

Tilstandsrapport



Enebolig



Reinvegen 5, 8410 LØDINGEN



LØDINGEN kommune



gnr. 28,28, bnr. 1,1, snr. 0,0, fnr. 681

Markedsverdi

1 500 000

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



Befaringsdato: 11.07.2025

Rapportdato: 23.07.2025

Oppdragsnr.: 15661-3383

Referansenummer: ET1680

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Asle Thomassen

Vår ref:



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.

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker

Rapportansvarlig

Asle Thomassen

post@aslethomassen.no

971 49 560



NITO



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1983 med grunnoppbygging i henhold til byggeår. Boligen gir generelt ett bra helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder. Men badet/ konstruksjonen (gulv og vegger/innredninger) i 1. etasje har betydelig vannskader/råteskader.

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

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

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nytt tekke i 2024
Beslag, takrenner og nedløp i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Tre, W-takstoler, saltak, tekke med pappshingel.
Vinduer i 2- lags isolerglass.
Fornyet ett vindu i stua.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har i all hovedsak belegg og laminat på gulvene i 1. etg..
Vegger m/malte plater, tapet, pusset betong (i utg..) og korepanel.
Våtromstapet på bad i 1.etg..
Himlinger m/ferdigmalte plater i samtlige rom.

Belegg m/ filt limt på betong (i utg.) og pusset betong
Internttrapp i tre fra utg. til 1. etg.. Adkomst til kaldloft via luke m/stige.
Boligen har finerte innvendige dører (Koto/gabon)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Våtrommet er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997. Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader. Det foreligger ingen

dokumentasjon på utførelsen.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften derfor ikke nødvendig.

Våtrommet har våtromsbelegg

Badet i 1. etg. har innredning med servant i skap, toalett og badekar.

Gulvet har vinylbelegg, samt himlinger med malte plater. Rommet har elektriske varmekabler.

Terkel på 35 mm, 25 mm fall fra dør til sluk under badekar.

Vaskerom

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

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997. Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften derfor ikke nødvendig.

Vaskerom utg.: malt betong på vegger. Våtromsbelegg på gulv. Flat terkel, 20 mm fall til sluk.
Rommet har servant, toalett, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen i laminerte fronter, bestående av benkeplate m/ kummer, underskap og overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har ventilasjon basert på naturlig oppdrift og sporadisk mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventiler i vinduer.
El.installasjon m/skrusikringer.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Brannvarslere og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Vann- og avløpsledningene er fra byggeåret, og tilstanden på disse er ukjent. Huseier er ett dødsbo. Eieropplysninger er derfor ikke tilgjengelig/begrenset.

Beskrivelse av eiendommen

Det er oljekamin i huset, men det er ikke kjent om det er nedgravd oljetank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	146 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	146 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

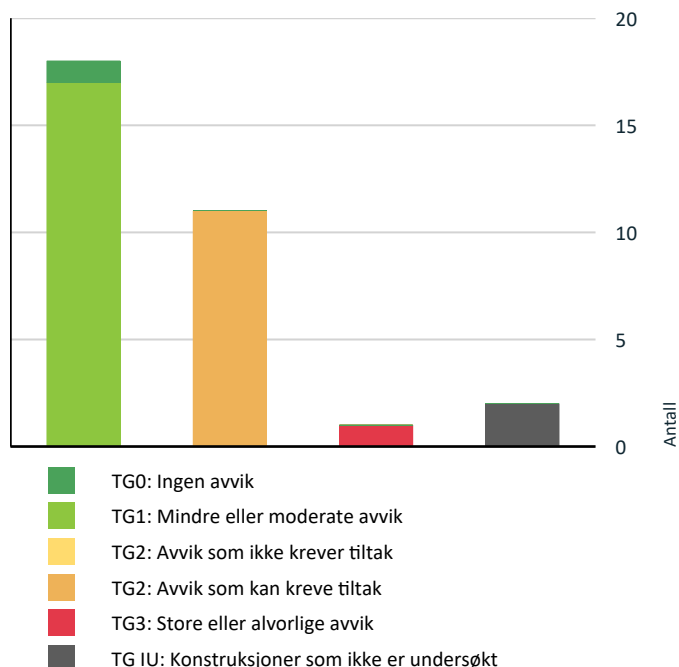
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

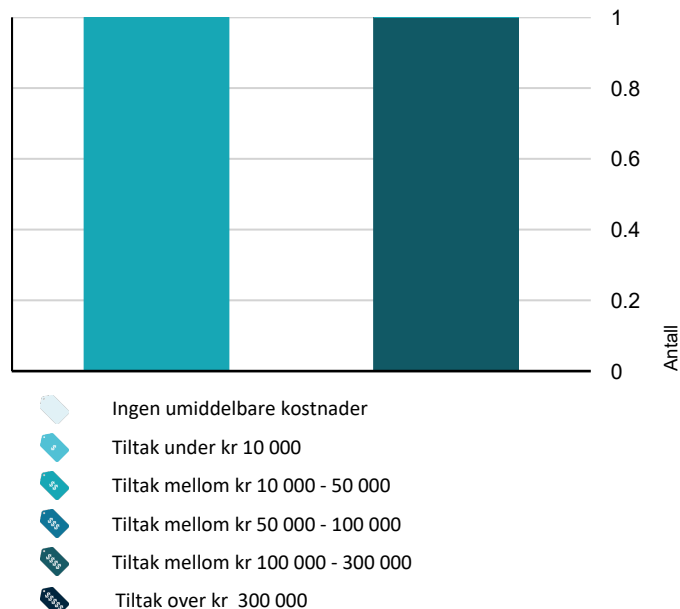
Sammendrag av boligens tilstand

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

Huseier er ett dødsbo. Eieropplysninger er derfor ikke tilgjengelig/begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1983

Standard

Normal standard på bygget hensyntatt byggeår/alder - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til ved fastsettelse av verdien.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pappshingelen er fornyet i 2024.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i stål.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen kosekvens.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig luftet bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lufting bak bordkledningen når kledningen byttes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tre, W-takstoler, saltak, tekket med pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Dårlig lufting ved raft på kaldloft. Årsak: Det er ikke utlufting via raftekassene. Pappskuffene er presset opp mot undertaket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør etableres luftespalter på kaldloft.



TG 1 Vinduer

Vinduer i 2-lags isolerglass.
Fornyet ett vindu i stua.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre. Gabondører innvendig

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra hall til luftebalkong over hovedinngang, imp. dekke.
Veranda med utgang fra stue, betongdekke/ bod under.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har i all hovedsak belegget og laminat på gulvene i 1. etg..
Vegger m/malte plater, tapet, pusset betong (i utg..) og korepanel.
Våtromstapet på bad i 1.etg..
Himlinger m/ferdigmalte plater i samtlige rom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Belegg m/ filt limt på betong (i utg.) og pusset betong

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fukt under filtbelegget i utg..

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sannsynlig er det fuktopptrekk i betongen fra grunnen. Det kan være at det mangler på past på grunn - og eller dreneringsvikt. Hele guloverflaten berørt.

Tiltak:

Det kan flytes med en vanntett flytemasse. Drenering må også sjekkes ut m/hjelp av kamra.

Tilstandsrapport

Radon

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

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

<https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset leca, Peis/oljeovn montert

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har malte plater og betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist fukt i betongen

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør flytes med vanntett flytemasse på hele gulvet. Om det viser seg at det er dreneringsvikt, må også denne skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fukt under filtbelegg



Fukt under filtbelegg ved trapp/bærevegg midt i rommet



Fuktopptrekk/saltutslag på yttervegg- kan tyde på dreneringsvikt



Det samme rundt pipa i vindfang

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Interntrepp i tre fra utg. til 1. etg.. Adkomst til kaldloft via luke m/stige.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har finerte innvendige dører (Koto/gabon)

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997. Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften derfor ikke nødvendig.

Våtrommet har våtomsbelegg samt himlinger med malte plater plater.

Badet i 1. etg. har innredning med servant og bereder.

Vaskerom utg.: malt betong på vegger. Våtomsbelegg på gulv. Flat terkel, 20 mm fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger med sponplate pålagt våtomsbelegg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Vannskader i vegg bak/under badekar. Råte i det mest. Sannsynlig også i bjelkelaget mot utg..

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ytterveggen bak badekarret har smuldret bort



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Terkel på 35 mm, 25 mm fall fra dør til sluk under bad,

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er sannsynlig vannskade i gulvkonstruksjonen pga lekkasje i vegg bak badekar. Medfører lekkasje ned i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnaden tatt med i Overflater vegger som har fått TG 3

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sannsynlig vannskade gulv konstruksjonen pga av lekkasj inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadee tatt med i Overflater vegger som har fått TG 3

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet i 1. etg. har innredning med servant i skap, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fornyng av innredningen.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra våtrommet og kjøkken.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

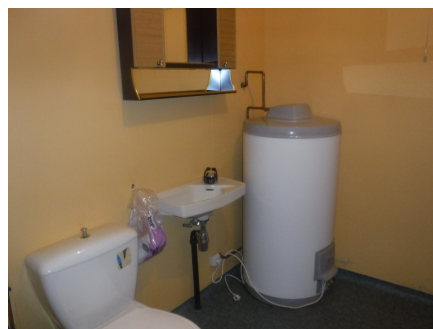
Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

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

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift eldre enn 1997. Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften derfor ikke nødvendig.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtrommet har våtromsbelegg samt himlinger med malte plater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnermet flat terkel. Fall ca. 20 mm fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fukt under filtbelegget i øvrige rom, men sannsynlig blir det tørket ut varmekablene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må gjøres nærmere undersøkelser.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

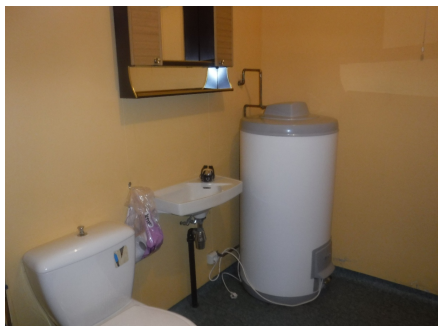
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Åpent anlegg. Betong i vegger og gulv.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen i laminerte fronter, bestående av benkeplate m/ kummer, underskap og overskap.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

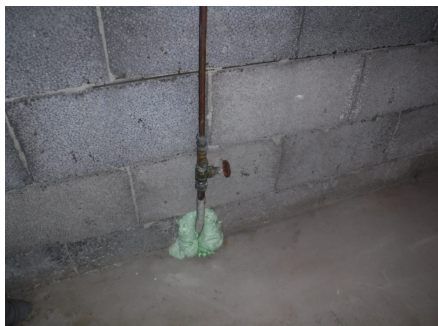
Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger er i kobberør fra byggeåret. Delvis åpent anlegg.

Tilstandsrapport



Stoppekrane fra byggeår.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon basert på naturlig oppdrift og sporadisk mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Fornyhet.



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.

El.installasjon m/skrusikringer.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ukjent

4. 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?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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?

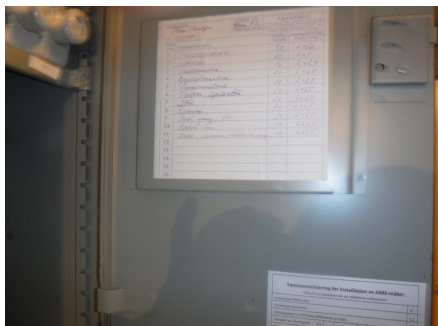
Nei

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

Ja

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

Nei



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Brannvarslere og brannslukker.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenerende system er fra byggeåret.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledningene er fra byggeåret, og tilstanden på disse er ukjent. Huseier er ett dødsbo. Eieropplysninger er derfor ikke tilgjengelig/begrenset.

Oljetank

Det er oljekamin i huset, men det er ikke kjent om det er nedgravd oljetank.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

146 m²/146 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 2 Vindfang, Hall, Soverom, Bad, Gang, Kott, Stue, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Om sammenlignbare salg.

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Harestien 27 ,8410 LØDINGEN 158 m ² 1981 3 sov	14-05-2023	2 400 000	2 200 000		2 200 000	13 924
2 Harestien 27 ,8410 LØDINGEN 158 m ² 1981 3 sov	22-09-2019	2 200 000	2 040 000		2 040 000	12 911
3 Reinvegen 8 ,8410 LØDINGEN 196 m ² 1982 4 sov	25-03-2018	2 500 000	2 450 000		2 450 000	12 500

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter	Kr.	18 400
Forsikring	Kr.	15 360
Vedlikehold	Kr.	5 000
Festeavgift	Kr.	1 630
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 300 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

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

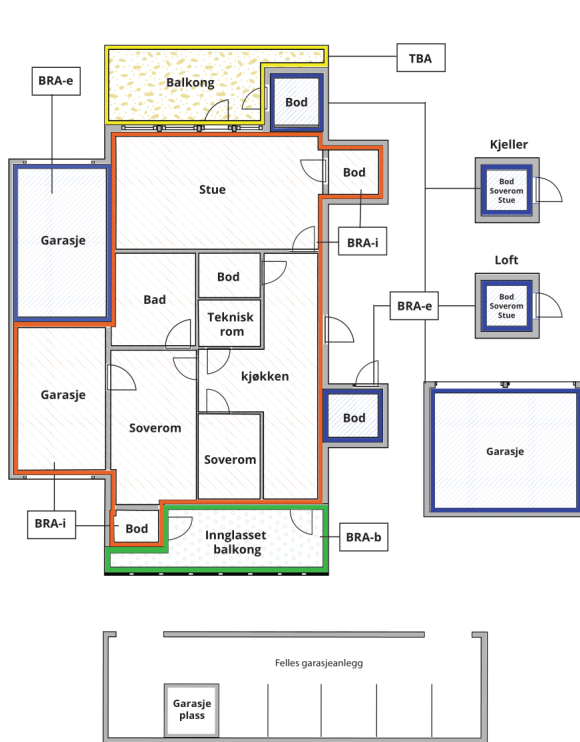
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	75			75	
Underetasje	71			71	
SUM	146				
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue/kjøkken, Vindfang, Hall, Soverom, Bad		
Underetasje	Trapp/kjellergang, Div. boder, Kjellerstue, Vindfang, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	110	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2025	Asle Thomassen	Takstingeniør
	Nøkkel v/ Solbjørg Mikalsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1851 LØDINGEN	28	1	681	0	825.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
---------	---------------	-----------------	------------

Reinvegen 5

Hjemmelshaver
Mikalsen Solbjørg

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1851 LØDINGEN	28	1		0		Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister). Ambit	Festet

Adresse
Postboks 535 Sentrum

Hjemmelshaver
Allstad Grunneiendom As

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende i etablert boligområde på Lødingen tettsted.
Skoler, barnehager og idrettsanlegg er innenfor en avstand på ca. 3,0 km.
Offentlige kontorer, post, bank og bussterminal er innenfor en avstand på ca. 3,0 km.
Eiendommen ligger nært friluftsområder, lysløype, m.v.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig. Boligen er tilknyttet kommunalt ledningssystem. Vanntilførselen er i følge eierne i orden

Tilknytning avløp

Offentlig. Boligen er tilknyttet kommunal avløpsledning. I følge eierne er den private avløpsledningen i orden.

Regulering

Regulert området.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift er ikke fremlagt. I henhold til eier foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF.. Forsikring		Fullverdi		15 360
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsdata - Norsk takst			Ikke gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Ja
Nibio gårdskart flyfoto			Ikke gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2025	
2	24.07.2025	

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 dampsperran 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/ET1680>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje - alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr. 28 Bnr. 1 Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr. 681

Adresse Reinvegen 5 Byggeår 1983

Postnr. 8410 Lødingen Når kjøpte du boligen Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja ☒ Nei

* Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

if- Avtalenr. 8610906

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale 8610906

Er det dødsbo? ☒ Ja ☐ Nei

Avdødes navn Solbjørg Mikalsen

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Postnr. Sted Tel. priv.

Mobil

SELGER 2

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Postnr. Sted Tel. priv.

Mobil

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?

☐ Ja ☒ Nei
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☒ Ja ☐ Nei
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei
- 2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ Ja ☒ Nei
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktaikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☐ Ja ☐ Nei
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei
- 4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ Ja ☒ Nei
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?

☒ Ja ☐ Nei
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☒ Ja ☐ Nei *Kanstad Trelast AS*
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Skiftet tak sept 2024 (utvendig)
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☒ Nei
- 7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?

☐ Ja ☒ Nei
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☐ Ja ☐ Nei
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER forts.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
☐ Ja ☐ Nei
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ Ja ☐ Nei
- 9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette
☐ Ja ☒ Nei
- 10 Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukslåtelse vedrørende eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei
- 11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei
- 12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l?
☐ Ja ☒ Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke
- 13 Foretigger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
☐ Ja ☒ Nei
- 14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggesår?
☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Ja ☐ Nei
- 15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
☐ Ja ☒ Nei
- 16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja – oppgi resultat og eventuelt tiltak.
☐ Ja ☒ Nei

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP

- 17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Ja ☐ Nei
- 18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?
☐ Ja ☐ Nei

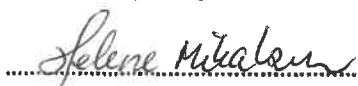
TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

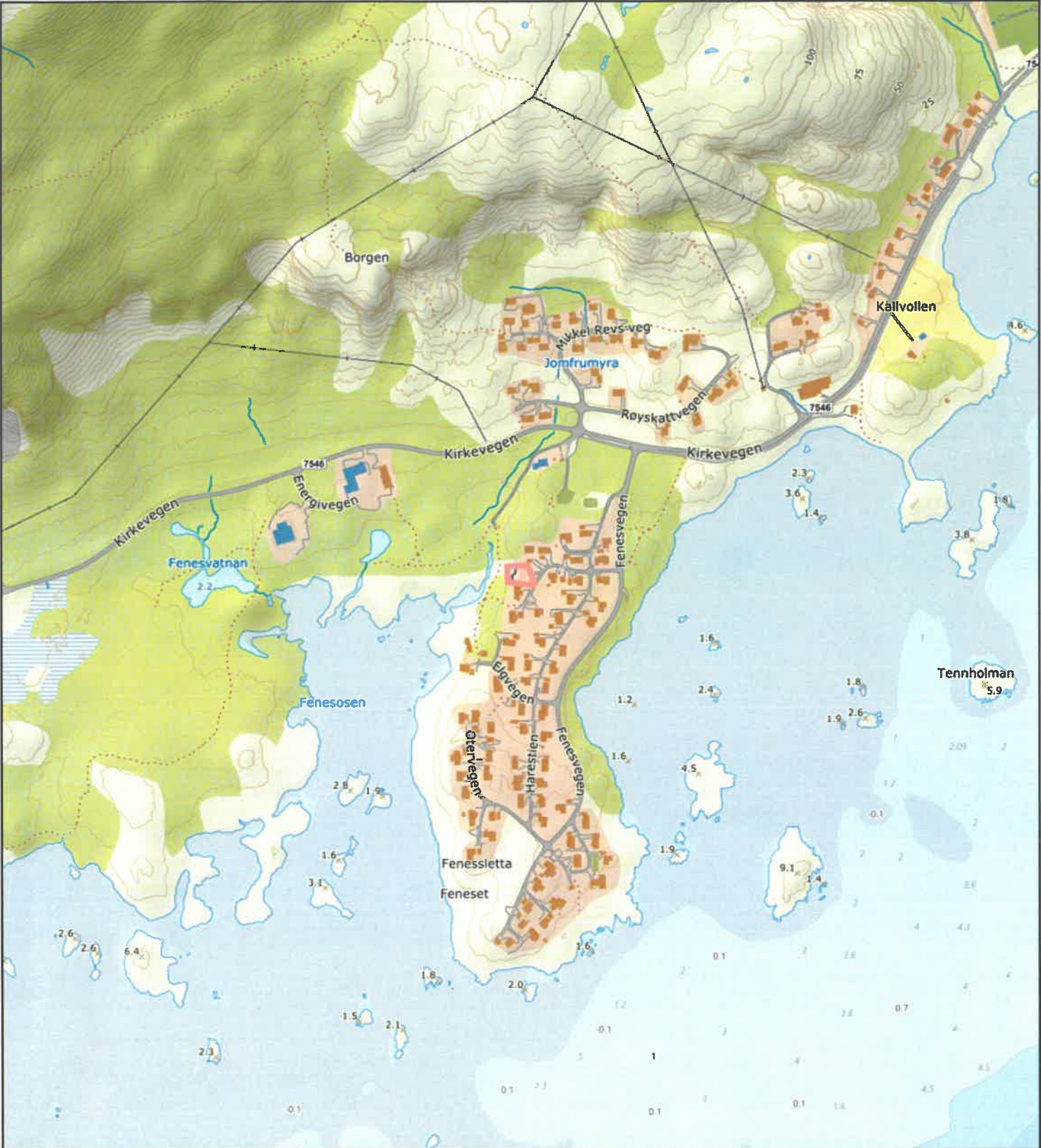
Lødingen 12/7-25

Sign. selger 1



Sign. selger 2

.....



