60 i KP 2004)	RP
Brunes	BFR5_6	Reguleringsplan videreføres (H1 i KP 2004)	RP
Solvik	BFR5_7	Reguleringsplan videreføres (H3 i KP 2004)	RP
Gjerdvika	BFR5_8	Framtidig	RP
NORDFOLD			
Storhågen	BFR6_1	Framtidig	RP
Nausthågen	BFR6_2	Reguleringsplan videreføres (H15 og H58 i KP 2004)	RP
Valle	BFR6_3	Reguleringsplan videreføres (H16 i KP 2004)	RP
Kråkneset	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
Mølnevik (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 (ByggeområdeSentrum)

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

Bogen (kultursenter)	BS4_4		KP
ENGELØYA – LUNDØYA			
Laskestad	BS5_1	Framtidig	KP

1.2.4 Forretningsområder (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			
Grådussan	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
Gjerkbaknes	BN6_4	Reguleringsplan videreføres	RP
Gjerkbaknes	BN6_5	Reguleringsplan videreføres	RP
Havna	BN6_6	Reguleringsplan videreføres	RP

1.2.8 Områder for idrettsanlegg

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

1.2.9 Områder for andre typer bebyggelse og anlegg

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

1.2.10 Områder for kombinerte formål

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

Håkjerringneset	B/BFT	Bolig/ Fritids- og turistformål. Reguleringsplan videreføres	RP
-----------------	-------	--	----

1.2.11 Områder for samferdsel og teknisk infrastruktur, og havner:

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

1.2.12 Områder for småbåthavner:

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

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

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

1.3 Sikkerhet mot naturfare

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

I henhold til 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, Skjelvareidelva, 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

- a) Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.
- b) Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Holdningsklasser i rammeplan for avkjørsler skal legges til grunn. Se retningslinjer pkt. 2.
- c) Behovet for flytebrygger må forsøkes løst i samarbeid for flere eiendommer. Enkeltvis permanente flytebrygger tillates ikke.
- d) 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:

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

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

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

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

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

3.6 Kombinerte formål

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

Henvisning pbl § 11-11, pkt 2.

4 Bestemmelser til arealformål § 11-11

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

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

- a) Bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka eller dyrkbar mark, jf. kartbase AR5 og jordloven § 9.
- b) Bebyggelse skal ikke etableres i områder med naturverdier av regional eller nasjonal verdi. Jf. naturbase. Det kan gis tillatelse til tiltak dersom det dokumenteres at relevante naturverdier ikke blir skadelidende av tiltaket.
- c) Mot sjø og vassdrag tillates bebyggelse lokalisert inntil byggegrense vist på plankartet.
- d) Bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere enn 20 m fra stier og løyper, jf. temakart Friluftsliv
- e) Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med reindriftas flytt- og trekkleier.
- f) Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter m.m.) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Bebyggelsens lengderetning skal fortrinnsvis være parallell med kotene og ta hensyn til eksisterende byggeskikk
- g) For boliger gjelder bestemmelsene i § 3 og 3.1. foran, med unntak av arealbegrensning av boligtomter.
- h) For fritidsbebyggelse gjelder bestemmelsene i §3 og 3.2 foran.
- i) For næringsbygg gjelder bestemmelsene i § 3 og 3.3 foran.
- j) For naust gjelder bestemmelsene i § 3.5 foran. Naust tillates bygd i gruppe ved eksisterende naust.
- k) Behovet for flytebrygger må forsøkes løst i samarbeid for flere eiendommer. Enkeltvis permanente flytebrygger tillates ikke. Se også pkt 1.5.
- l) Flytebrygger og båtplasser må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med nærings-, natur- eller 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 fradelte 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
Røtneskrysset	LSBN5_23	1	0	1
Haug/Ålstad	LSBN5_24	2	0	2
Haug	LSBNF5_8	1	2	1
NORDFOLD				
<i>Område/Stedsnavn</i>	<i>Omr. navn</i>	<i>Boliger</i>	<i>Fritidsboliger</i>	<i>Næring</i>
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