050100150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 04.07.2025 07:57 Eiendomsdata verifisert: 04.07.2025 07:56	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING 5 6 w Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.3 0.6 0.0 0.9 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.9	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1851-28/1/681 Tilknyttede grunneiendommer: 28/1/681	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1851 - LØDINGEN
Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 1
Festenummer: 681

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.07.2025 kl. 11:54

Produsert av: Lars-Ole Sivertsen

Attestert av: Lødingen kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn
Bruksnavn: KVARTAL B-9 TOMT 5
Etableringsdato: 13.07.2005
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 28 / 1 / 681	825,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		933730077	ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS		Postboks 535 Sentrum 105 OSLO	1 / 1
Fester	Død	300342	MIKALSEN SOLBJØRG			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7587673	539394		825,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	Annen referanse		

Opprett ny festegrunn 22.12.1982

Etablering av feste

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1851 - 28/1	-922
Mottaker	1851 - 28/1/681	922

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	
Vegadresse	Reinvegen	1311	5		Grunnkrets	0111 Feneset
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	1 LØDINGEN
			7587676	539401	Kirkesokn:	10080701 Lødingen
					Postnr.område:	8410 LØDINGEN
					Tettsted:	7731 Lødingen
						Atkomspunkt Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 258 751	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	150,6	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	25.02.1983
	Nord: 7587676 Øst: 539401	Bruksareal totalt:	150,6	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	11.07.1983
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	75,9	0	75,9	0	0	0	0	0
U01	0	74,7	0	74,7	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1311 Reinvegen 5	H0101	Bolig	150,6	4	Kjøkken	1	2	28/1/681

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MIKALSEN SOLBJØRG		REINVEGEN 5 8410 LØDINGEN

Oversiktskart for 28 / 1 / 681

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7587750

7587700

7587650

7587600

N

40m

539300

539350

539400

539450

539500

28 / 1 / 681

Elgvegen

Reinvegen

Harestien

Reinvegen

Harestien

Fenervegen

Teig 1 (Hovedteig)
28 / 1 / 681

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33

7587690

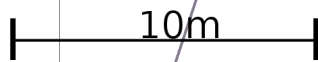
7587680

7587670

7587660

11258751
Reinvegen 5

+28 / 1 / 681



539370

539380

539390

539400

539410

539420

Areal og koordinater

Areal: 825,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7587673

Øst: 539394

Grensepunkt / Grenselinje

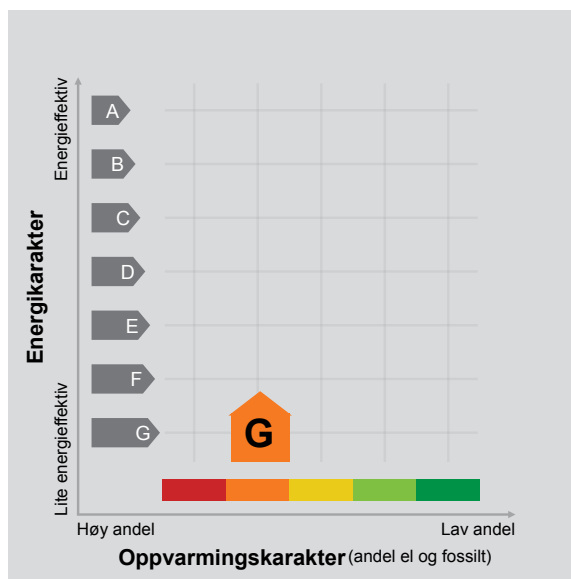
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7587659,01	539412,97	35,73	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
2	7587662,86	539377,45	22,56	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	6	
3	7587685,39	539376,30	28,48	Ukjent	10 Terrengmålt	36	
4	7587686,26	539404,77	26,16	Ukjent	10 Terrengmålt	36	
5	7587662,07	539414,73	3,53	Geometrisk hjelpепunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	

ENERGIATTEST



Adresse	Reinvegen 5
Postnummer	8410
Sted	LØDINGEN
Kommunenavn	Lødingen
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	681
Bygningsnummer	11258751
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-147690
Dato	22.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
 - **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin**
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1983
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 150
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 14: 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 15: 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 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: 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 19: Slå el.apparater helt av

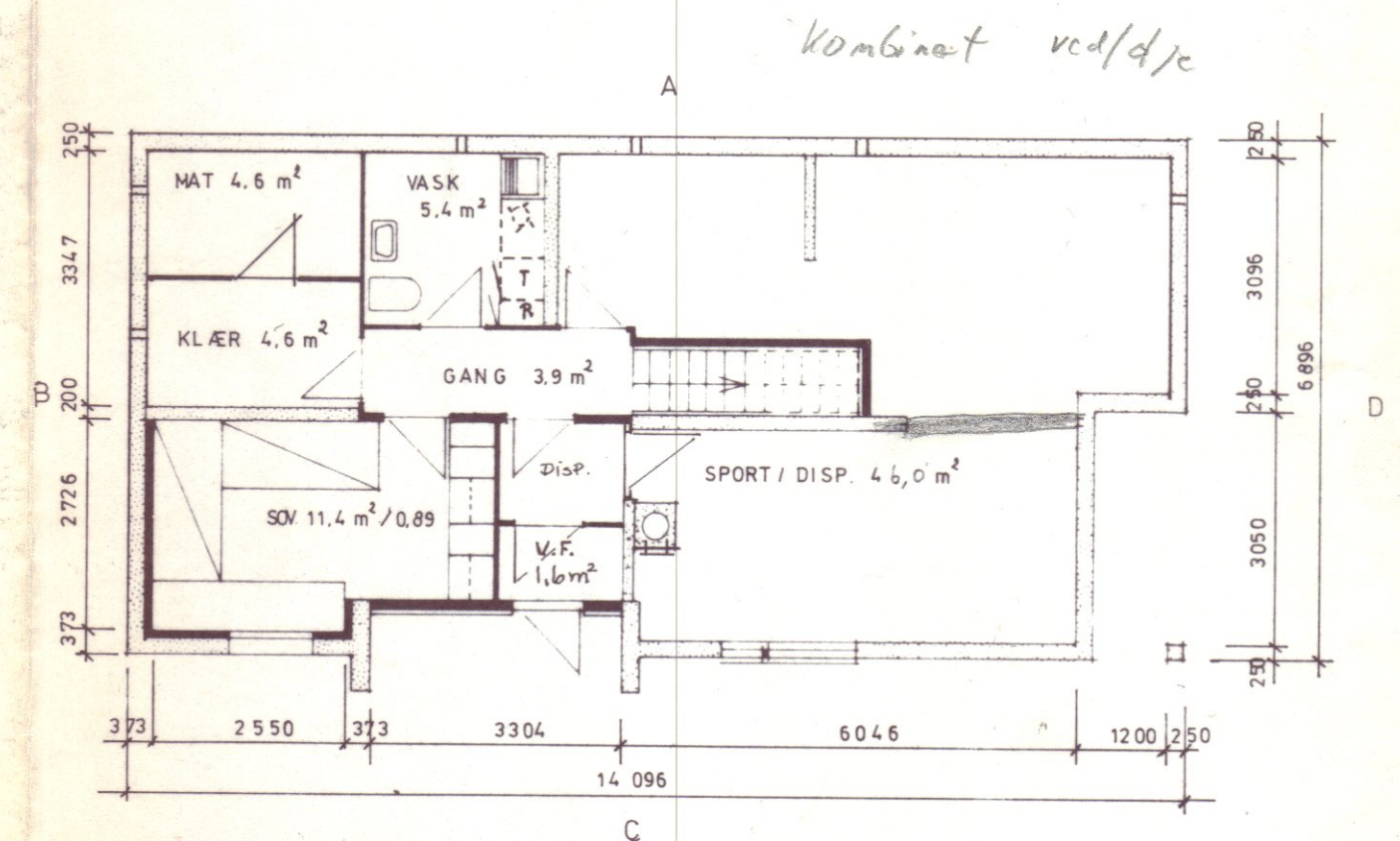
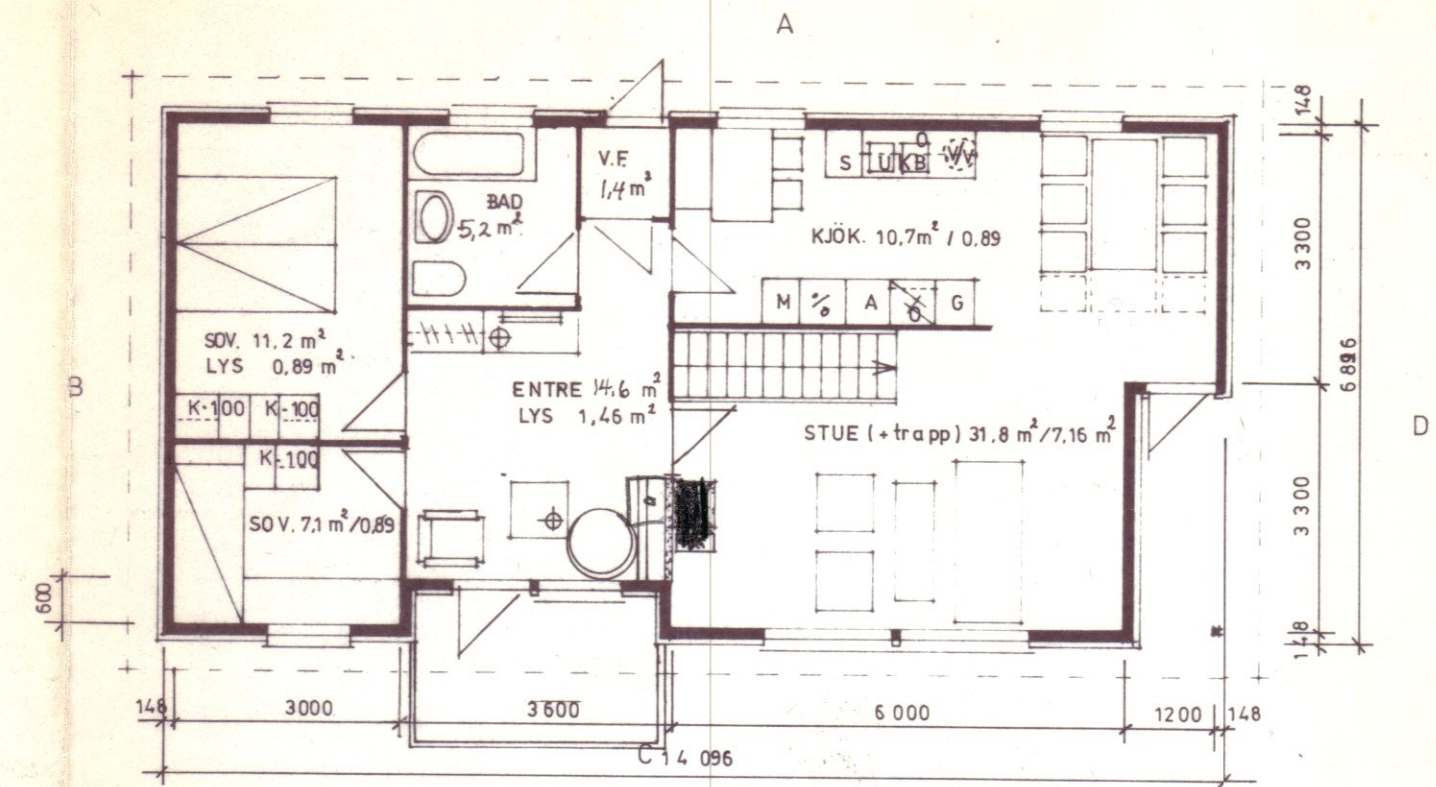
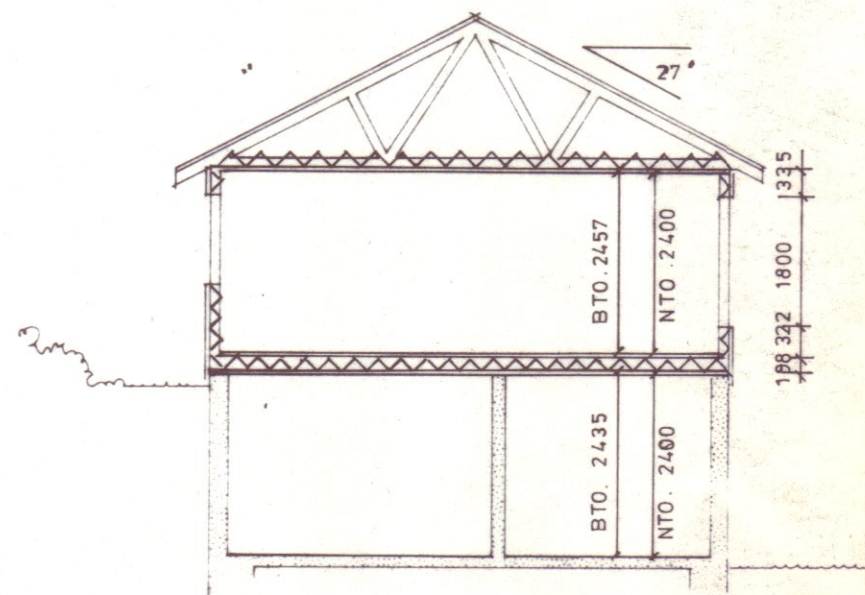
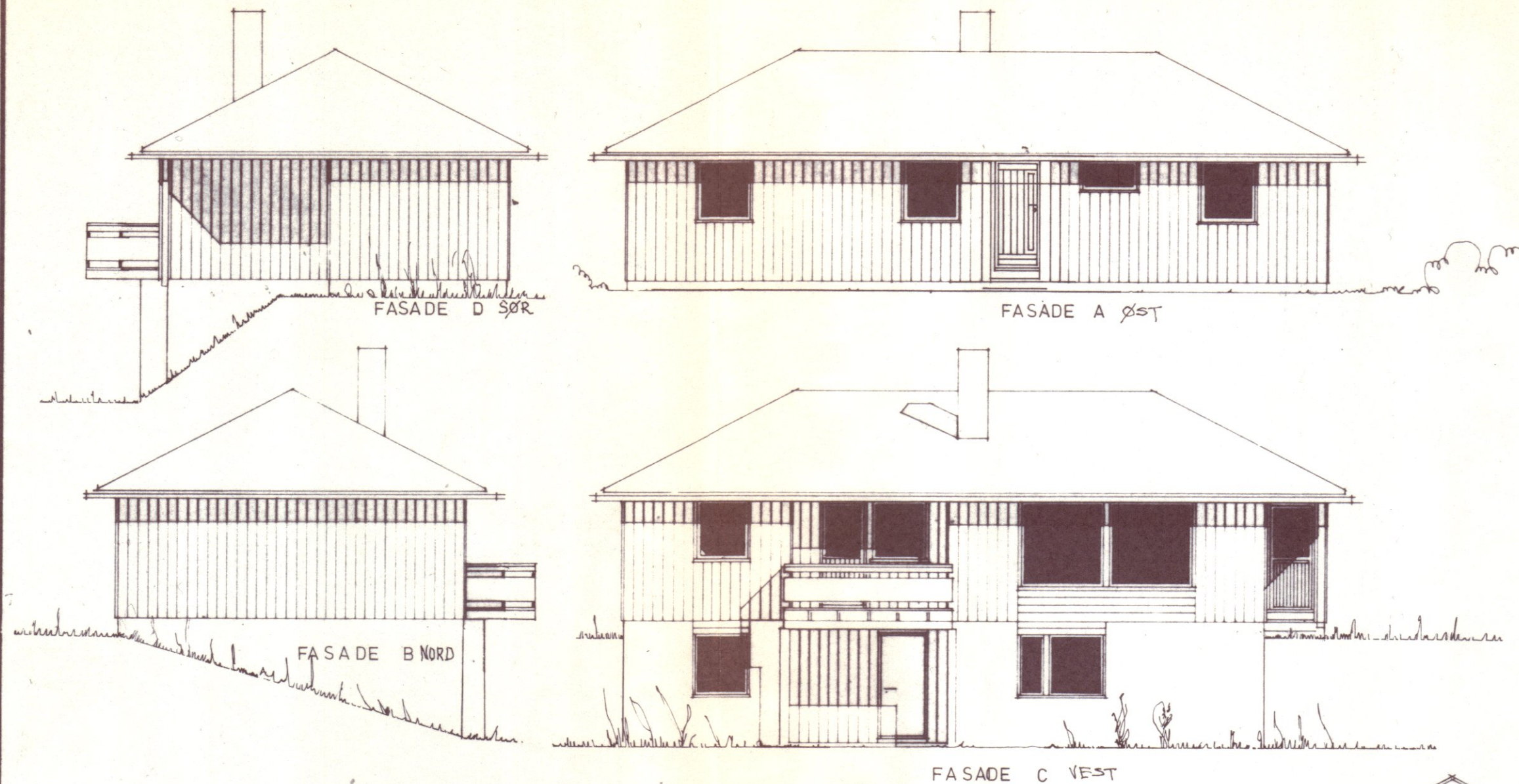
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 20: 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 21: 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.



VINDUSAREAL : 14,42 m²
GULVAREAL : 118,6 m²



Bruttoareal : 91,3 m²
Leieareal : 100,0 m²
Husbankens reg. nr.

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker i.

Her tegne taks mann be tner at huset er oppført i henholdsvis med de godkjente tegninger

Sted : Navn :
Dato : Navn :

Byggherre SOLBJØRG MIKALSEN
Gnr 28 Brnr 1
Byggested FENESET T.5 KV.B9
Kommune LØDINGEN

PLANER, SNITT og FASADER

LEIRVIK ALT. 1

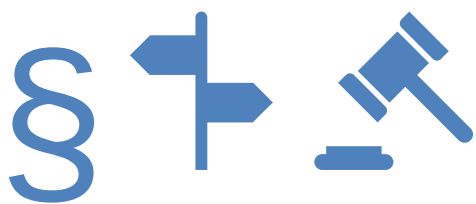
SYSTEMHUS NORGE A/S BODØ TLF 081 60655

LØDINGEN BYGNINGSRÅD
GODKJENT. Satt 14/2/88

Rev. 30.09.82. F. Lørdam
Rev. 13.4.1982. ak.

TEGN 22.3.82. AK.
MÅL : 1:100

009 ÷



PLANBESTEMMELSER

og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2021-2031

Lødingen kommune

PLANID: 2021002

VEDTATT I KOMMUNESTYRET: 16.12.2021, SAK 145/21

REVIDERT: XX.XX.XXXX



Tekst med blå bakgrunn er juridisk bindende bestemmelser etter §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 i plan- og bygningsloven. Alle lovhenvisninger i bestemmelsene er til plan- og bygningsloven (heretter kalt PBL.) dersom annet ikke er særskilt nevnt.

Tekst i kursiv er retningslinjer. Disse skal vektlegges ved behandling av enkeltsaker.

Planområdet omfatter hele Lødingen kommune.



Innhold

1	Krav om regulering og forholdet til eldre planer	5
1.1	Plankrav etter § 11-9 nr.1	5
1.2	Forholdet til vedtatte reguleringsplaner § 11-6	5
2	Generelle bestemmelser og retningslinjer	6
2.1	Utbyggingsavtaler, § 11-9 nr. 2	6
2.2	Rekkefølgekrav, § 11-9 nr. 4	6
2.3	Veiledere og Kommunale planer og normer § 11-9 nr. 3	6
2.4	Uteområdeplan	7
2.5	Universell utforming, § 11-9 nr. 5 og 8	7
2.6	Barn og unge, § 11-9 nr. 5 og 8 og § 28-7	8
2.7	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, § 11-9 nr. 5	8
2.7.1	Byggegrense langs sjø	8
2.7.2	Byggetiltak i sjønære områder	8
2.7.3	Tiltak langs vassdrag	9
2.7.4	Krav til uteoppholdsarealer og lekeplasser	9
2.7.5	Byggegrense langs veg	10
2.7.6	Parkering	10
2.7.7	Garasje og mindre bygg i boligområder og LNFR-spredd bolig områder	11
2.7.8	Øvrige byggegrenser	11
2.8	Krav til løsninger for veg og samferdsel, §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4	11
2.9	Krav til løsninger for vann og avløp, § 11-9 nr. 3	12
2.10	Energi og klima, § 11-9 nr. 8	13
2.11	Estetikk, grønnstruktur og miljø, § 11-9 nr. 6	13
2.11.1	Krav til utforming og estetikk	13
2.11.2	Grønnstruktur og vannmiljø	13
2.11.3	Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomhet	14
2.12	Kulturminner, § 11-9 nr. 7	14
2.13	Samiske interesser § 11-9 nr. 7 og 8	15
2.14	Krav om risiko- og sårbarhetsvurderinger, § 11-9 nr. 8	15
2.14.1	Radon	15
2.15	Krav til områder utsatt for skred-, flom- og stormflofare, § 11-9 nr. 8	15
3	Bebyggelse og anlegg, § 11-7 nr. 1	17
3.1	Boligbebyggelse	17
3.1.1	Område B3-B5, § 11-10 nr. 1	17
3.1.2	Område B6a og B6b	18



3.2	Fritidsbebyggelse.....	18
3.3	Handel, forretning og kjøpesenter	18
3.4	Råstoffutvinning	18
3.5	Næringsbebyggelse, BN	19
3.5.1	BN1 – Næringsareal tettstedet.....	19
3.5.2	BN2 – Utvidet næringsareal Kåringsklubben.....	19
3.6	Fritids- og turistformål	19
3.6.1	BFT1 - Nymoen, Norsk caravan club	19
3.7	Idrettsanlegg	20
3.7.1	BIA1 - Motorsportbane.....	20
3.7.2	BIA2 og BIA3– Nærmiljøanlegg Hamndalen	20
3.8	Andre typer bebyggelse og anlegg.....	21
3.8.1	BAB1 og BAB2 – trafostasjoner	21
3.8.2	BAB3-BAB6 – naust	21
4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 11-7 nr. 2.....	22
4.1	Ny trasé E10.....	22
4.2	Gang- /sykkelveg	22
4.3	SPA, Parkering	22
5	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, §§ 11-7 nr. 5 og 11-11	23
5.1	LNFR-områder (§§ 1-8, 11-9 nr. 5a og 11-11 nr. 4)	23
5.2	Spredt bebyggelse (§§ 11-7, nr. 5b og 11-11 nr. 2).....	24
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, § 11-7 nr. 6.....	27
6.1	Småbåthavn	27
6.2	Drikkevann.....	27
7	Hensynssoner § 11-8.....	28
7.1	Sikrings-, støy- og faresoner, § 11-8 a.....	28
7.1.1	Nedslagsfelt for drikkevann.....	28
7.1.2	Faresone for skred og ras.....	28
7.1.3	Faresone for flomfare.....	28
7.1.4	Faresone for kvikkleira.....	28
7.1.5	Faresone høyspent.....	28
7.2	Soner med særlige hensyn, § 11-8 c	29
7.2.1	Bevaring friluftsliv, naturmiljø og kulturmiljø	29
7.2.2	Bevaring av kulturmiljø rundt Vestbygd kirke, Hensynsone H570_1.....	29
7.3	Båndlegging etter lov om naturvern, § 11-8 d	30
7.4	Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, § 11-8 d	30



7.4.1	H710_2 Kåringen.....	30
7.5	Båndlegging etter lov om kulturminner, § 11-8 d	30
7.5.1	H730 Automatisk fredete kulturminner	30
7.5.2	H730_1 Lødingen middelalderkirkested	30



1 KRAV OM REGULERING OG FORHOLDET TIL ELDRE PLANER

1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1

Reguleringsplan kreves for alle byggeområder vist som framtidig bebyggelse i kommuneplankartet, med mindre annet er sagt under det enkelte formål.

I tillegg kreves regulering for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø- og samfunn, jf. PBL § 12-1.

Det kan kreves reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som til sammen eller hver for seg vil

- *Ha betydning for omgivelsene*
- *Berøre mange interesser/interessenter*
- *Ha betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk*
- *Være i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer*
- *Utløse behov for nærmere dokumentasjon, vurderinger og avklaringer*

1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner § 11-6

Ny arealdel til kommuneplan overstyrer og setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene.

Ny kommuneplanens arealdel opphever eksisterende arealplan med kommunedelplaner; Kommunedelplan for Lødingen og Kommunedelplan for Vågehamn.

Følgende regulerings- og bebyggelsesplaner skal snarest mulig oppheves gjennom en etterfølgende vedtaksprosess som følge av vedtak av kommuneplanen:

Plan-ID	Plannavn
1954001	Endret reguleringsplan Lødingen
1959001	Reg.plan vei til og plass til fergeleie
1959002	Et område gamle idrettsplass
1960001	Vei under Langbakken
1961002	Storhaugen
1961003	Område ved tennisbanen
1962001	Endret reg. av strøk langs Hambakken
1969001	Endret reg.pl. Lødingen sentrum, omleg. av fv
1969002	Uttvidelse av Lødingen kirkegård
1976002	Reg.endring for tomt nr. 8, kv 13, Lødingen sentrum
1977001	Fiskebåthavn i Lødingen
1990002	Rev. 32 (Fiskebåthavn i Lødingen)
2000003	Reguleringsplan for Prestegårdsjordet øst (sykehjem Lødingen)
2002001	Bebyggelsesplan for gnr. 29, bnr. 19, 20 og del av bnr. 1 på Strand, Lødingen kommune
2011002	Reguleringsplan for Hustadstranda Lødingen Fisk AS



2 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

2.1 Utbyggingsavtaler, § 11-9 nr. 2

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av kommunal infrastruktur i hele kommunen. Utbyggingsavtaler kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Behov for utbyggingsavtale avklares ved oppstart av reguleringsplanarbeid.

Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Reguleringsplan regulerer de fysiske realitetene som innhold og kvalitet og sikrer gjennomføring ved utforming av rekkefølgebestemmelser. Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringen av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansiere tiltak og stå for gjennomføringen.

2.2 Rekkefølgekrav, § 11-9 nr. 4

Utbygging kan ikke igangsettes før det er etablert eller sikret godkjente tekniske anlegg for teknisk og grønn infrastruktur. Dette omfatter blant annet:

- Kjøreveg, parkering, trafikksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering
- Løsning for gående og syklende
- Anlegg for vann, avløp, overvann og vann for brannslukking
- Areal for lek og rekreasjon skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at boligene eller annet anlegg tas i bruk
- Miljøtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram med videre)
- Rekreasjonsområder, turveger eller lignende

Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre at reguleringsplanen får de tilstrekkelige kvaliteter til å oppnå overordnede målsettinger.

Hva som anses som nødvendig og forholdsmessig fastsettes i reguleringsplan. Nødvendigheten av et tiltak/krav avgjøres av dets direkte, saklige og geografiske sammenheng med planen. Tiltaket må fylle et behov som oppstår, eller dempe en ulempe som utløses, av utbyggingen.

2.3 Veiledere og Kommunale planer og normer § 11-9 nr. 3

Kommunale samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og offentlig grønnstruktur skal tilfredsstille de krav som til enhver tid følger av kommunale planer og normer på de respektive områder. Jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 og 18-1.

Kommunale planer og normer utarbeides av de respektive fagorgan i kommunen og legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer med tanke på utbygging av infrastrukturtiltak.



Statens vegvesen sine håndbøker skal legges til grunn for utforming av veger, gater og plasser dersom ikke annet kommer frem i den kommunale planen eller normen.

2.4 Uteområdeplan

Uteområdeplan skal følge som bilag til reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse/bruksendring for større bygg. Uteområdeplanen skal vise forholdet mellom bebygd og ubebygd areal samt avslutning mot tilgrensende områder. Uteområdeplanen skal vise relevant informasjon sett i relasjon til det aktuelle tiltaket.

Detaljert utforming og innhold skal beskrives i reguleringsplan.

Uteområdeplanen skal utarbeides fargelagt i målestokk 1:200 eller 1:500, med dato og tegnforklaring.

Uteområdeplanen skal vise:

- Avgrensinger: Reguleringsgrenser (formålsgrenser), funksjonsavgrensning og byggegrenser.
- Terrengforhold: Eksisterende terreng og framtidig terreng, Skråningsutslag og murer, avgrensning av terrenginngrep
- Trafikk: Areal for gående og kjørende trafikk (trafikksikkerhet), Parkering, Framkommelighet for brann og redning, renovasjon, brøyting (sporing), Tilgjengelighet for alle (Universell utforming), Snødeponier
- Vegetasjon: Eksisterende vegetasjon som skal bevares, Vegetasjonssoner og annet grøntareal, Ny vegetasjon
- Leke- og oppholdsarealer: Lekeplasser egnet for ulike aldersgrupper, Oppholdsareal, Vise sommer og vinterbruk
- Tekniske forhold: Avrenning for overflatevann og arealer avsatt til snølagring, Støyskjermer og støyvoller, Gjerder og nødvendig sikring
- Materialbruk i markdekker/ type dekke: grus, vegetasjonsdekke, asfalt, belegningsstein osv.
- Belysning: Anvise plassering og type belysning av uterom og stier/veger.

Uteområdeplan skal sikre at uteområder planlegges og opparbeides slik at anleggets funksjonalitet, utforming, drift og levetid blir best mulig for brukere og eiere.

Kommunen kan for alle tiltak kreve illustrasjoner i det format kommunen finner tjenlig: 3D-modelleringer, perspektiv, nødvendige snitt o.l.

2.5 Universell utforming, § 11-9 nr. 5 og 8

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, kollektivanlegg, trafikkanlegg med mer. For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende forskrift. Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i alle reguleringsplaner og utbyggingsprosjekter, både innenfor planområde og mot tilstøtende planer.

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne og Eldrerådet er høringspart i alle reguleringsprosesser.



2.6 Barn og unge, § 11-9 nr. 5 og 8 og § 28-7

Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved planlegging og gjennomføring av nye tiltak.

Ved fortetting og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelig uteareal og lekeplasser. Arealet skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Områdene skal være lokalisert og utformet slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle (universell utforming).

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

I alle utbyggingsområder skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet. Se bestemmelse 2.4.

Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen. Barnerepresentant og ungdomsrådet er høringspart i plansaker.

2.7 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, § 11-9 nr. 5

2.7.1 Byggegrense langs sjø

Ny utbygging kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, jf. PBL § 1-8, der ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan.

2.7.2 Byggetiltak i sjønære områder

Det tillates ikke satt opp gjerde eller andre innretninger som kan hindre tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i, strandsonen.

Unntak fra bestemmelsen i PBL § 1-8 for avsatte naustområder. Utforming av naust med mindre annet er bestemt i vedtatt reguleringsplan:

- a) Som hovedregel skal naustbebyggelse konsentreres i nærheten av områder for bolig og fritidsbebyggelse.
- b) I områder der det er behov for flere naust skal disse samles.
- c) Takvinkel skal være mellom 30-35 grader
- d) Maksimum tillatt mønehøyde er 5,0 meter ved sjø og 3,5 meter ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå
- e) Maks tillatt utnyttelse er BRA= 40 m²
- f) Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskaper, og skal ikke være for varig opphold for mennesker.
- g) Bestemmelse om nedre kotehøyde mot havet 2.15 h) gjelder ikke naust

Maks tillatt tomtestørrelse for naust er 100 m².



Bestemmelsen ovenfor gir mulighet til å bygge naust i strandsonen uten særskilt dispensasjon der slike områder er avsatt i plankartet.

Nye brygger inklusive flytebrygger og utvidelse av slike tillates ikke med mindre dette er hjemlet i arealplanen eller i reguleringsplan. Flytebrygger tillates likevel i havneområder der tillatelse fra kystverket og havnevesen foreligger.

Kai og flytebrygger skal samlokaliseres, gjerne som småbåthavn. Plasseringen må være gunstig blant annet med tanke på adkomst (avkjørsel fra hovedvei), landskapsmessige hensyn og antallet hus/ hytter som kan nytte brygga/ flytebrygga. Allmennhetens ferdsel skal opprettholdes/ sikres. Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes etter at bruken opphører.

Vedlikehold av allerede bygde og godkjente brygger tillates og kan erstattes av ny brygge av tilnærmet samme størrelse. Det må foreligge tilstrekkelige tillatelser etter havne- og farvannsloven før tillatelse til tiltak kan gis.

Kommunen kan gi dispensasjon fra PBL § 1-8 utenfor fastsatt byggegrense dersom dette gir grunnlag for samling av flytebrygger og sanering av eksisterende installasjoner slik at allmenhetens adkomst til området forbedres eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap. Det må foreligge tilstrekkelige tillatelser etter havne- og farvannsloven før tillatelse til tiltak kan gis.

2.7.3 Tiltak langs vassdrag

Ved gjennomføring av tiltak i nærheten av mindre bekker skal avstanden være minimum 20 meter. Langs elver er byggegrense minimum 50 meter.

For å hindre erosjon og flom og ivareta viktige økologiske funksjoner, skal eksisterende kantvegetasjon innenfor byggegrense langs vassdrag (belte på henholdsvis 10 eller 25 meter på hver side) bevares.

Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser må ha tillatelse etter vannressursloven.

Ved gjennomføring av tiltak i nærheten av vernet vassdrag skal avstanden være minimum 100 meter langs hovedvassdraget samt 50 meter i sonen langs sidevassdragene.

Se vannressursloven §11.

2.7.4 Krav til uteoppholdsarealer og lekeplasser

I områder uten egnet og sikret areal for lek og rekreasjon, skal det i nye reguleringsplaner, og før det tillates deling eller videre utbygging, avsettes og sikres nødvendig areal til dette formålet på egen tomt og innenfor planområdet. De mest solfylte og skjermede arealene skal forbeholdes lek og opphold. Lekearealet skal legges i tilknytning til grøntområder.

For frittliggende bolighus med inntil 4 boenheter skal det avsettes minst 100 m² uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt.

Ved etablering av boligområder/boligprosjekter i Lødingen tettsted med 6 boenheter eller flere skal det anlegges lekeplass og uteoppholdsareal på fellesarealer. Det skal være avsatt 150 m²



til felles lekeplass og i tillegg 10 m² pr. boenhet til felles uteoppholdsareal. Avstanden mellom bolig og lekeplass skal maks være 50 meter.

For hver 25. boenhet skal det etableres større lekeplass på minimum 1500 m². Denne skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som ball-lek, aking, sykling og lignende.

Nærliggende parker, skolegårder eller uteområder som egner seg for barn og unge i avstand mindre enn 200 meter fra ny bebyggelse, kan erstatte areal for lek og rekreasjon etter en konkret vurdering av kommunen.

Nærliggende parker eller uteområder som egner seg til felles uteoppholdsareal i avstand mindre enn 200 meter fra ny bebyggelse, kan erstatte felles uteoppholdsareal etter en konkret vurdering av kommunen.

Kvalitetskrav til lekeplasser:

- a) Lekeplasser/felles uteoppholdsareal skal plasseres på terrengnivå, og ikke på tak eller lokk
- b) I reguleringsplan skal krav til at minst halvparten av felles uterom skal være solbelyst kl.15 ved vårjevndøgn, dokumenteres ved skyggediagram
- c) Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke som lekeareal (gjelder ikke akebakke)
- d) Det skal etableres trygg adkomst til lekeplasser. Med «trygg adkomst» menes etablert gangveg/fortau, på hele strekningen, der overganger er sikret enten med planfri overgang, lysregulering, skilting, forhøyning eller annen merking
- e) Områdene skal være tilrettelagt for variert lek for barn i forskjellige aldersgrupper og skal kunne brukes både sommer og vinter
- f) Lekeplassene skal være skjermet mot forurensing, støy, trafikk, annen helsefare. Området skal være skjermet mot de viktigste vindretninger og snødrev. Lekeplasser mot kjøreveg skal sikres med gjerde eller tilsvarende. Lekeplasser skal være belyst.
- g) Drift- og vedlikehold av lekeplass skal avklares i reguleringsbestemmelsene
- h) Arealene skal være universelt utformet og følge teknisk forskrift

I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides uteområdeplan for utforming av lekeområder. Før det gis brukstillatelse for boliger skal utearealet være opparbeidet i samsvar med uteområdeplan godkjent av kommunen, se 2.2.

2.7.5 Byggegrense langs veg

For søknad om tiltak innenfor byggegrense langs veg må tiltaket avklares mot vegloven med vegmyndighet før søknad godkjennes, eller avklares mot den til enhver tid gjeldende «Rammeplan for avkjørslar og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland» for fylkesvegene.

2.7.6 Parkering

Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn.

Biloppstillingsplasser utomhus regnes med i bebygd areal med 2,5 x 5,0 m per plass.

Første og deretter hver 25.e biloppstillingsplass skal utformes for forflytningshemmede ved større prosjekter. Dimensjonering for HC-parkering skal være minst 4,5 x 6,0 m og plasseres nær inngang. HC-parkering skal merkes med skilt.