<i>Område/Stedsnavn</i>	<i>Omr. navn</i>	<i>Fritidsboliger</i>
LEINES		
Brennsund	LSF1_1	2
Brennsund	LSF1_2	2
NORDSKOT		
Måløy	LSF2_1	3
NORD-STEIGEN FASTLAND		
Ved Litlvatnet	LSF4_1	2
Forsan	LSF4_2	3
ENGELØYA –LUNDØYA		
Lauvøya	LSF5_1	1
<i>Område/Stedsnavn</i>	<i>Omr. navn</i>	<i>Fritidsboliger</i>
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
Mølnevika	LSF7_14	1

Bruk og vern av sjø og vassdrag (kystsoneplan)

Henvisning pbl § 11-11, pkt 3 og 7

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

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

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

Bestemmelser om arter i enkeltområder:

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

Henvisning pbl § 11-11, pkt 3 og 7

4.5 Områder for akvakultur

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

Bestemmelser om arter i enkeltområder:

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

Henvisning pbl § 11-11, pkt 3

4.6 Områder for akvakultur minus (-)25 meter

- 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.
- Lokalteter som er etablert eller som i fremtiden etableres som tvillinganlegg (vekselsbruk) kan ikke driftes parallelt.

Om dispensasjon:

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

Retningslinjer til enkeltområder:

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

Retningslinjer

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

1 Generelle retningslinjer

1.1 Temakart og saksbehandling

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

Følgende temakart følger planen:

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

1.2 Kulturminner og kulturmiljø

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

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

Ved alt markarbeid gjelder kulturminnelovens regler om aktsomhet og meldeplikt ved funn av fornminner, jfr. § 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 vegstreknings:

Holdningsklasse streng:

(fv 835 Forsan – Høydal)

- Antall avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavgjørslar.
- Gårdsbruks hovedavgjørslar bør likevel kunne godkjennas når den oppfyller tekniske krav.
- Nye avkjørsler til bolig- og fritidsbebyggelse bør ikke tillates utan at det foreligger vedtatt reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven som godkjenner slik løysning.
- Tillatelse til utvidet bruk av avgjørslar til bolig- og fritidsbebyggelse bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avgjørslar fra før.

Holdningsklasse mindre streng:

(Resten av fv 835)

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

Holdningsklasse lite streng:

(Andre fv og kommunale veger)

Tillatelse til ny avgjørslar kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avgjørslarutforminga oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende avgjørslar.

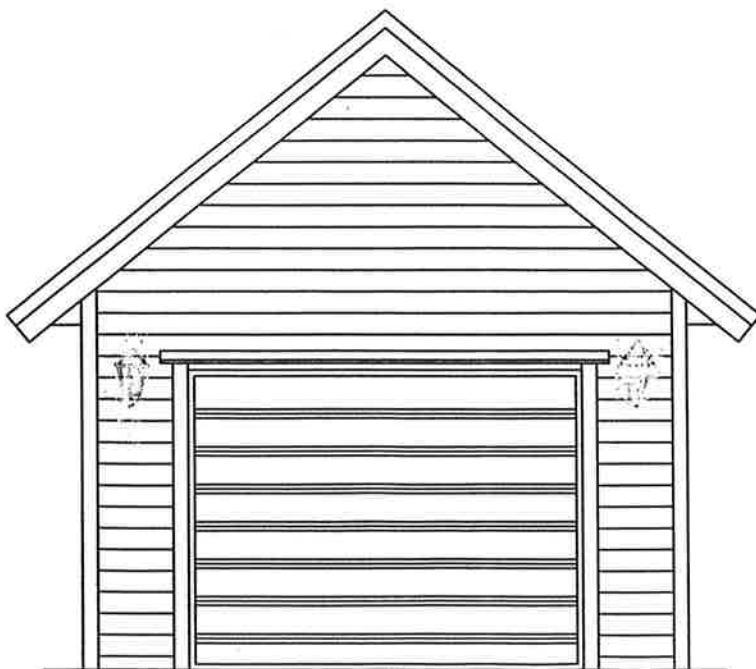
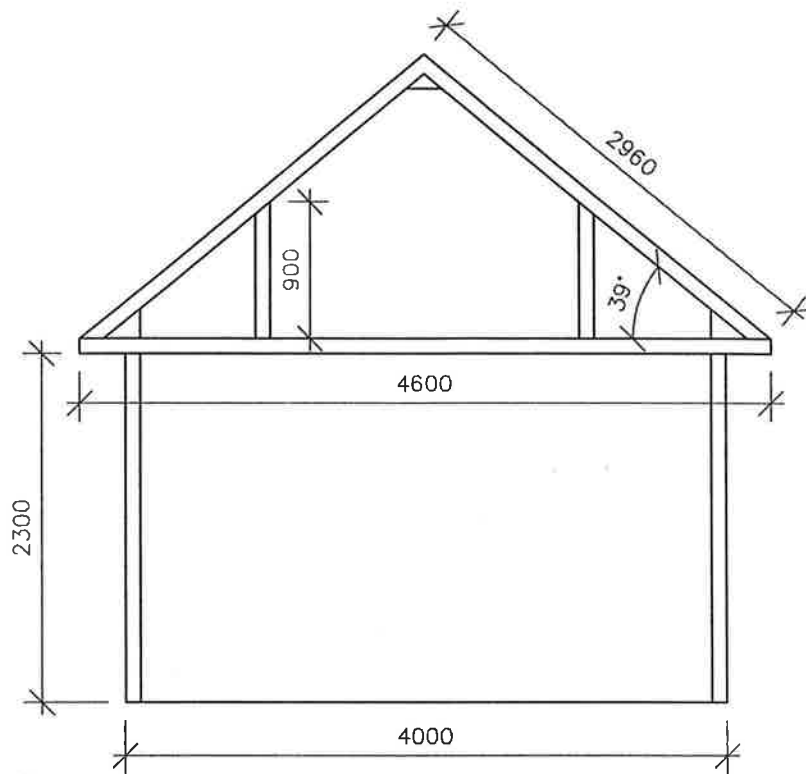
2.2 Avgjørslar

Avgjørslar fra kommunal veg skal ha en teknisk utførelse som tilfredsstillar gjeldende «Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avgjørslar fra offentlig veg», og må godkjennast av kommunen. Dersom nye veger ønskes overtatt av Steigen kommune, må søknad med tekniske vegplaner sendast kommunen. Vegene må tilfredsstillast Statens vegvesen håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