Det skal settes av minimum 1 biloppstillingsplass per 100m² BRA for ansatte og besøkende til handel og sørvis, kontor, lager, produksjonsbedrifter, konsulentfirma, og andre besøkende virksomheter. For hotell/overnatting skal det settes av minimum 0,5 biloppstillingsplasser per gjesterom.

Etablering av parkeringsplasser skal ta hensyn til hente- og bringeproblematikk samt parkeringsbehov for besøkende.

Parkeringsbehov for offentlige bygg som skole, sykehjem eller idrettsanlegg må vurderes særskilt.

2.7.7 Garasje og mindre bygg i boligområder og LNFR-spredt bolig områder

Dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan, kan garasjer, carport, lager og bod eller lignende oppføres etter søknad med bebygd areal inntil 70 m² og ha en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter og en maksimal mønehøyde på 6 meter. Loft tillates ikke brukt til varig opphold.

For mindre tiltak som ikke krever søknad og tillatelse vises det til Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1.

For mindre tiltak i LNFR- område se bestemmelse 5.1.

2.7.8 Øvrige byggegrenser

- a) Nye fritidsboliger skal ikke samlokaliseres med fast bosetting med mindre annet fremgår av bestemmelsene.
- b) Ny bebyggelse tillates ikke nærmere fulldyrka og overflatedyrka jord enn at det blir til miljø- eller driftsmessig ulempe for drift og bruk
- c) Ny bebyggelse tillates ikke oppført nærmere etablert og merket tursti enn 50 meter

For byggegrense langs ledningsnett, se bestemmelse 7.1.4.

2.8 Krav til løsninger for veg og samferdsel, §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4

Det skal utarbeides reguleringsplan for nye samferdselsanlegg. Samferdselstiltak skal vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger.

Eksisterende avkjørsler skal benyttes slik at antall avkjørsler ikke økes. Nye avkjørsler fra riks- og fylkesveger skal samordnes og ivareta trafiksikkerhet. Avkjørsel må avklares med vegmyndighet før utbygging igangsettes.

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 vegstrekninger i Lødingen kommune.

Ved utbygging av nye områder og nybygg/ombygging/bruksendring skal det settes av areal til renovasjon og nødetater, inkludert tilkomst, oppstilling og manøvreringsareal. Renovasjonsløsning skal avklares i reguleringsplan.

Snødeponering løses på egen grunn. Det skal ikke deponeres i sjø.



Den til enhver tid gjeldende Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland, skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel på fylkesveier.

Avkjørsler til private veier skal tilfredsstillende de samme krav til utforming som avkjørsler til offentlige veger.

2.9 Krav til løsninger for vann og avløp, § 11-9 nr. 3

Nye boliger og andre tiltak skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg, der dette eksisterer. Fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg i områder der dette eksisterer. På tettstedet skal nye tiltak planlegges slik at de kan kobles på fremtidig eller eksisterende renseanlegg med tilhørende system.

Ved utbygging eller fortetting av nye områder må ikke bygninger eller konstruksjoner komme nærmere offentlige ledninger enn fire meter fra senter av vann- og avløpsanlegg.

Overvannsløsninger og avløpssystemer skal planlegges med tilstrekkelig kapasitet til å ta unna forventet økt nedbørintensitet og nedbørsmengde. Overvann skal fortrinnsvis håndteres lokalt og ikke ledes direkte til kommunal ledning. Grønne infiltrasjonsområder og åpne vannveier skal brukes.

Vann- og avløpsanlegg som skal overtas av Lødingen kommune skal tilfredsstillende kommunens til enhver tid gjeldende VA-Norm.

Alle installasjoner som ikke er kommunale skal tilfredsstillende de til enhver tid gjeldende forurensningsforskrifter.

Installasjoner opp til 50 pe skal tilfredsstillende følgende standarder:

- a) Slamavskiller NS-EN 12566-1
- b) Infiltrasjonsanlegg NS-EN 12566-2
- c) Minirensesanlegg NS-EN 12566-3

Med tettstedet menes de tettstedsgrenser som er definert av Statistisk sentralbyrå.

Kommunen vil ikke dispensere fra nevnte standarder.

Utbygger må besørge infrastruktur på eiendom og utbyggingsområdet frem til kommunalt anlegg. I regulerte boligområder med formål boligbebyggelse vil kommunen legge til rette for tilkobling til eksisterende offentlig nett.

Kommunen kan stille krav om VA-rammeplan skal inngå i reguleringsplan. Rammeplanen skal beskrive prinsipløsninger for området, og deres sammenheng med overordnet hovedsystem for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering. I tillegg skal den dimensjonere de nødvendige vannforsynings-, avløps-, og overvannssystemer inklusive flomveier.

Ved utbygging utenfor etablert boligbebyggelse uten kommunalt nett forutsettes at privat anlegg etableres.

Før byggestart må tiltakshaver dokumentere at planlagt vannforsyning gir både nok og trygt drikkevann, iht. krav i PBL § 27-1.



Se også 2.11.2 Grønnstruktur og vannmiljø og til enhver tid gjeldende Regional plan for vannforvaltning.

2.10 Energi og klima, § 11-9 nr. 8

Ved regulering av utbyggingsområde skal valgte løsninger for energiforsyning beskrives. Alternative løsninger for bruk av fornybar energi og lavt energiforbruk skal vurderes.

Ved regulering skal legges vekt på miljø og klimavennlige løsninger. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i ROS-analyse.

All ny bebyggelse, endret arealbruk, reguleringer skal synliggjøre utslippseffekten med før og etter situasjon. Regneark for arealbruksendringer fra Miljødirektoratet skal brukes.

Den til hver tid gjeldende kommunale plan for energi og klima skal legges til grunn ved valg av løsninger.

2.11 Estetikk, grønnstruktur og miljø, § 11-9 nr. 6

Alle tiltak skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt og lokalt perspektiv. Alle reguleringsplaner og tiltak skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger.

2.11.1 Krav til utforming og estetikk

I hele kommunen skal nye tiltak i vurderingen av lokalisering og utforming ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter.

Nye områder, bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsens tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, form, utnyttelsesgrad, volum, takform, møneretning, material- og fargevalg.

I plansaker og større byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider samt fjernvirkning. Både i forhold til seg selv og til omgivelsene.

Bebyggelse på tettstedet skal bidra til estetisk utforming og utvikling som støtter opp under merkevaren «Den hvite Sørlandsbyen i Nord».

Fjerde ledd gjelder særlig sentrale og sjønære deler og strøk av tettstedet som er del av offentlige rom, gater, veger og plasser.

Med tettstedet menes de tettstedsgrenser som er definert av Statistisk sentralbyrå.

2.11.2 Grønnstruktur og vannmiljø

Ved utbygging av nye og eksisterende byggeområder samt fortetting skal overordnet grønnstruktur ivaretas og utvikles. Dette gjelder stier, gang- og sykkelforbindelse til marka og vassdrag, sammenhengende grøntdrag, friområder, parker og områder for lek.



Planlegging skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Det skal vurderes hvordan blå-grønn infrastruktur bidrar til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer.

Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Elver og bekker skal sees i sammenheng med grønnstrukturen i området. Ved regulering i områder hvor det finnes lukkede bekker, bør disse åpnes og restaureres.

Spesielt viktige områder er Bankfjæra, Hamndalen, Rådhusplassen og Hjertholmen.

Se også 2.9 Krav til løsninger for vann og avløp og til enhver tid gjeldende Regional plan for vannforvaltning.

2.11.3 Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomhet

Anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

Boliger og boligområder organiseres slik at fasader utenfor rom med støyfølsom bruk og uteoppholdsarealer legges på den rolige siden av huset.

Synlige støytiltak skal være tilpasset omgivelsene og bebyggelsen. Valget skal drøftes mht. estetikk.

2.12 Kulturminner, § 11-9 nr. 7

Ingen områder i planen er endelig avklart med tanke på fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

Tiltak (rivning, bruksendring, fasadeendring, tilbygg, påbygg, inngrep i grunnen med mer, jf. PBL §§ 20-1, 20-2 og 20-3) som berører fredet eller bevaringsverdig kulturminne skal oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse, eventuelt for godkjenning dersom kulturminnet er fredet etter kulturminneloven § 4.

Områder som reguleres skal oppfylle undersøkelsesplikten i kulturminneloven § 9. Område som reguleres skal være vurdert/registrert før reguleringsplan kan vedtas i kommunestyret.

Automatisk fredete kulturminner og kulturmiljø skal reguleres til hensynssone – båndlegging.

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturminnemyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, andre ledd.

Kulturminneverdier skal vurderes, og hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Sefrak-registrerte bygninger skal vurderes spesielt.



Dersom faglige vurderinger tilsier at bygning eller bygningsmiljø skal bevares som viktig kulturminne kan kommunen nedlegge midlertidig forbud mot tiltak, jf. PBL. § 13-1, i påvente av reguleringsplan.

2.13 Samiske interesser § 11-9 nr. 7 og 8

Hensynet til samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv skal utredes og sikres ved planlegging av nye utbyggingstiltak.

Distriktsplan for [Kanstafjord og Vestre Hinnøy Reinbeitedistrikt](#) er tilgjengelig hos Statsforvalteren i Nordland.

2.14 Krav om risiko- og sårbarhetsvurderinger, § 11-9 nr. 8

ROS-vurderinger skal dokumenteres ved søknad om tiltak i områder hvor det ikke kreves reguleringsplan eller der reguleringsplan er eldre enn fem år hvis ett av disse punktene berøres:

- Tiltak lokaliseres til områder som er flom- eller rasutsatt
- Området eller nærliggende områder har hellingsgrad over 30 grader
- Tiltaket ligger i hensynssone for kraftledninger eller trafostasjon
- Tiltaket rammes av forurensningsforskriftens §2 om forurenset grunn
- Tiltaket har mangelfull trafiksikkerhet eller tiltaket vil gi vesentlig negativ effekt for trafiksikkerhet

Det stilles krav til virksomhets ROS for industrivirksomheter der det er fare for eksplosjon.

2.14.1 Radon

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal fare for radonstråling vurderes særskilt. Forebyggende tiltak skal etableres i samsvar med Byggteknisk forskrift (TEK 17). Krav i TEK 17 § 13-5 må dokumenteres i byggesak (for boliger og annen bebyggelse for opphold).

2.15 Krav til områder utsatt for skred-, flom- og stormflofare, § 11-9 nr. 8

Skredområder:

- a) I tilknytning til reguleringsplaner eller søknad om byggetiltak i områder registrert som potensiell faresone for skred jf. plankart og NVE sin base over områder med ras- og skredfare må det utarbeides detaljerte faresonekart for å avklare farenivået opp imot reglene i gjeldende versjon av byggeteknisk forskrift (TEK-17).
- b) For alle planer og tiltak under marin grense med marine avsetninger og der det ikke kan vises grunt til fast fjell, skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK 17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 eller tilsvarende nyere versjon. Det skal foreligge dokumentasjon med geoteknisk vurdering at byggegrunnen er sikker og fare for kvikkleireskred. Vurdering av behov for grunnundersøkelser og omfang av denne skal vurderes av en geotekniker.
- c) Hvis det blir funnet kvikkleira i området skal utbyggingens effekt på hele områdestabiliteten utredes av fagkyndig (geotekniker). Det skal også vurderes om planområdet kan bli berørt av skred som utløses utenfor planområdet. Undersøkelser



skal være gjennomført og dokumentert før reguleringsplan sendes på høring. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.

- d) Ved behov for sikringstiltak vil det ikke bli gitt igangsettingstillatelse for arbeider utover selve sikringstiltaket før tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd.

Flomområder:

- e) Flomfaren skal vurderes ved utarbeidelse av alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Dersom det er grunn til å tro at området er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang, skal kommunen påse at det innhentes tilstrekkelige uttalelser før planforslaget sendes til offentlig ettersyn.
- f) For byggesaker som ligger i en sone på 100 meter langs hovedvassdraget samt i 50 meters sonen langs sidevassdragene hvor flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad (se krav om ROS-vurdering i bestemmelse 2.14).

Havnivåstigning og stormfloområder:

- g) Bygg og anlegg skal plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo.
- h) Bygninger tillates ikke på terreng lavere enn kote +3,5 uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå.
- i) Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønstruktur vil være sårbare med hensyn til dette.
- j) I reguleringsplaner skal bølgepåvirkning utredes i ROS-analysene. Bølgepåvirkning skal i tillegg til fremtidig havnivå og stormflo, legges til grunn ved fastsettelse av risikoreduserende tiltak.



3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, § 11-7 NR. 1

3.1 Boligbebyggelse

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser for all ny boligbebyggelse:

- Det tillates maksimum gesimshøyde på 8,0 meter og maksimum mønehøyde på 9,0 meter målt i forhold til planert gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
- Utnyttelsesgrad: maks 35 % BYA. Uavhengig av tomtestørrelse, skal BYA på tomten ikke overstige 350 m².
- Det skal avsettes minst 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

Retningslinje for tomtestørrelse: maks 1000 m² i tettstedet. Maks 1500 m² utenfor tettstedet.

Med tettstedet menes de tettstedsgrenser som er definert av Statistisk sentralbyrå.

Ny bebyggelse tilpasses eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse i høyde og utseende. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke tar betraktelig kvalitet fra eksisterende bebyggelse. Dette skal minimum dokumenteres med sol/skyggediagram og/eller snitt som viser ny og eksisterende bebyggelse i terrenget.

3.1.1 Område B3-B5, § 11-10 nr. 1

I områdene B3-B5 for fremtidig boligbebyggelse tillates det bygges maksimalt det antall enheter i hvert område som kommuneplanen viser jf. nedenstående tabell.

Kriteriene for utforming og plassering i bestemmelsene 3.1 og generelle bestemmelser gjelder tilsvarende for disse områder. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for bebyggelsen:

- Bygging av disse enhetene skal foregå gjennom behandling av enkeltvis søknader og sakene skal sendes på nabovarsel hos berørte grunneiere.
- Utbygging innenfor aktsomhetsområder skal ikke igangsettes før reel fare er utredet. Se 7.1.2.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNFR- område, strandsonen, og skal ikke stenge for videre utnytting av området til boligbebyggelse.

Område	Stedsnavn	Antall nye enheter tillatt i planperioden	Minimum byggegrense langs sjø	Merknader
B3	Vågehamn	3	-	Nye avkjørsler fra fylkesvegen skal samordnes.
B4	Vågehamn	1	Formåls-grensen	
B5	Vågehamn	5	Formåls-grensen	



3.1.2 Område B6a og B6b

Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan 7 boligtomter på Kalvollen, planID 1982001.

For forholdet til vedtatte reguleringsplaner se bestemmelse 1.2.

3.2 Fritidsbebyggelse

Det tillates ikke etablering av nye fritidsboliger utenfor regulerte områder.

Med mindre annet er bestemt i vedtatt reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser for all ny fritidsbebyggelse:

- a) Utnyttelsesgrad: maks 30 % BYA. Uavhengig av tomtestørrelse, skal BYA på tomten ikke overstige 150 m². Uthus/garasje tillates på maksimalt 50 m² BRA.
- b) Det er krav om 1,5 biloppstillingsplasser per fritidsbebyggelse som har veiadkomst. Adkomst og parkeringsløsning dokumenteres sammen med byggesøknaden.
- c) Gesimshøyde for fritidsbebyggelse skal maksimalt være 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.
- d) Bygninger skal legges med balanse mellom skjæring og fylling. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
- e) Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form, farge og materialbruk skal harmonere med områdets beliggenhet, eksisterende utbyggingssituasjon og byggeskikk.

Retningslinje for tomtestørrelse for fritidsbolig: maks 1000m².

Bestemmelser for naust se bestemmelse 2.7.2.

3.3 Handel, forretning og kjøpesenter

Bestemmelsen skal ivareta regional bestemmelse 7.1 om handel i fylkesplan for Nordland 2013-2025.

Det er ikke tillatt å etablere forretning med større bruksareal enn 3000 m², eller utvide forretning slik at bruksarealet blir større enn 3000 m². Dette gjelder også ulike forretningsvirksomheter i bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet. Bruksareal angir her samlet areal ut over salgsflate.

3.4 Råstoffutvinning

- a) Området H710_2 er båndlagt jf. PBL. § 11-8 d) i påvente av regulering til masseuttak.
- b) Det skal kreves reguleringsplan for etablering av masseuttak/råstoffutvinning.
- c) Det vil ikke tillates utvidelse eller andre søknadspliktige tiltak i etablerte anlegg uten at anlegget først inngår i reguleringsplan.



- d) Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven.
- e) Igangsettelse, driftsfase og avslutning av massetak skal skje etter godkjent reguleringsplan hvor området gis en best mulig utnyttelse og landskapsmessig tilpasning.

Ved regulering til råstoffutvinning skal etterbruk angis.

Mineralloven stiller krav om meldeplikt for uttak over 500 m³, og at uttak over 10 000 m³ krever driftskonsesjon.

3.5 Næringsbebyggelse, BN

Formålet omfatter eksisterende og ny næring, industriarealer, hotell eller lignende, og forretninger, men omfatter ikke primærnæringene.

Det skal ved nyetablering og ombygging etableres nødvendig skjermzone mot omkringliggende boligbebyggelse, med bebyggelse, murer eller vegetasjon. Utendørs lagring tillates kun dersom det er skjermet mot omgivelsene med bebyggelse eller tett skjermvegg.

For områder avsatt til næringsbebyggelse skal det utarbeides detaljreguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter PBL. § 1-6.

For spredt næring se bestemmelse 5.2.

3.5.1 BN1 – Næringsareal tettstedet

Arealet er avsatt til fremtidig næring. Det tillates fiskemottak og forretning på bakkeplan og utleieboliger for turisme i den øvre etasjen.

3.5.2 BN2 – Utvidet næringsareal Kåringsklubben

Arealet er avsatt til fremtidig næring.

Området skal blant annet inneholde havnerelatert næringsvirksomhet. Området må ses i sammenheng med reguleringsplan for Lødingen Næringspark som grenser til arealet. Avkjørsel fra E10 skal samordnes med Lødingen Næringspark.

3.6 Fritids- og turistformål

Formålet omfatter eksisterende områder for fritid og turisme.

Innenfor området tillates oppstillingsplass for campingvogner med tilhørende sanitæranlegg, spikertelt, strøm etc.

3.6.1 BFT1 - Nymoen, Norsk caravan club

For området skal det utarbeides detaljreguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter PBL. § 1-6.



3.7 Idrettsanlegg

I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves regulering.

Med bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet menes for eksempel skiløype, badeplass, turveger, støyskjerming etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk og økt bygningsmasse.

3.7.1 BIA1 - Motorsportbane

BIA1 avsettes til idrettsanlegg/motorsportbane. Det kreves detaljreguleringsplan for tiltaket.

På reguleringsplannivå skal det foreligge forslag til hvordan anlegg kan bygges og driftes med minst mulig utslipp av klimagasser, f.eks. uten at myrområder dreneres eller punkteres. Konsekvensene, i form av blant annet utslipp i form av etterfølgende omdanning av myr, utslipp av klimagasser fra byggevirksomhet, arealbruks-endringer, drift og transport til og fra området skal utredes og dokumenteres. På reguleringsplannivå skal det foreligge forslag til avbøtende tiltak, f.eks. i form av restaurering av tidligere drenerte myrområder. I reguleringsplan skal støytemaet vurderes.

Av hensyn til vinterbeite for rein skal anlegget ikke vinterdriftes. Det tillates ikke aktivitet på motorsportbanen når rein er på beite i området. Tidspunkt for tillatt bruk av motorsportbanen skal avtales i samråd med reinbeitedistriktet. Disse forhold skal også presiseres i planbestemmelsene til reguleringsplan.

Avkjørselsløsningen i reguleringsplan for BIA1 skal være godkjent av veimyndighet før reguleringsplan kan vedtas.

3.7.2 BIA2 og BIA3– Nærmiljøanlegg Hamndalen

BIA2 avsettes til areal for utvidelse av eksisterende nærmiljøområde for idrett og friluftsliv i Lødingen.

For BIA2 og inntil liggende eksisterende nærmiljøområde, BIA3, gjelder følgende:

- a) Bygg som idrettshall eller lignende skal ikke etableres i området.
- b) I områder for idrettsanlegg tillates etter søknad bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet dersom tiltaket ikke medfører vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves regulering.

Med bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet menes for eksempel skiløype, badeplass, turveger, støyskjerming etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk og økt bygningsmasse.

Hamndalen er et nærmiljøområde som skal tilrettelegges for fysisk aktivitet og rekreasjon som er tilgjengelig for alle. Området skal utvikles med aktivitetspark med ulike anlegg for fysisk aktivitet og rekreasjon på området og rundt vannet.



3.8 Andre typer bebyggelse og anlegg

3.8.1 BAB1 og BAB2 – trafostasjoner

Formålet omfatter eksisterende områder for trafostasjoner.

3.8.2 BAB3-BAB6 – naust

Formålet omfatter eksisterende områder for naust.

Områdene er unntatt fra krav om detaljreguleringsplan. Gjelder fire områder i tettstedet som er avsatt til kun naustbebyggelse som oppføres iht. kravene i pkt. 2.7.2, der ikke andre bestemmelser er fastsatt i reguleringsplan. Skal dette fravikes må det utarbeides detaljert reguleringsplan.



4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, § 11-7 NR. 2

4.1 Ny trasé E10

H910 viser videreføring av gjeldende reguleringsplaner, blant annet reguleringsplan for ny E10.

4.2 Gang- /sykkelveg

Plankartet viser trasé for etablering av framtidig gang- og sykkelveg på følgende strekninger:

- *SGS1 langs fylkesveg på strekningen fra eksisterende gangveg ved Hamndalselva til fergeleie*
- *SGS2 langs Lerkevegen fra kryss mot fylkesveg til avkjørsel mot idrettshall i skolevegen.*
- *SGS3 langs fylkesveg 693 mellom krysset Fenesvegen – Kirkevegen og ut til Nes Fort*

Det kreves detaljreguleringsplan for tiltaket. Tiltak skal vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger.

Reguleringsplan skal bl.a. avklare:

- Trafikksikre adkomster til eksisterende bebyggelse
- Trafikksikre kryssløsninger
- Plassering og utforming av vegen

4.3 SPA, Parkering

Formålet omfatter eksisterende og ny parkering, SPA1-3.

Området vist i plankart SPA1 Øksneshamn er avsatt til offentlig parkering i planen.



5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, §§ 11-7 NR. 5 OG 11-11

5.1 LNFR-områder (§§ 1-8, 11-9 nr. 5a og 11-11 nr. 4)

Nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag kan tillates dersom dette ikke er i strid med annet innenfor formålet.

Det kan tillates etter søknad å føre opp nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk eller næringsmessig reindrift i 100-metersbeltet langs sjøen så lenge det ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for biologisk mangfold, landskap, natur, miljø og friluftsliv. Bebyggelse skal ikke være til hinder for fri ferdsel langs sjø og vassdrag.

På eksisterende boliger og fritidsboliger kan det etter søknad tillates hovedombygging, tilbygging, påbygging og underbygging. Det er tillatt å føre opp ny bolig til erstatning for eksisterende bolig. Se 3.1 og 3.2 for kriterier for utforming og plassering.

Det er ikke tillatt å gjerde inn eiendommer, bygninger eller virksomhet med mindre det inngår som en nødvendig del av landbruksdrift. Ved inngjerding skal allmenn ferdsel og tilgjengelighet for friluftslivet ivaretas gjennom porter eller lignende.

Øvrige tiltak tillates ikke.

Følgende bestemmelser gjelder for tiltak nevnt ovenfor, tiltak som behandles etter jordlova og ved eventuell søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven:

- a) Bygninger skal plasseres slik at de ikke splitter opp landbruksjord eller forringer driftsgrunnlaget på det enkelte bruk
- b) Strengt hensyn til jordvern og kulturlandskap skal legges til grunn ved behandling av enkeltsaker etter jordlova og ved evt. søknader om dispensasjon fra plan- og bygningsloven
- c) Nødvendige driftsbygninger skal plasseres nær og i tilknytning til etablert tun, uten forbruk av dyrka mark
- d) Kårhus skal plasseres i tilknytning til tunet, uten forbruk av dyrka mark
- e) Bebyggelse som er knyttet til landbruk og reindrift skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, samt ikke ligge nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse.
- f) Tiltak tillates ikke hvis det medfører stengning av lovlig beskytta flyttlei for rein etter reindriftslovens § 22. Hvis tiltaksområdet ligger i et område hvor reindriften gjennom alders tids bruk har erverva rett til reinbeite, kan heller ikke tiltaket gjennomføres hvis dette kan bli til vesentlig skade eller ulempe for reindriftsutøvelse, jf. reindriftslovens § 63
- g) Tiltak må ikke føre til miljø- eller driftsmessig ulempe for landbruksnæringen.
- h) Adkomstveg til bebyggelse skal ikke legges over dyrka mark
- i) Det tillates ikke etablert bebyggelse på skogsareal med middels til god bonitet, eller i skogplantefelt
- j) Utbygging skal ikke skje på bekostning av viktige landbruks- natur-, friluftsliv-, kultur- eller reindriftsverdier. Dersom det er grunn til å tro at et tiltak vil være i konflikt med de nevnte verdier skal saken sendes på offentlig høring.
- k) Det tillates ikke nedbygging eller omdisponering av myrområder

Det vises for øvrig til generelle bestemmelser.



Det kan tillates mellomlagring av masser og utstyr for en tidsbegrenset periode, dersom dette ikke er i strid med annet innenfor formålet.

Etablering av næringsbebyggelse utenom stedbunden næring kan ved søknad tillates under forutsetning av godkjent reguleringsplan.

Kommunen kan gi dispensasjon for å føre opp ny garasje carport, lager, bod, eller lignende i tilknytting til bolig som benyttes som bolig (se matrikkelen) og har veiadkomst fra hovedvei. Bygning skal utformes i henhold til 2.7.7.

Kommunen kan gi dispensasjon for å føre opp mindre bygninger som grillhytter, vedsjå o.l. i tilknytning til eksisterende bolig som benyttes som bolig (se matrikkelen) på samme eiendom. Bygningen kan oppføres med bebygd areal inntil 15 m².

Kommunen kan gi dispensasjon for tiltak som legger til rette for friluftsliv og allmenn bruk, herunder turstier, skiløyper, bruer, klopper og rasteplasser. Plassering må gjøres i dialog med reindrifta.

Kommunen kan gi dispensasjon for å føre opp jakttårn i områder hvor storviltjakt er tillatt. Med jakttårn menes konstruksjon med høyde på inntil 10 meter for bruk i jaktutøvelse. Inntil 1 jakttårn tillates oppført innenfor hvert enkelt jaktfelt i planperioden. Plassering må gjøres i dialog med reindrifta.

5.2 Spredt bebyggelse (§§ 11-7, nr. 5b og 11-11 nr. 2)

I områder for spredt bebyggelse tillates det bygges maksimalt det antall enheter i hvert område som kommuneplanen viser jf. nedenstående tabeller.

Bygging av disse enhetene skal foregå gjennom behandling av enkeltvis søknader og saken skal sendes på høring hos berørte grunneiere.

Kriteriene for utforming og plassering i bestemmelsene 3.1, 3.2 og 5.1 g-k gjelder tilsvarende for disse områder. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for plassering av bebyggelse:

- a) Totalt dyrket landbruksareal i disse områdene tillates ikke redusert. Dersom utbygging går utover dyrket mark eller beitearealer skal det etableres tilsvarende erstatningsareal til gagn for det formål som går tapt, annet sted i kommunen.
- b) Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNFR- område, strandsonen, og skal ikke stenge for videre utnyttning av området til bolig- og fritidsbebyggelse.
- c) All ny bebyggelse skal lokaliseres til eksisterende bebyggelse, eksisterende offentlige sideveier eller eksisterende private veger.
- d) Utbygging innenfor aktsomhetsområder skal ikke igangsettes før reel fare er utredet. Se 7.1.2.
- e) Tiltak tillates ikke hvis det medfører stengning av lovlig beskytta flyttlei for rein etter reindriftslovens § 22. Hvis tiltaksområdet ligger i et område hvor reindrifta gjennom alders tids bruk har erverva rett til reinbeite, kan heller ikke tiltaket gjennomføres hvis dette kan bli til vesentlig skade eller ulempe for reindriftsutøvelse, jf. reindriftslovens § 63.
- f) Spredt næringsbebyggelse, LSBN7f: ny bygning skal plasseres i tilknytting til gnr.16 bnr.3 ved gården Skarpstrand og skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende



bebyggelses tun. Bygningen tillates oppført med inntil 350 m² BYA, og med maksimal mønehøyde 9,0 meter og maksimal gesimshøyde 8 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen. Bygningen skal benyttes som lager.

Kommunen kan gi dispensasjon for å føre opp naust i sjøkanten iht. bestemmelse 2.7.2 etter søknad.

Det vises for øvrig til generelle bestemmelser.

Spredt boligbebyggelse				
Område	Stedsnavn	Antall nye enheter i planperioden	Merknader	Minimum byggegrense langs sjø
LSB	-	-		50 meter
LSB2 a,b,c,d	Annfinsletta	2	Pukkverket sør for felt d kan føre til støy og støv i området. Dette skal hensyntas ved plassering og utforming av nye enheter.	50 meter
LSB3 a,b	Bresjeosen	1	Grusforekomst BRU2 kan føre til støy og støv og kan være konfliktylt, og skal hensyntas ved plassering og utforming av ny enhet.	50 meter
LSB6	Offersøysløyfa	3		-
LSB7 a,b,e, og LSBN7f	Offersøy	2		50 meter
LSB8	Ytterstad	1		50 meter
LSB9	Rinøya	1		30 meter
LSB10	Hesten	1		50 meter
LSB11	Lundli	1	Eksisterende avkjørsel fra riksveg skal brukes for ny enhet.	50 meter

Spredt næringsbebyggelse				
Område	Stedsnavn	Antall nye enheter i planperioden	Merknader	Minimum byggegrense langs sjø
LSBN7 f	Offersøy	1	Se 5.2f	50 meter

Spredt fritidsbebyggelse				
Område	Stedsnavn	Antall nye enheter i planperioden	Merknader	Minimum byggegrense langs sjø
LSF	-	-		50 meter
LSF9	Erikstad	2		40 meter
LSF11 a,b,c	Svensgam	2		område a: 40 meter, område b og c: 30 meter
LSF12	Mikkjelheimen	1		50 meter



LSF14	Soltoppen	1		50 meter
LSF16	Halsen	1		-
LSF20	Husjord	2		50 meter
LSF22 a,b	Svartskardet	2		30 meter
LSF23 a,b	Kvannkjosen	2		30 meter
LSF24	Storosen, Ytterstad	1		50 meter



6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE, § 11-7 NR. 6

For disse områder kan det bare gis bestemmelser etter særlov eller gjennom vedtatt reguleringsplan. Utover dette gis bare retningslinjer.

For sjøarealer vises det til enhver tid gjeldende kystsoneplan.

Inngrep og/ eller aktiviteter i sjø, vann og/ eller vassdrag som kan skade eller være til ulempe for naturmangfoldet er ikke tillatt. Forurensning og/ eller skadelig avrenning til sjø, vann og/ eller vassdrag skal begrenses til det minimale, og skal følge enhver tids gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle tiltaket.

Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i Forvaltningsplan for vannregion Nordland ikke nås er ikke tillatt.

6.1 Småbåthavn

Formålet omfatter nåværende småbåthavn VS1 Vågehamn og VS2 Øksneshamn.

6.2 Drikkevann

Vannforekomstene VD1-VD10 avsettes til nåværende drikkevann i planen. Se også hensynsone H110.

Drikkevannskildene har vern etter Drikkevannsforskriften § 12 jf. Vannressursloven som gir rammer og begrensninger for tiltak som ligger til disse områdene.



7 HENSYNSSONER § 11-8

Hensynssonene med tilhørende retningslinjer gjelder kun for landarealene. For hensynsoner for sjøarealer vises det til enhver tid gjeldende kystsoneplan.

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner, § 11-8 a

7.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann

Sikringssone H110 viser områder som skal beskyttes som nedslagsfelt for drikkevann.

Ved reguleringsplan eller tiltak etter PBL. § 1-6 skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. Der analysen viser at planlagte tiltak kan medføre redusert sikkerhet eller økt sårbarhet skal analysen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet for drikkevannskilden. Analysen skal foreligge før regulering eller søknad om tiltak kan tas opp til behandling. Fasadeendring jf. § 1-6 kan gjennomføres ved søknad dersom dette ikke har konsekvenser for vannkilden. Rivning jf. § 1-6 av konstruksjoner og bygg kan tillates som ledd i å sikre drikkevannskilden.

Tiltak som kan forringe eller bidra til å forringe vannkvalitet i den aktuelle drikkevannskilden kan ikke tillates innenfor sonen.

7.1.2 Faresone for skred og ras

Faresone H310 viser utløsnings- og rassoner i samsvar med NVE sin base over områder med ras- og skredfare.

Ved reguleringsplan eller tiltak etter PBL. § 1-6 innenfor sonen skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. Der analysen viser at planlagte tiltak kan medføre redusert sikkerhet eller økt sårbarhet skal analysen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet mot ras og/eller skred. Analysen skal foreligge før regulering eller søknad om tiltak kan tas opp til behandling. Rivning jf. § 1-6 av konstruksjoner og bygg kan tillates.

7.1.3 Faresone for flomfare

Faresone H320 viser aktsomhetsområder for flom i samsvar med NVE sin base over områder med flomfare. Se bestemmelsene 2.14 og 2.15.

7.1.4 Faresone for kvikkleira

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller tilsvarende nyere versjon.

7.1.5 Faresone høyspent

Faresone H370 viser de viktigste overføringsledningene.

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.



Ved tiltak nær høyspentledning plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning. Bygninger kan etableres forutsatt at avstand til kraftledningen er innenfor aktuelt krav etter forskrift om elektriske forsyningsanlegg (FEF) og forskrift om sikkerhet ved arbeid i og drift av elektriske anlegg (FSE).

- *Langs 66 kV anbefales 30 meter byggeavstand på hver side av linje*
- *Langs 132 kV anbefales 50 meter byggeavstand på hver side av linje*

Ledningseier skal kontaktes før aktivitet med anleggsmaskiner kan foregå nærmere enn 30 meter horisontal avstand fra nærmeste ytterfase på ledningen.

7.2 Soner med særlige hensyn, § 11-8 c

7.2.1 Bevaring friluftsliv, naturmiljø og kulturmiljø

Hensynssone friluftsliv H530: *hensynet til friluftsliv skal særskilt ivaretas.*

Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan svekke områdenes verdi for utøvelse av friluftsliv. Etablering av stier, skilting og andre tiltak som fremmer bruken av områdene til friluftsmål kan tillates.

Hensynssone naturmiljø H560: *hensynet til naturmiljø skal særskilt ivaretas.*

Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan svekke områdenes verdi som naturmiljø. Restaureringstiltak og tilbakeføringstiltak av tidligere etableringer i områdene kan tillates.

Hensynssone kulturmiljø H570: *hensynet til kulturminner og kulturmiljø skal særskilt ivaretas.*

Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan svekke områdenes verdi som kulturmiljø. Restaureringstiltak kan tillates.

Samtlige tiltak som søkes etablert i sonen, også restaureringstiltak, skal oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse før videre behandling.

Det vises for øvrig til planens generelle bestemmelse om kulturminner 2.12 og temakart med markering av registrerte kulturminner.

7.2.2 Bevaring av kulturmiljø rundt Vestbygd kirke, Hensynsone H570_1

Alle tiltak på kirken skal forelegges Biskopen i Sør-Hålogaland og Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal oversendes regional kulturminnemyndighet til rådgivning. Se også føringer i rundskriv Q-06/2020: Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø.

All bygging nærmere kirken enn 60 meter skal oversendes regional kulturminnemyndighet til rådgivning.

Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.



7.3 Båndlegging etter lov om naturvern, § 11-8 d

Hensynssonen viser områder som er båndlagt etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) 19.06.2009, nr. 100. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller påvirker verneverdiene. Forvaltning skjer etter gjeldende forskrifter for verneområdene og er styrende for all bruk:

H720_1 Heggedalselva

H720_2 Vassdrag til Vestpollen og Møysalen nasjonalpark og landskapsvernområde

H720_4 Sneiselva

H720_5 Svellingsflaket landskapsvernområde med dyrelivsfredning

7.4 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, § 11-8 d

7.4.1 H710_2 Kåringen

Området H710_2 Kåringen er båndlagt i påvente av regulering jf. PBL. §§ 12-1 og 12-12. Området er under regulering til råstoffutvinning med tilhørende anlegg.

Området er båndlagt jf. PBL. § 11-8 d og tiltak kan ikke iverksettes før reguleringsplan er vedtatt. Båndleggingen oppheves ved endelig vedtak av reguleringsplan, eller etter fire år fra vedtak av *denne* arealplanen dersom ikke reguleringsplan er vedtatt innen den tid. Departementet kan søkes om forlengelse dersom vedtak ikke er fattet innen fire år.

For området gjelder hovedformål landbruks-, natur- og friluftsfremål samt reindrift inntil gyldig reguleringsvedtak fattes, og dersom båndleggingen oppheves som følge av foreldelse eller bortfall.

7.5 Båndlegging etter lov om kulturminner, § 11-8 d

7.5.1 H730 Automatisk fredete kulturminner

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

7.5.2 H730_1 Lødingen middelalderkirkested

Båndlegging etter lov om kulturminner § 11 - 8 d, Lødingen middelalderkirkested er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging ikke tillatt.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt ved mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven § 8. Ved all planlegging av tiltak i kirkestedets omgivelser skal det tas hensyn til kirkestedets plassering og virkning i landskapet.





Lødingen kommune

Lødingen kommune
Kommunedirektør / Stab

Vår ref.	25/15-59
Deres ref.	
Saksbehandler	Trond Wiggo Blengsli
Arkivkode	FA-L70, TI-&55
Dato	24.07.2025

Ambita As
Postboks 2923 Solli
0230 Oslo

Bestilling fra Infoland 8650807 Reinvegen 5

Følgende opplysninger vedlegges:

Kartutsnitt
Arealplankart og reguleringsbestemmelser
Matrikkelbrev
Byggetegninger
Målebrev

Vann abonnements gebyr:	kr.3212,00 pr.år.
Vann forbrukergebyr kr.m ³ :	kr.23,90 pr m ³
Avløp abonnements gebyr:	kr. 1530,00 pr.år.
Avløp forbrukergebyr kr.m ³ :	kr. 15,00 m ³
Feiing:	kr.742,00

Eiendomsskatt: kr 2107,-

Total restanse, på grunn av aktive inkassosaker og ferie for den som tar seg av disse sakene har jeg ikke disse opplysningene. Stine Santi som har disse saken normalt er på ferie til den 4.august. Hun har e-post: stine.santi@lodingen.kommune.no.