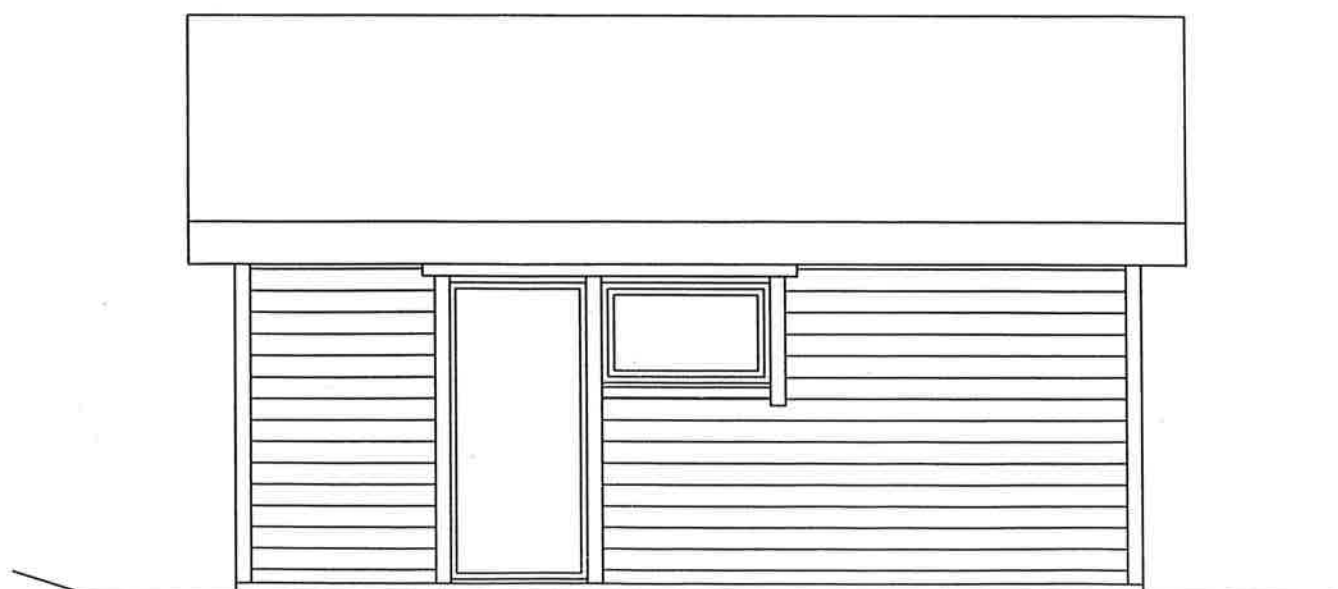
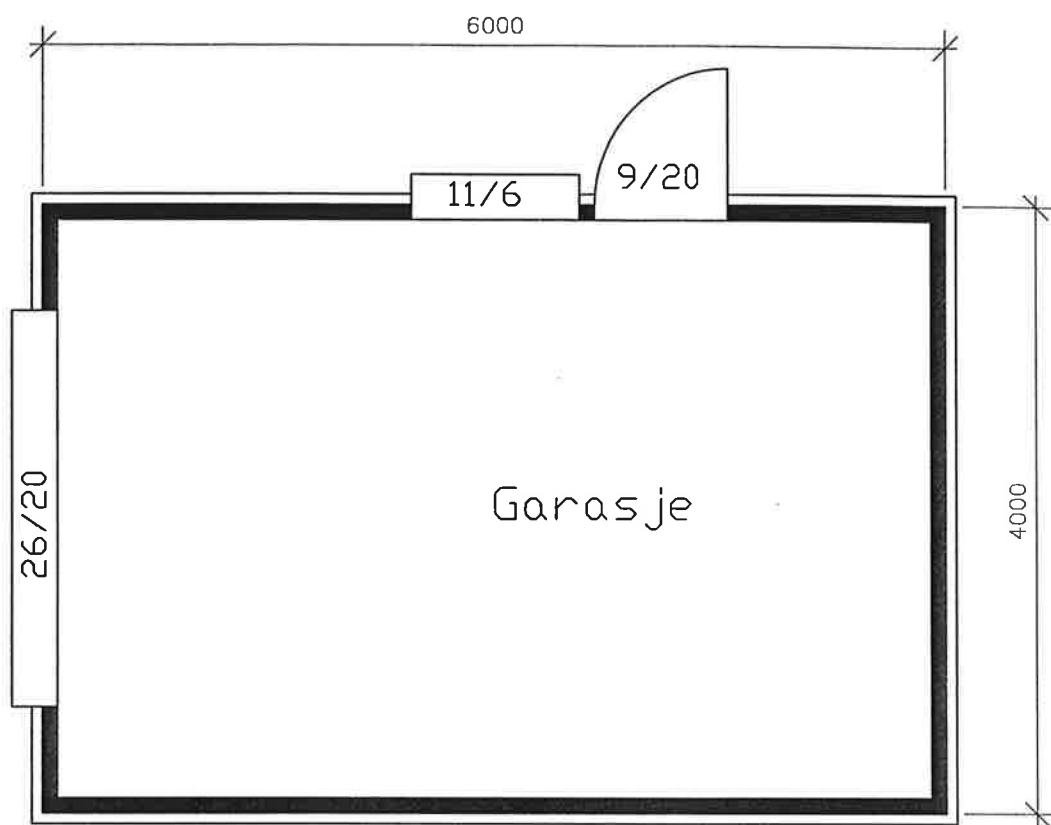
3 Båndlagte områder (pbl § 11-8 d)

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 søkjas om dispensasjon fra verneforskriftene.