Dette er alle opplysningene vi har i Lødingen kommune.

Med hilsen

Trond Wiggo Blengsli
Sekretær fellestjenesten

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Lødingen kommune
Org.nr: 945 468 661
Telefon: 76 98 66 00
Bankgiro: 4612 35 55643

Internett
www.lodingen.kommune.no

Send oss post digital:
[eDialog](https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/945468661): <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/945468661>
[DigiPost](https://www.digipost.no/): <https://www.digipost.no/>
[e-post](mailto:postmottak@lodingen.kommune.no): postmottak@lodingen.kommune.no

Postadresse:
Postboks 83
8411 Lødingen
NORGE

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
24.07.2025	Byggetegning	41078
24.07.2025	Pk_2021002	41082
24.07.2025	Kartutsnitt	41079
24.07.2025	V_2021002	41083
24.07.2025	Matrikkelbrev 28 1 681	41080
24.07.2025	Målebrev	41084
24.07.2025	B_2021002	41081

Reinvegen

11258751
Reinvegen 5



28 / 1 / 681

11258913-1
Reinvegen 7

Møysalen Eiendomsmegling AS
Strandgata 17
8400 Sortland
Elin Holst Steiro

Vår dato: 23.07.2025
Deres dato:
Vår ref.: 25/2251 - 4 / SIRESVEN
Deres ref.:
Merk:
Gradering:

Lødingen prestegard - Informasjon om festeforhold ved ukjent ny fester - K00023194

Vi viser til din søknad om overføring av festerett hvor ny fester er ukjent. **Når ny fester blir kjent, må du fylle ut skjemaet «Informasjon om ny fester ved overføring av festerett» på www.ovf.no.** Link til skjemaet finner du her: [Overføring av festerett og innhente informasjon | Allstad](#)

I tillegg må ny fester fylle ut «Egenerklæring om festeformål». Dette skjemaet ligger ved dette følgebrevet og må lastes opp når du sender inn informasjon om ny fester. Allstad ber om å få opplyst om når overtagelsesdatoen er, slik at tidspunktet for endring av festeavgiften blir riktig. Legg inn dato på vedlagt egenerklæringsskjema.

Vennligst også oversend skifteattest og eventuelle fullmakter.

Overføringen kan behandles elektronisk eller manuelt. Når vi har mottatt skjemaet med informasjon om ny fester, vil videre prosess være avhengig av hvilken behandling du velger:

Alternativ 1: Manuell behandling:

1. Tillegg til festekontrakt sendes via e-post til den som søker om overføring. Kontraktstillegget er en oppdatering av den eksisterende festekontrakten og vil bli arkivert på festekontrakten.
2. Partene signerer og sender inn kontraktstillegget til Allstad per post.
3. Når Allstad har mottatt signert kontraktstillegg fra begge parter og egenerklæring om festeformål fra ny fester, oppdaterer vi kunderegisteret vårt og returnerer et eksemplar som skal følge skjøtet til tinglysing. Kontraktstillegget erstatter da grunneiers signatur i skjøtet.

Alternativ 2: Elektronisk behandling:

1. Kontraktstillegg sendes direkte til tidligere og ny fester via postens signeringsløsning. Vær oppmerksom på at e-post med varsel om signeringsoppdrag kan havne i søppelpost. Det er også mulig å gå direkte inn på signering.posten.no for å signere.
2. Når vi har mottatt signert kontraktstillegg fra begge parter og egenerklæring om festeformål fra ny fester, oppdaterer vi kunderegisteret vårt og sender dere erklæring om

Opplysningsvesenets fond og Clemens Eiendom ble fra 1. september 2024 til Allstad AS.

samtykke til overføring av festerett, som skal følge skjøtet til tinglysing.

Det påløper et administrasjonsvederlag på kr 4 600,- for grunneiers arbeid med overføringen. Faktura sendes i egen forsendelse, samtidig som kontraktstillegget/erklæring om samtykke til tinglysing returneres. Rekvirent av søknad om overføring er ansvarlig for at administrasjonsvederlaget betales. Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrenter, purre- og inkassogebyr.

Festeavgiften reguleres ikke ved denne overføringen.

Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset er ikke tillegget til festekontrakten gyldig og vi ber om å bli kontaktet for å vurdere saken på nytt. Kontraktstillegget er ugyldig dersom ny fester er en juridisk person.

Informasjon om festetomten

Matrikkel: 1851-28/1/681/0

Kontraktsnr: K00023194

Fester:

Solbjørg Mikalsen (DØD)

Medfester:

1. Nåværende festeavgift før overføring er kr 1 630.
2. **Festeavgiften reguleres ikke ved denne overføring.**
3. Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.03.2033.
4. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
6. **Festeavgiften er engangsløftet.** Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
7. Det er p.t. ingen utestående krav. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år. **Utsendte faktura med forfall 01.04.2025 gjelder for perioden 01.01.2025 til 31.12.2025.**
8. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesteres signatur i skjøtet.
9. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 4 600,-** for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
10. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
11. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.
12. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.
13. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at opplysninger gitt i skjemaet eller som kommer frem av festekontrakten kan være uriktige eller upresise. Bortfester tar ikke noe ansvar for at opplysningene er korrekte. Fester har disponert eiendommen, og vil normalt kjenne de faktiske forhold ved eiendommen, rettigheter mv.

Om overføring av festerett på Allstad sine eiendommer

Hvorfor må man søke om overføring?

I alle våre festekontrakter er det avtalt at overdragelse av festerett krever samtykke. Overføring sikrer at Allstad til enhver tid vet hvem som er fester og rettmessig regulering av festeavgiften. Overføring av festerett uten samtykke er derfor ikke gyldig.

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten, og en nektelse må skje på saklig grunnlag. Eksempelvis godkjenner ikke Allstad formålsendringer der hvor festet går over til bolig- eller fritidsfeste i de tilfeller hvor formålet med festet har vært noe annet.

Les mer i Tomtefesteloven § 17.

Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?

Administrasjonsvederlag for overføring er 4 600 kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.

Det gjøres oppmerksom på at alle kostnader forbundet med overføringen dekkes av fester.

All ubetalt festeavgift må være innbetalt før Allstad godkjenner overføring.

Hvordan er ny festeavgift beregnet?

I de fleste av Allstad sine kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn festers bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

I Allstad sine avtaler om regulering ved overføring vil det normalt være avtalt regulering av festeavgiften basert på en normal og rimelig avkastning av tomtens verdi. Tomtens verdi vil si tomtens omsetningsverdi som ubebygget tomt inkludert verdien av offentlig infrastruktur, men med korreksjon for tomtens verdiendring som skyldes festers egne tiltak. Normalt vil festers tiltak være festers opparbeidelse inne på tomten.

I festeforhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsløftet) begrenser tomtefesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festers bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

Med vennlig hilsen
Allstad

Siren Svennevig
saksbehandler
siren.svennevig@allstad.no

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

EGENERKLÆRING FESTEKONTRAKT - FORMÅL

- Lødingen prestegard – 1851-28/1/681/0
- Kontraktsnummer: K00023194
- Ny hovedfester navn: , fnr.

1. ☐ Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen bolig
2. ☐ Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen fritidsbolig
3. ☐ Jeg/vi bruker IKKE bygningen i hovedsak som egen bolig/fritidsbolig
 - a. ☐ Tomten er ubebygd
 - b. ☐ Bygningen leies ut
 - c. ☐ Bygningen er ubebodd
 - d. ☐ Bygningen brukes i næringsvirksomhet
 - e. ☐ Bygningen brukes delvis til bolig, delvis til næring
 - f. ☐ Annet
4. Overtakelsesdato ved overføring av festeretten(Gjelder ikke ved innløsning:_____

Fester sin postadresse fylles ut

Sted dato

Festers underskrift

MALEBREV☒ med grensejustering

Kommune

1851 Lødingen

J.nr.

13/2005

Målebrev nr.

2005-0036

Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 28	Bnr. 1	Festenr. 681
	Bruksnavn / adresse Reinvegen 5		
Areal	826.6	m²	

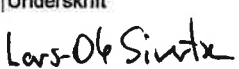
Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	28.06.2005
Rekvirent	Statskog SF
Bestyrer	Avd.ing Lars-Ole Sivertsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell til boligformål av gnr. 28, bnr. 1. Dette målebrev gjelder en grensejustering mellom gnr. 28, bnr. 327 og gnr. 28, bnr. 1, fnr. 681.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lødingen	13.7.2005	 Torgeir Johansen	 Lars-Ole Sivertsen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

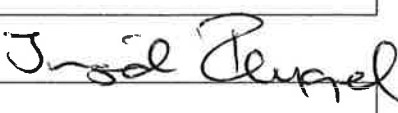
TINGLYST

27 JULI 2005

OFOTEN TINGRETT

DAGBOKNR.: **4640**

Påtegninger (rettelser o.l.)



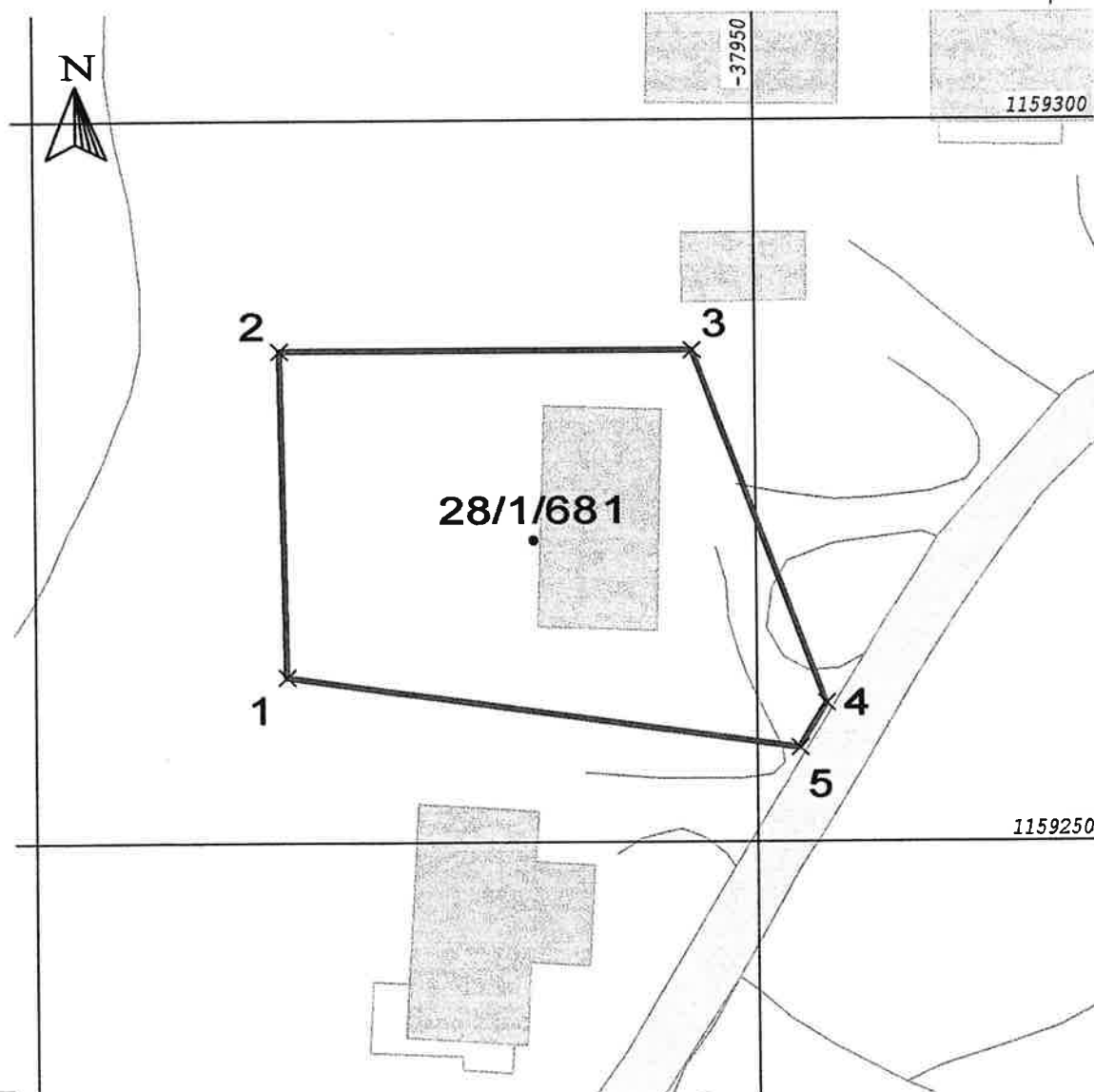
Gnr. 28	Bnr. 1	Festenr. 681
Representasjonspunkt N 1159270.9 Ø -37965.5		
Kartblad NGO V EH242-1-25	☒ Landsnett	
Målestokk 1 : 500	Areal 826.6	m²

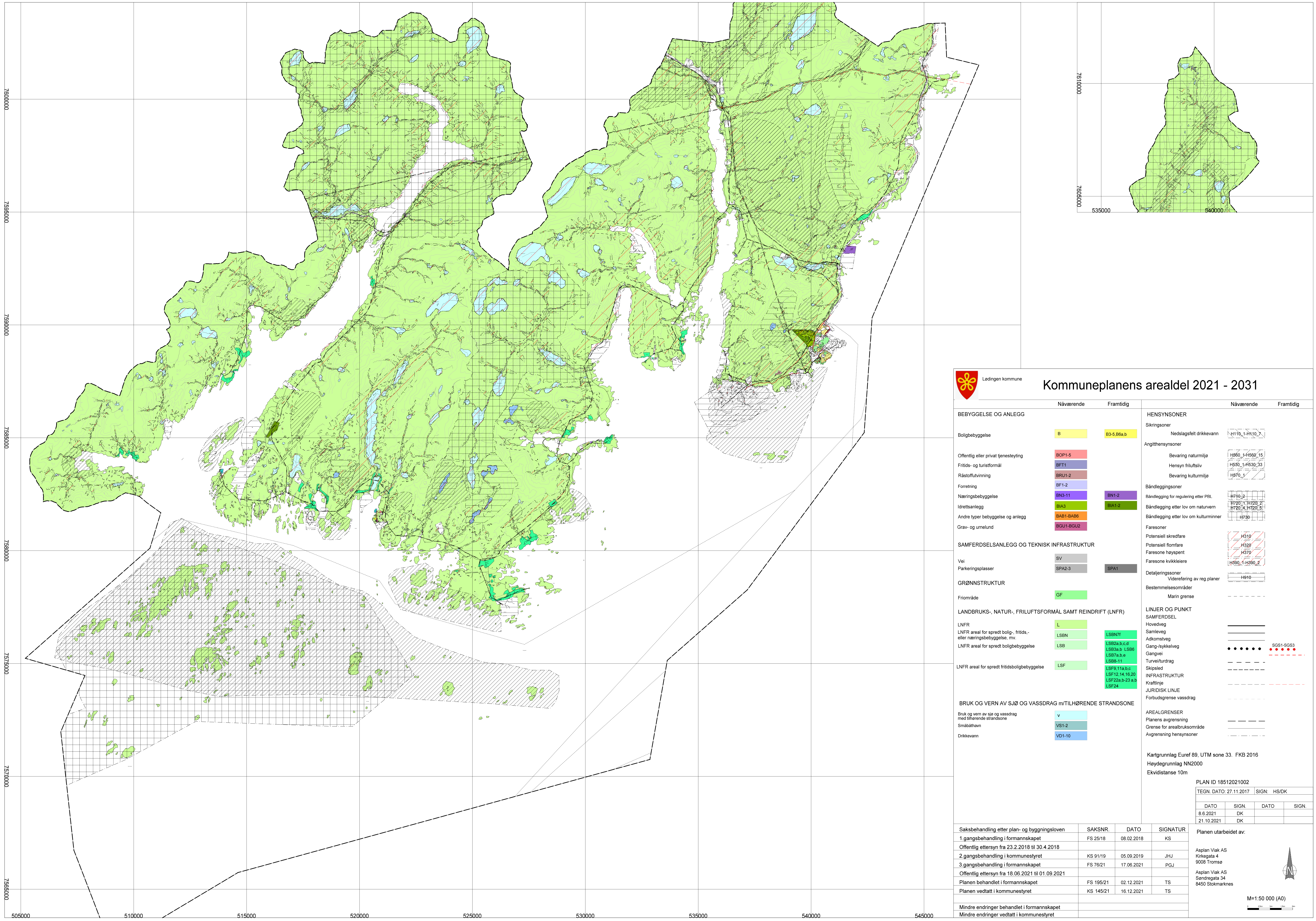
MALEBREVKART

J.nr.
13/2005

Målebrev nr.
2005-0036

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
1	1159261.44	-37982.53	22.57		4061
2	1159284.00	-37983.00	28.50		4068
3	1159284.00	-37954.50	26.18		4068
4	1159259.50	-37945.28	3.53		4068
5	1159256.50	-37947.14	35.74		4068

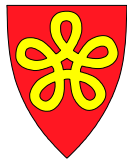




Kommuneplanens arealdel 2021 - 2031

	Nåværende	Framtidig		Nåværende	Framtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG			HENSYNSONER		
Boligbebyggelse	B	B3-5, B6a,b	Sikingsoner	Nedslagsfelt drikkevann	H110_1-H110_7
Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP1-5		Angitt hensynsoner	Bevaring naturmiljø	H560_1-H560_15
Fritids- og turistformål	BFT1			Hensyn friluftsliv	H530_1-H530_33
Råstoffutvinning	BRU1-2			Bevaring kulturmiljø	H570_1
Forretning	BF1-2		Båndleggingsoner		
Næringsbebyggelse	BN3-11	BN1-2	Båndlegging for regulering etter PBL		H710_12
Ideeltanlegg	BIA3	BIA1-2	Båndlegging etter lov om naturvern		H720_1, H720_2, H720_4, H720_5
Andre typer bebyggelse og anlegg	BAB1-BAB6		Båndlegging etter lov om kulturminner		H730
Grav- og urnelund	BGU1-BGU2		Faresoner		
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR			Potensiell skredfare		H310
Vei	SV		Potensiell flomfare		H320
Parkeringsplasser	SPA2-3	SPA1	Faresone høyspent		H370
GRØNNSTRUKTUR			Faresone kvikkleiere		H390_1-H390_2
Frømråde	GF		Detaljeringsoner	Videreføring av reg planer	H810
LANDBRUKS-, NATUR-, FRILUFTSFØRMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)			Bestemmelsesområder		
LNFR	L		Marin grense		
LNFR areal for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse, mv.	LSBN	LSBN7	LINJER OG PUNKT		
LNFR areal for spredt boligbebyggelse	LSB	LSB2a,b,c,d LSB3a,b LSB7a,b LSB8-11	SAMFERDSEL		
LNFR areal for spredt fritidsboligbebyggelse	LSF	LSF9,11a,b,c LSF12,14,16,20 LSF22a,b-23 a,b LSF24	Hovedveg		
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG m/TILHØRENDE STRANDSONE			Samleveg		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	v		Adkomstveg		
Småbåthavn	VS1-2		Gang-/sykkelveg		
Drikkevann	VD1-10		Gangvei		
			Turvei/turdrag		
			Skipeled		
			INFRASTRUKTUR		
			Kraftlinje		
			JURIDISK LINJE		
			Forbudsgrense vassdrag		
			AREALGRENSER		
			Planens avgrensning		
			Grense for arealbruksområde		
			Avgrensning hensynsoner		
			Kartgrunnlag Euref 89, UTM sone 33, FKB 2016		
			Høydegrunnlag NN2000		
			Ekvidistanse 10m		
			PLAN ID 18512021002		
			TEGN. DATO: 27.11.2017 SIGN: HS/DK		
			DATO SIGN. DATO SIGN.		
			8.6.2021 DK 21.10.2021 DK		

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven	SAKSNR.	DATO	SIGNATUR
1.gangsbehandling i formannskapet	FS 25/18	08.02.2018	KS
Offentlig ettersyn fra 23.2.2018 til 30.4.2018			
2.gangsbehandling i kommunestyret	KS 91/19	05.09.2019	JHJ
3.gangsbehandling i formannskapet	FS 76/21	17.06.2021	PGJ
Offentlig ettersyn fra 18.06.2021 til 01.09.2021			
Planen behandlet i formannskapet	FS 195/21	02.12.2021	TS
Planen vedtatt i kommunestyret	KS 145/21	16.12.2021	TS
Mindre endringer behandlet i formannskapet			
Mindre endringer vedtatt i kommunestyret			
Planen utarbeidet av:			
Asplan Viak AS Kirkegata 4 9008 Tromsø			
Asplan Viak AS Sandregata 34 8450 Stokmarknes			
M=1:50 000 (A0)			



Vedtak av Kommuneplanens arealdel 2021-2031 Lødingen kommune

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
195/21	Formannskapet	02.12.2021
145/21	Kommunestyret	16.12.2021

Klageadgang	Nei	Unntatt offentlighet	Nei
Hjemmel: PBL § 11-15		Hjemmel:	
Åpent møte etter paragraf 11-5 i KL.			

Innstilling

Kommunestyret vedtar *Kommuneplanens arealdel 2021-2031 Lødingen kommune* i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15.

Plandokumentene består av:

- Plankart
- Planbestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredning
- ROS-analyse (Risiko- og sårbarhetsanalyse)
- Temakart 1: Kulturminner
- Temakart 2: Fritidsbebyggelse

Planen erstatter følgende planer som utgår: *Lødingen Kommuneplan 1992-2002* (planID1993001), *Kommunedelplan Lødingen* (planID 1993002), *Kommunedelplan Vågehamn* (planID 1993003).

Kommunedirektøren får fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i plandokumentene etter vedtak.

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 02.12.2021

Kommunestyret vedtar *Kommuneplanens arealdel 2021-2031 Lødingen kommune* i henhold

til plan- og bygningsloven § 11-15.

Plandokumentene består av:

- Plankart
- Planbestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredning
- ROS-analyse (Risiko- og sårbarhetsanalyse)
- Temakart 1: Kulturminner
- Temakart 2: Fritidsbebyggelse

Planen erstatter følgende planer som utgår: *Lødingen Kommuneplan 1992-2002* (planID1993001), *Kommunedelplan Lødingen* (planID 1993002), *Kommunedelplan Vågehamn* (planID 1993003).

Kommunedirektøren får fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i plandokumentene etter vedtak.

Lødingen, den 08.11.2021

Thomas Schjelderup
konst.kommunedirektør

Formannskapet 02.12.2021:

Behandling i møtet:

Rådgiver plan Kristina Husjord orienterte.
Vedtatt mot én stemme.

FS- 195/21 Vedtak:

Kommunestyret vedtar *Kommuneplanens arealdel 2021-2031 Lødingen kommune* i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15.

Plandokumentene består av:

- Plankart
- Planbestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredning
- ROS-analyse (Risiko- og sårbarhetsanalyse)
- Temakart 1: Kulturminner
- Temakart 2: Fritidsbebyggelse

Planen erstatter følgende planer som utgår: *Lødingen Kommuneplan 1992-2002* (planID1993001), *Kommunedelplan Lødingen* (planID 1993002), *Kommunedelplan Vågehamn* (planID 1993003).

Kommunedirektøren får fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i plandokumentene etter vedtak.

Kommunestyret 16.12.2021:

Behandling i møtet:

Endringsforslag, foreslått av Andreas Poleo, Venstre
I Planbeskrivelse, s. 17:

“Omdisponering av bolig til fritidsbolig ønskes ikke i disse områder. “

Endres til:

"Omdisponering av bolig til fritidsbolig ønskes ikke i hele Vestbygda eller på Lødingen tettsted."

Areal plan, foreslått av Annie Schjerven, Fremskrittspartiet

Lødingen FrP ønsker å utsette behandling av saken til februar 2022 så man kan sette seg i lag å gjennomgå planen.

Utsettelsesforslaget fra Annie Schjerven (FRP) falt mot 3 stemmer.

Andreas Poleo (V) trakk sitt tilleggsforslag.

Innstillingen fra Formannskapet vedtatt mot 3 stemmer.

KS- 145/21 Vedtak:

Kommunestyret vedtar *Kommuneplanens arealdel 2021-2031 Lødingen kommune* i henhold til plan- og bygningsloven § 11-15.

Plandokumentene består av:

- Plankart
- Planbestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredning
- ROS-analyse (Risiko- og sårbarhetsanalyse)
- Temakart 1: Kulturminner
- Temakart 2: Fritidsbebyggelse

Planen erstatter følgende planer som utgår: *Lødingen Kommuneplan 1992-2002* (planID1993001), *Kommunedelplan Lødingen* (planID 1993002), *Kommunedelplan Vågehamn* (planID 1993003).

Kommunedirektøren får fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i plandokumentene etter vedtak.

Bakgrunn

Arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel startet i 2008. Av ulike årsaker har arbeidet tatt lang tid, og har i lengre perioder ligget i bero.

Lødingen kommunestyre vedtok høring og offentlig ettersyn av planforslag til kommuneplanens arealdel vinteren/våren 2018. Det ble også vedtatt å informere om planen i folkemøter i Lødingen Vestbygd og i Lødingen tettsted. I disse møtene ble det invitert til å komme med nye innspill. Det har resultert i et større antall merknader og innspill som i sin tur har medført at det har vært krevende å få ferdigstilt planen til vedtak.

Ved innstillingen til vedtak av kommuneplanens arealdel i september, valgåret 2019, ble det derfor lagt inn en forutsetning om at arbeid med ny versjon av Kommuneplanens samfunnsdel og revidering av kommuneplanens arealdel skulle startes tidlig i valgperioden 2019 – 2023. Tanken var at arbeidet med Kommuneplanens samfunnsdel skulle gi en klarere føring for hvordan kommunens arealer skal disponeres til de ulike formålene. Flere innspill ble vurdert og behandlet etter disse føringene.

Kommunestyret utsatte saken med vedtak om at alle innspill og merknader skulle tas opp til ny vurdering med påfølgende behandling.

Flertallet av innspillene som kom ved høring og offentlig ettersyn 2018 gjelder spredt bebyggelse. Delmål i kommuneplanens samfunnsdel kap. 5.4, kulepunkt 11 sier at det i arealplanen skal avklares områder for spredt bebyggelse, og videre i kap. 8.0 kulepunkt 8 om å avklare retningslinjer for å tillate spredt bolig- og fritidsbebyggelse i Landbruk-, Natur-, Friluft-, og Reindriftsområder (LNFR). Planprogrammet for kommuneplanens arealdel legger føringer for vurdering av spredt bebyggelse. Flere av innspillene måtte konsekvensutredes

før de ble tatt inn i planen.

Første halvår 2021 er det arbeidet videre med planen med særlig fokus på spredt bebyggelse. Formannskapet vedtok høring og offentlig ettersyn av planforslag i juni 2021. I høringsperioden ble det fremmet 23 merknader til planen som nå er vurdert og behandlet.

Planen fremmes nå for sluttbehandling, i henhold til fremdriftsplanen.

Beskrivelse

En kommuneplan er lovbestemt etter plan- og bygningsloven. En kommuneplan er et overordnet styringsdokument som skal gi rammer for kommunens ønskede utvikling. Både nasjonale, regionale og kommunale mål, oppgaver og interesser skal ivaretas og legges til grunn i arbeidet med kommuneplanen.

Samtidig er kommuneplanens arealdel et saksbehandlingsverktøy som skal gi forutsigbare rammer for behandling av plan- og byggesaker og typer tiltak der det ikke stilles plankrav. Planen skal vise sammenhengen mellom samfunnsutvikling som behandles i samfunnsdelen og hvilke utslag og behov dette gir for arealbruken, og hvordan arealene samlet sett bør disponeres for oppgaver og behov som avklares i samfunnsdelen.

Kommuneplanens arealdel er et *levende dokument* som jevnlig skal utvikles og vurderes for revidering.

Arealplanens hovedformål er å konkretisere kommunens strategier for å nå mål og imøtekomme utfordringer gjennom fremtidig arealbruk. For Lødingen er dette oppsummert i følgende punkter:

- Tilrettelegge for at ny utbygging, spesielt til boligformål, legges til områder med etablert infrastruktur
- Unngå ny utbygging i urørte/ relativt urørte naturområder
- Ivareta reindriftas interesser i kommunen
- Arealforvaltning som reduserer konfliktnivået mellom hyttefolk og bønder. Unngå fritidsbebyggelse på landbruksjord og i nærheten av gårdsbruk i drift.
- Bidra til at reguleringsplaner som allerede er vedtatt oppfylles før nye vedtas
- Rydde i gjeldende planer og arealformål i gjeldende kommuneplan

Planprosess

Flertallet av innspillene som kom ved høring og offentlig ettersyn 2018 gjelder spredt bebyggelse. Flere av innspillene kommunen har vurdert å gå videre med, måtte konsekvensutredes før de kunne tas inn i planen. Dette arbeid ble gjort i løpet av våren 2021. Vedlagt er merknadsbehandling for innspill mottatt i perioden 2016 – 2019 samt Konsekvensutredning.

Ved høring og offentlig ettersyn sommer 2021, mottok kommunen 13 merknader/innsigelser fra 12 sektormyndigheter. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har sendt

merknad to ganger med samme innhold. Kommunen har mottatt 10 merknader fra 9 privatpersoner. Her er det en privatperson som har sendt inn to merknader som er lik, men der det andre innspillet har et mindre tillegg. Merknadsbehandlingen for høring og offentlig ettersyn 2021 ligger vedlagt og merknadene i sin helhet kan ses i arkivsaken.

Spredt bebyggelse

Lødingen en landbrukskommune hvor man har bodd der ressursene er og der jorda ligger. Det er viktig å opprettholde det aktive landbruket i kommunen og ikke forringe mulighetene for å drive jorda for kommende generasjoner. Det har gjennom lang tid vært uttrykt ønske i Lødingen kommune å bevare bosetting og skolen i distriktet. Tilgang til forskole og etter hvert grunnskole i distriktet sikrer mulighet for god tidlig utvikling i tråd med bærekraftsmålene. Bosettingen i distriktet støtter opp landbruket og landbrukstilknyttet næring og er med på å fremme lokal kultur og lokale produkter.

Flere ønsker å bosette seg andre steder enn i tettbygde sentrumsområder av ulike årsaker. God bokvalitet, nær avstand til friluftsområder, tilgang til fjell og hav, friske væroplevelser og vakre kulturminner er verdifulle kvaliteter for mange mennesker som bor i Lødingen og ikke minst ønsker å flytte til Lødingen.

Det avsettes arealer til spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse. Det er lagt vekt på fortetting, transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, iht. Nasjonale og regionale føringer. Arealer til spredt bebyggelse er avsatt tett rundt eksisterende infrastruktur for en mer ressursvennlig arealutnyttelse som på sikt vil kunne føre til et mer kostnadseffektivt og bedre servicetilbud til innbyggerne.

Etter dialog med fylkesveg og reindriftsnæringen har arealene for spredt bebyggelse fått redusert omfang, slik at den samlede belastningen reduseres. Ved dialog med fylkesveg er det kommet anbefalinger for nye avkjørsler og videre bruk av eksisterende. Vurderinger er basert på trafiksikkerhet og framkommelighet.

I planarbeidet har det vært fokus på å forenkle muligheten å bygge uten å regulere, da det fort blir urimelig høye krav til en enkelt bolig eller hytte. Derfor har det vært fokus på omfang og lokalisering, etter kravet i PBL. § 11-11 første ledd nr. 2. Hvert område er gitt antall nye enheter som tillates oppført i planperioden, se planbestemmelsene. Totalt legger planen opp til 12 nye boliger, 1 ny næring, og 14 nye fritidsboliger i spredte områder. Det er også videreført og stadfestet arealer for nåværende spredt bebyggelse i plan der dette er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og nasjonale- og regionale føringer. Totalt er de arealer som i tidligere plan var satt til spredt bebyggelse mer enn halvert med nye begrensninger og justeringer.

Utbyggingsbehov i LNFR spredt-områder anses som dekket i planperioden. Ved arbeidet med planstrategien må det vurderes om antall enheter som tillates i perioden må justeres.

Næring

Etter innspill ved høring og offentlig ettersyn 2018 er det stadfestet noen få mindre næringsarealer utenfor tettstedet, samt at det er tilkommet 2 nye områder i planen: utvidelse av næringsarealet på Kåringen og nytt lagerbygg på Offersøy. Disse er

konsekvensutredet våren 2021.

Ved høring og offentlig ettersyn 2021 er det kommet ett konkret innspill for næring innom turisme/overnatting og ett innspill med forslag til areal som ønskes avsatt til næring, men uten nærmere spesifisering hvilken type næring. Det er vurdert å ikke ta inn nye arealer i avsluttende arbeid av arealplan. Innspillene må konsekvensutredes før det eventuelt kan tas inn i planen, det vil kreve en lengre prosess med ny høringsrunde og behandling, med tilhørende økonomiske kostnader. Bestillingen fra kommunestyret var å behandle de innspill og merknader som kom ved høring og offentlig ettersyn 2018.

Det er behov for nye arealstrategiske føringer for videre utvikling av næringsarealer. Dette arbeid hører til kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi. I gjeldende samfunnsdel finnes flere mål og delmål, men det savnes en tydelig arealstrategi med mål for næring. Kommuneplanens samfunnsdel er viktig for kommunens videre planlegging av næringsarealer med påfølgende revidering av kommuneplanens arealdel.

Innsigelser til planforslaget

Innsigelser ved høring og offentlig ettersyn 2018 er løst. Ved høring og offentlig ettersyn 2021 er det fremmet 2 innsigelser, en av Sametinget og en av Statsforvalteren. Under følger en kort redegjørelse av innsigelsesprosessen og de vurderinger som er lagt til grunn. Begge innsigelser er imøtekommet.

Innsigelse fra Sametinget:

Sametinget fremmer innsigelse til motocrossanlegg – BIA1. De viser til at forslaget ønsker vinterbruk av anlegget i et område som er registrert som vinterbeite for rein. Et motorsportanlegg vil medføre støy og økt ferdsel i området som forstyrrer rein på beite i området. Med bakgrunn i den negative virkningen som tiltaket vil kunne ha for samisk kultur og næringsutøvelse, herunder reindriften i området, så reiser Sametinget innsigelse til motocrossanlegg på Stormyr.

Sametinget er kontaktet per telefon og deretter per brev den 3. september med informasjon om saken. Lødingen kommune stiller krav om detaljregulering for anlegget samt krav om at drift i anlegget skal begrenses til barmarkssesong. Dette kommer frem i planbestemmelsene 3.7.1 BIA1 – Motorsportbane.

Dette er i tråd med konsekvensutredningen som konkluderer at drift i anlegget skal begrenses til barmarkssesong og at det bør stilles krav om detaljreguleringsplan, se KU 8.9. BIA1 – KU12.

Lødingen kommune fikk en rask avklaring i saken fra Sametinget den 10. september der de trekker innsigelsen med forutsetning at planen vedtas som fremlagt med reguleringsplankrav for motocrossbane BIA1 hvor det ligger føringer for kun barmarksbruk og dialog med reindriften med hensyn til tidspunkt for tillatt bruk av anlegget.

Bestemmelsen for BIA 1 videreføres med noen endringer etter innspill fra Statsforvalteren som gjelder klima og utslipp av klimagasser. Innsigelsen er dermed løst.

Innsigelse fra Statsforvalteren:

Statsforvalteren fremmer innsigelse fordi flere av områdene som er avsatt til spredt bebyggelse berører flyttleier. For å sikre at flyttleienes funksjon opprettholdes, må det framgå av planbestemmelsene at det ikke er tillat å foreta inngrep som svekker flyttleias funksjon. Flyttleier har et særlig vern etter reindriftslovens § 22, og det er ikke lov å iverksette tiltak som hindrer bruk av flyttleiene.

Statsforvalteren vil at det tilføyes en planbestemmelse om at det ikke er tillat å foreta inngrep i områder avsatt til spredt bebyggelse, som svekker flyttleienes funksjon.

Statsforvalteren er enig i at områder til spredt boligbygging kan fungere som et godt tiltak for å opprettholde bosettingen i bygder med aktivt landbruk og at valg av områder er godt begrunnet.

I bestemmelsene for spredt bebyggelse i LNFR-områder (5.2) vises det i tredje ledd til andre deler av bestemmelsene som også gjelder for disse områder, blant annet vises det til bestemmelse 5.1 f-k (bestemmelser for LNFR-områder).

I bestemmelse 5.1 j vises det til reindriftslovens § 22 og at det ikke er tillat å foreta inngrep i områder avsatt til spredt bebyggelse, som svekker flyttleienes funksjon.

Lødingen kommune er av den oppfatning at bestemmelsen er tilstrekkelig og oppfyller kravet fra statsforvalteren, men har etter telefonsamtale med Statsforvalteren kommet frem til at bestemmelsen bør kopieres til bestemmelse 5.2 *Spredt bebyggelse*, dette for at det ikke skal kunne oppstå misforståelser.

Kommunen har på bakgrunn av dette justert planbestemmelsene for å imøtekomme innsigelsen. Bestemmelse om flyttleier er kopiert til bestemmelse 5.2 *Spredt bebyggelse*. Henvisninger og bokstaver i bestemmelse 5.1 og 5.2 er justert. Statsforvalteren har den 22. oktober avklart per brev at innsigelsen er løst.

Endringer i planen etter merknadsbehandlingen

Det er kommet flere innspill til planen som etter merknadsbehandling har resultert i justering av planen. Vedlagt er dokumenter som viser justeringer som er gjort i *planbestemmelsene* og *planbeskrivelsen*.

Plankart:

- Plankartet er justert slik at faresone H370 også dekker nytt ledningsnett Kvanndal-Kanstadbotn. Endring etter innspill fra Statnett.
- Plankart er også justert slik at hensynsonen H910 er i overensstemmelse med gjeldene reguleringsplan for E10 Hålogalandsvegen, med endringer. Endring etter innspill fra Statens Vegvesen.
- Plankartet er justert slik at gult nåværende boligformål i Vågehamn videreføres fra Kommuneplan fra 1994. Justering etter innspill fra privatperson.
- På tettstedet er det oppdaget at den gamle kirkegården hadde feil formål, men er nå

rettet til formål for nåværende grav- og urnelund.