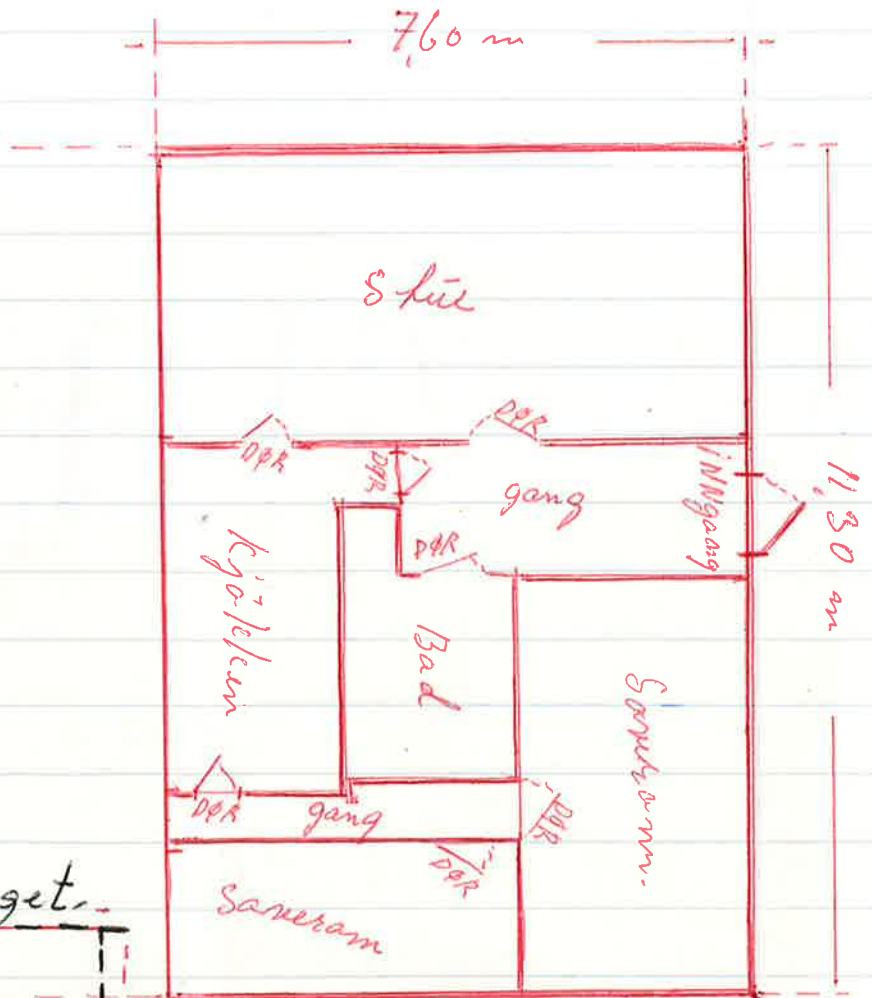


Edgar Falch



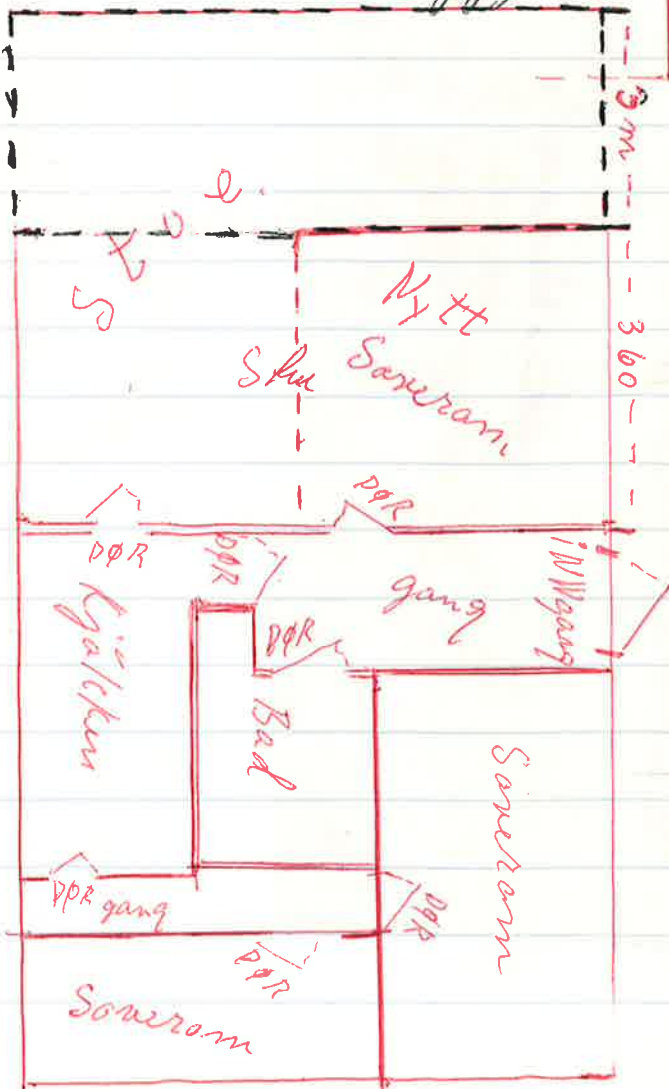
Edgar Falch

Bygningsskild for kom. byg. 9/10-79
 Julestuen



Nåværende HUS.

Huset med Tilbygget.



NØR
 ↓
 SØR

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Røtnes		62/16		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	boligbygg	29/8-79	10/9-79	
Byggherre		Adresse		Tlf.
Edgar Falch		8090 Våg		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Edgar Falch		8090 Våg		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Edgar Falch		8090 Våg		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

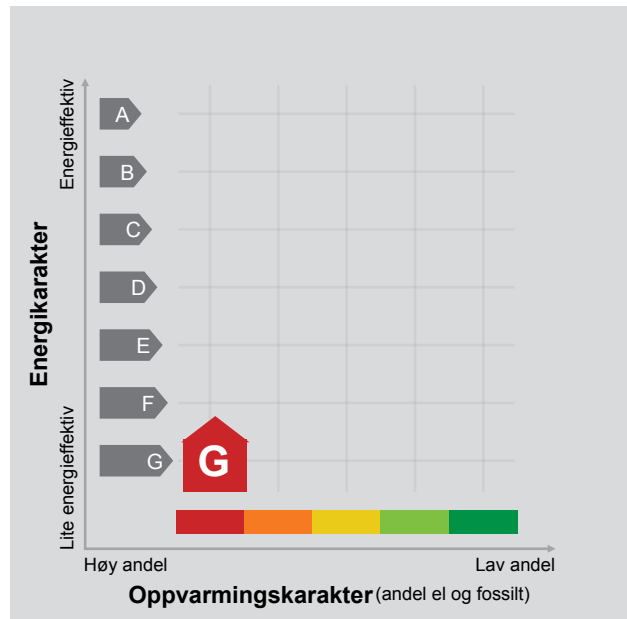
Tilbygget er ferdig og oppført i henhold til de godkjente planer

Sted og dato		Stempel
Leinesfjord	03.07.81	
		Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☒ Byggesøknademyndighet	☐

ENERGIATTEST

Adresse	Røtnesveien 83
Postnummer	8289
Sted	ENGELØYA
Kommunenavn	Steigen
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189118740
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	e01f0d18-9639-48dd-8c05-12fdeb9ce91a
Dato	21.10.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	188
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **800 49 003** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Røtnesveien 83
Postnummer: 8289
Sted: ENGELØYA
Kommune: Steigen
Bolignummer:
Dato: 21.10.2023 10:04:46
Energimerkenummer: e01f0d18-9639-48dd-8c05-12fdeb9ce91a

Kommunennummer: 1848
Gårdsnummer: 62
Bruksnummer: 16
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 189118740

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.