Plankartet kan også ses på kommunekart.com.

Konsekvensutredning:

- Det er observert en feil i konsekvensutredningen for LSB8 – Ytterstad og KU1 Hustadstranda (fra KU2018). Det er flere SEFRAK-registrerte bygg innenfor disse arealer, deriblant noen meldepliktige. Konsekvensutredning er justert uten endring av konklusjonen. Endring etter innspill fra Nordland fylkeskommune.

Øvrige dokumenter er uforandret.

Merknadsbehandlingen fra sommeren 2021 og merknadsbehandling fra våren 2018 er vedlagt.

Bestillingen fra kommunestyret ved behandling 2019 var å behandle de innspill og merknader som kom ved høring og offentlig ettersyn 2018. Som nevnt gjelder flertallet av innspillene spredt bebyggelse. Våren 2021 er det arbeidet videre med planen med særlig fokus på spredt bebyggelse. Bestillingen fra kommunestyret er dermed imøtekommet.

Det er vurdert som ikke aktuelt å ta inn nye arealer i planen etter høring og offentlig ettersyn sommeren 2021. Arealer måtte i så fall konsekvensutredes før de eventuelt kan tas inn i planen. Det vil kreve en lengre prosess med ny høringsrunde og behandling, med behov for økt budsjett.

Nasjonale og regionale hensyn

Av FNs bærekraftsmål har det vært spesielt fokus på målene 11 og 15; Bærekraftige byer og lokalsamfunn, og Livet på land. Det er lagt vekt på fortetting, transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse slik at jordbruksareal og viktige natur- og friluftsområder ikke blir omdisponert når det finnes alternativer. Dette gjenspeiles også i Kommuneplanens samfunnsdel og kommunens hensikt med planen.

Samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging:

Planen bidrar til å styrke bosetting på tettstedet, samtidig som det er en målsetting å beholde all bosettingen i kommunen. Planen legger til rette for både spredt bolig- og fritidsbebyggelse med antall enheter fra 1-3 per område. Spredt-områdene er nært tilknyttet eksisterende infrastruktur og eksisterende bebyggelse. Selv om det tillates bygging utenfor etablerte bolig- og fritidsområder, vil det ikke føre til en betydelig påvirkning på naturmangfold, vannmiljø, infrastruktur, m.m. Sosial infrastruktur prioriteres på tettstedene.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning:

Gjennom planbestemmelsene tas det hensyn til havnivåstigning, ved at det stilles krav om laveste kote det er tillatt å bygge på. Planbestemmelsene er med på å bevare og utvikle blågrønn infrastruktur som naturlig håndtering av overvann og flom. I planbestemmelsene stilles det også krav til at beregninger for klimagassutslipp som følge av arealbruksendringer,

skal gjennomføres som før og etter situasjonen. Samt at fornybar energi og løsninger for lav energibruk skal vurderes. Det legges også vekt på at klima- og miljøvennlige løsninger skal vurderes og sårbarhet for klimaendringer skal beskrives i ROS-analyser.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen:

Planbestemmelsene er med på å sikre at barn og unges interesser ivaretas ved planlegging og gjennomføring av nye tiltak.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag:

Planen opprettholder byggeforbudet i strandsonen langs sjøen. Det er også oppgitt spesifikk byggegrense mot sjø der tiltak kan komme nærmere sjøen enn 100 meter. Planbestemmelsene er med på å bevare vegetasjon ved vassdrag, noe som er med på å sikre naturmangfoldet ved vassdragene og vannmiljøet i disse.

For spredt bebyggelse er det utarbeidet stedstilpassede byggegrenser mot sjø med ulike avstand. Det er også laget bestemmelser som ivaretar strandsonen innenfor LNFR-områder.

For utarbeidingen av kommuneplanens arealdel har følgende punkter fra *Fylkesplan for Nordland* vært spesielt førende:

- Mål 8.1: *Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for utviklingen.* Dette har vært en målsetting for planarbeidet, da gjeldende kommuneplan er svært utdatert og lite fungerende som et styringsdokument, noe som ikke har bidratt til forutsigbarhet i arealforvaltningen de seneste årene.
- Mål 8.2: *By- og tettstedsutvikling.* Det har vært fokus i planarbeidet på å bygge opp om etablerte tettsted i Lødingen og Vestbygd, samt redusere omfanget av utflytende og spredte utbyggingsmønstre. Fortetting rundt etablert infrastruktur bidrar også til effektiv bruk av kommunens ressurser og slik til et bedre servicetilbud i Lødingen.

Samlede virkninger

Det finnes et stort antall vedtatte reguleringsplaner for mange ulike deler av kommunen. Likevel har svært mye utbygging foregått spredt i lengre tid. I arbeidet med denne arealplanen er samtlige av de videreførte reguleringsplanene gjennomgått og resultatet er tydelig: i mange reguleringsplaner finnes restkapasitet (dvs. at ikke planens fulle potensiale er utbygget) og flere planer er i det hele tatt ikke realisert. Disse planenes plassering er også spredt så det finnes ferdigregulerte hyttefelt veldig mange steder i kommunen. I denne kommuneplanen avsettes derfor få arealer til spredt fritidsbebyggelse i LNFR. Det avsettes ikke nye arealer for fritidsbebyggelse i felt.

I motsetning til fritidsbebyggelse er det et større behov for å sette av å begrense arealer for boligbebyggelse, særlig i spredte områder. Dette med hensyn til at boligmarkedet i distriktet trengs for å støtte opp om landbruk og landbruksrelatert næring samtidig som det må avklares tydelige grenser mot samme interesser. I tillegg må boligbebyggelsen begrenses i forhold til andre LNFR-interesser. Om omsetningen av boliger i kommunen er lav så er den enda lavere i distriktet. Boliger i distriktet overtas av familie og slekt og blir benyttet til

fritidsbolig. I denne kommuneplan avsettes det derfor arealer til spredt boligbebyggelse der det ikke skal være behov for regulering.

Det følger av kommuneplanens samfunnsdel at næringsutvikling er viktig for Lødingen. I planen tilrettelegges det for noen nye næringsområder samt at kjente virksomheter som er i drift stadfestes i planen. Kommuneplanens samfunnsdel er viktig for kommunens videre planlegging av næringsarealer med påfølgende revidering av kommuneplanens arealdel.

Vurdering

Samlet sett vurderes planforslaget til å gi rom og muligheter for vekst og utvikling for både tettstedet og distriktet. Sentrale tema som er utredet i forbindelse med ny arealbruk viser at de negative konsekvensene kan anses som akseptable med utarbeidede bestemmelser og de positive konsekvensene bidrar til en miljømessig og samfunnsmessig fremadrettet utvikling av kommunen.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Vedtak av saken gir ingen økonomiske konsekvenser.

Vedtaket får positive konsekvenser for administrasjonen som kan ta i bruk et verktøy som er i henhold til gjeldende lovverk og statlige og regionale retningslinjer og føringer. Planen vil forenkle saksbehandling og beslutningsprosesser både administrativt og politisk. Planen vil også være et godt grunnlag for videre arealutvikling.

Betydning for folkehelse

Kommunen ønsker å legge til rette for god folkehelse med friske innbyggere, spesielt for barn og unge som nevnt i Kommuneplanens samfunnsdel. Planen legger til rette områder for lek, idrett og friluftsliv. Det skal også være enkelt å føre opp enkle tiltak som er med på å forbedre folkehelsen og som fremmer friluftslivet. Planen støtter tiltak som legger til rette for friluftsliv og allmenn bruk, f.eks. turstier, skiløyper, bruer, klopper og rasteplasser.

Planen legger til rette for gående og syklende som er med på å gjøre det mulig for befolkningen å sykle og gå mer i dagliglivet. Planen legger også til rette for et godt bomiljø med både urbane og grønne kvaliteter som vil være med å utvikle gode lokalsamfunn og boligområder, stimulere til fysisk aktivitet og et mer helsefremmende miljø.

Kommuneplanens arealdel er med på å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse og å utjevne sosiale helseforskjeller gjennom å:

- Legge til rette for nye boliger i hele kommunen, tettstedet og distriktet, der det finnes bebyggelse fra før
- Nye gang- og sykkelveger
- Sikre viktige friluftslivsområder med hensynsoner
- Legge til rette for videreutvikling av nærmiljøområder (Hamndalen, lekeplasser, etc.)
- Ivareta barn og unges interesser

Vedlegg:		
Dok.dato	Tittel	Dok.ID
08.11.2021	Pk_2021002	169043
08.11.2021	B_2021002	169044
08.11.2021	Pb_2021002	169045
08.11.2021	Konsekvensutredning	169046
08.11.2021	ROS-analyse	169047
08.11.2021	Temakart 1, Fritidsbebyggelse	169048
08.11.2021	Temakart 2, Kulturminner	169049
08.11.2021	20211117_Merknadsbehandling_KPA	169050
08.11.2021	20210602_Merknadsbehandling_KPA	169051
08.11.2021	Endringer bestemmelser	169052
08.11.2021	Endringer beskrivelse	169053

Reinvegen 5

Offentlig transport

- 

Fenesveien kryss
Linje 802

4 min 

0.3 km
- 

Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes 1 t 3 min 

Skoler

- Lødingen skole (1-10 kl.)
173 elever, 11 klasser

20 min 

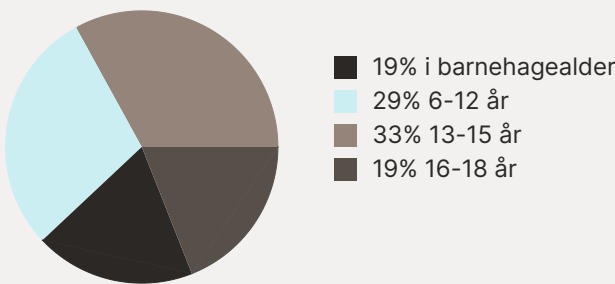
1.7 km
- Sortland videregående skole
650 elever, 32 klasser

52 min 

59.1 km
- Sortland videregående skole - Filial ...

1 t 1 min 

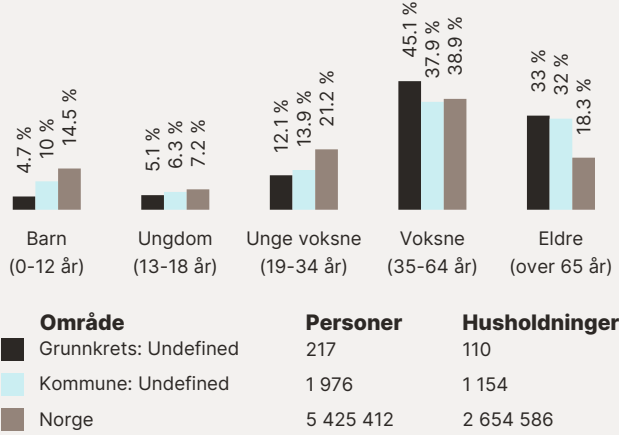
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	50%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

- Lødingen barnehage (1-5 år)
51 barn

21 min 

1.8 km

Dagligvare

- Coop Prix Lødingen
Post i butikk, PostNord

3 min 

2 km
- Rema 1000 Lødingen

6 min 

Sport

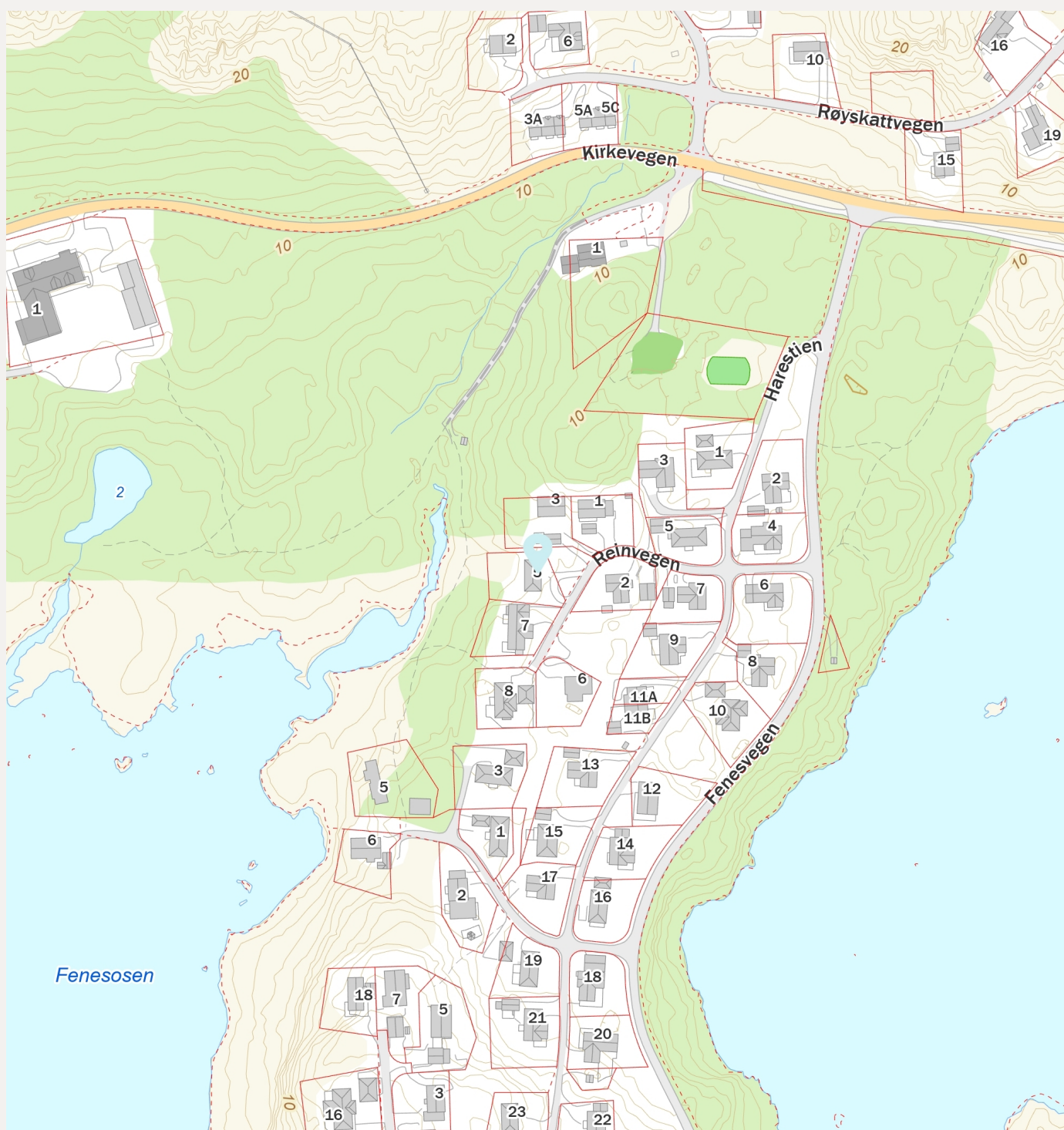
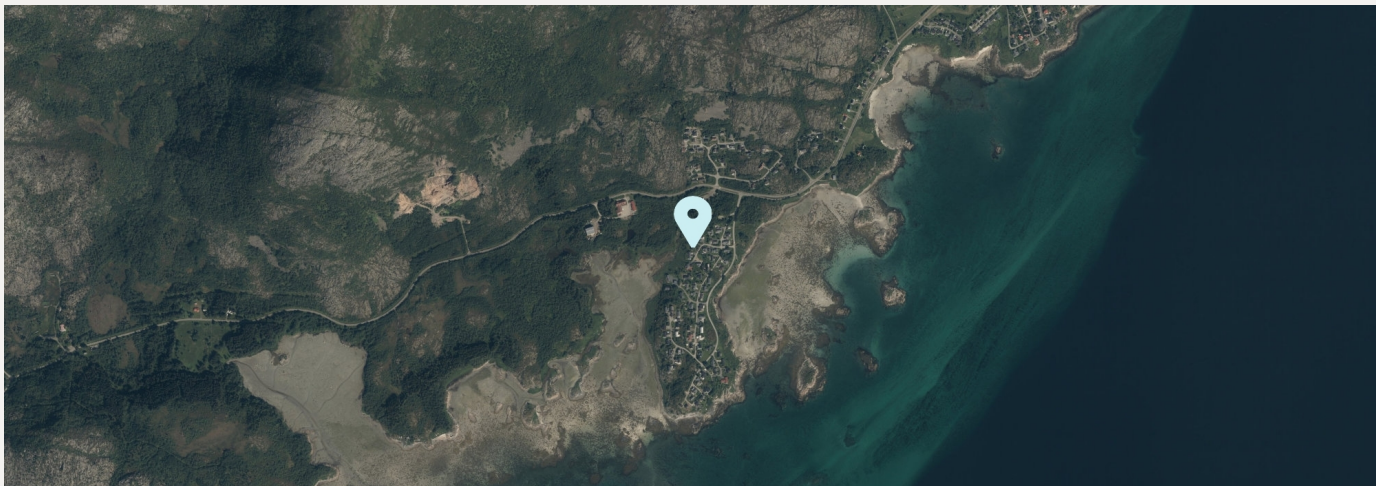
-  Fenes balløkke
Ballspill

6 min 

0.5 km
-  Lødingen stadion
Fotball, friidrett

18 min 

1.6 km



Reinvegen 5

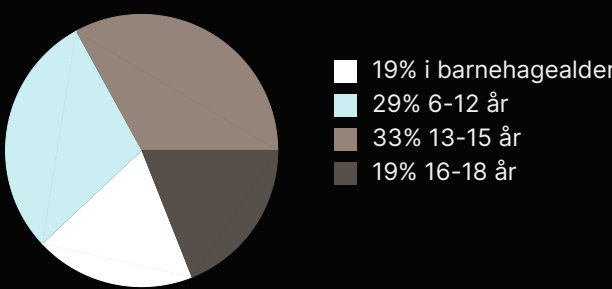
Offentlig transport

🚋 Fenesveien kryss Linje 802	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Harstad/Narvik Lufthavn, Evenes 1 t 3 min 🚗	

Skoler

Lødingen skole (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	52 min 🚗 59.1 km
Sortland videregående skole - Filial ...	1 t 1 min 🚗

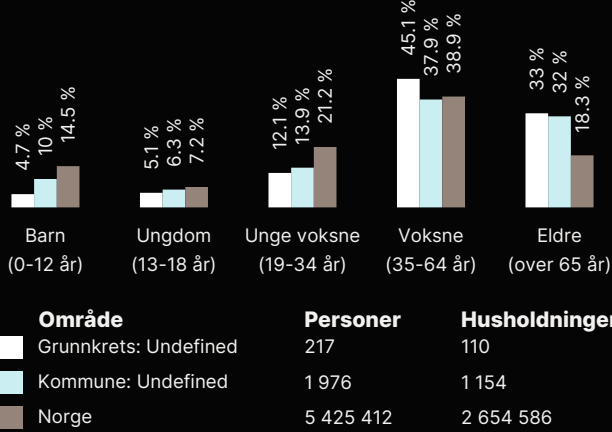
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	50%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Lødingen barnehage (1-5 år)	21 min 🚶 1.8 km
-----------------------------	--------------------

Dagligvare

Coop Prix Lødingen	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2 km
Rema 1000 Lødingen	6 min 🚶

Sport

🏀 Fenes balløkke Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏈 Lødingen stadion Fotball, friidrett	18 min 🚶 1.6 km