



TORVHAUGVEIEN 11, 8357 VALBERG



Advokatlofoten  
Pb 703, N-8301 Svolvær  
[www.advokatlofoten.no](http://www.advokatlofoten.no)





## *Eiendom på Valberg i Lofoten*

*Enebolig over 1 plan i landlig område.*



## NØKKELINFORMASJON

Prisantydning	kr	1.600.000
Omkostninger	kr	41.000
Totalpris inkl. omk.	kr	1.641.000
BRA		100 m <sup>2</sup>
Ant. sov.		3
Tomteareal		1.584,6 m <sup>2</sup>
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Selveier
Byggeår		1969
Energimerking		F, oransje



## INNHOLD

Informasjon om eiendommen	5
Andre opplysninger	21
Bilder	27
Diverse vedlegg	35



## Informasjon om eiendommen

### ADRESSE

Torvhaugveien 11, 8357 Valberg

### REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 133, bnr. 33 i Vestvågøy kommune.

### PRIS

Prisantydning	kr	1.600.000
Omkostninger		
Dokumentavgift til staten 2,5% av kjøpesum	kr	40.000
Tinglysningsgebyr skjøte	kr	500
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument	kr	500
Totalpris inkl. omk.	kr	1.641.000

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

### ANDRE FASTE KOSTNADER

Årlig gebyr renovasjon kr 5.044,- fordelt på 2 terminer pr. år.

### OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt (2023) kr 4.411

Feiing (2023) kr 809

Vannavgift til Bjørnskarelva Vannverk kr 4000

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.



## AREAL

Bruksareal: 100 kvm, BRA-i: 100 kvm

Hva som defineres som primærom (P-ROM) eller sekundærom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Arealer og fordeling pr. etasje:

Totalt BRA 100 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 100 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 47 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940.

## AREAL PR. ETASJE

BRA-i:

1.etasje: 100 m<sup>2</sup> og omfatter; Bad, kjøkken, stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bod og bod 2.

Kommentar fra takstmann:

Vaskerom og boder ligger et nivå/halv etasje under hovedplanet.

Arealene er oppmålt på stedet med laser avstandsmåler.

## ENEBOLIG– BYGGEÅR 1969

### Utvendig:

Taktekking, metallplater. Takrenner og synlige beslag, metall. Takstige/trinn til pipe ikke montert. Ikke montert snøfangere. Yttervegger, forutsatt tre-bindingsverk. Fasade, bordkledning. Tak har A-fasong og kaldt loft, av trekonstruksjoner/takstoler. Synlig ventilert via ventiler/luftespalter ved takfot. Yttervegger har trevinduer med isoler og koblet glass. Ytterdør/balkongdør (er) av tre dels med isoler og enkelt glass. Varierende alder. Mot vest, understøttet veranda/inngangsparti av trekonstruksjoner. Mot sør, terrasseplattning av trekonstruksjoner. Mot sør, utkraget veranda av trekonstruksjoner. Utvendig tretrapp til terreng.

Ang. skadedyr: Utvendig kunne det stedvis sees gliper og åpninger som det kan komme skadedyr inn i sensitive konstruksjoner.

### Innvendig:

Overflater i hovedsak, gulv-laminat og vinyl belegg. Vegger, malte panelplater, malt panel og tapet. Innvendig tak, malte overflater. Etasjeskille/gulv mot grunn, trekonstruksjoner ned mot krypkjeller og betonggulv i mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Pipe/ildsted. Opplyst av murt teglstein. Vedovn i stue ol. Det er ikke fremlagt nyere tilsynsrapport fra feiervesen. Under mesteparten av boligen er det krypkjeller under gulv konstruksjon av tre bjelkelag og stubbegolv. Innvendige tredører.

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

**TG 2, Avvik som kan kreve tiltak:**

Utvendig- Taktekking:

Taktekking, metallplater.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det er påvist stedvis åpninger/deformasjoner i overganger på taktekking. Tekket er begrenset besiktiget fra bakkenivå.

Deler av taktekke (på takoverbygg) har alder/begrenset rest levetid.

Normal tid for skifte av metallplater, undertak og feste lekter er 30-60 år. Boligen ligger i et værhardt område med nedbør og vind slik at nedre tid for skifte er påregnelig.

Full kontroll ikke mulig, uoppdagede feil ol. Kan forekomme. Utbedring/påkost påregnelig. anbefaler nærmere undersøkelser.

Et eldre tekke med undertak er en risiko-konstruksjon for blant annet plutselige lekkasjer/fukt inn i fuktsensitive konstruksjoner og skade i sterk vind.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger, forutsatt tre-bindingsverk. Fasade, bordkledning.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bordkledningen går stedvis helt ned i terreng. Fasadekledning har alder der mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Boligen ligger i et område som er værhard slik at minste tid for skifte er påregnelig.

Musesperre må etableres.

All kledning og vindsperre bør skiftes.



Manglende musestopp kan føre til at skadedyr kan komme seg inn i konstruksjoner og lage bol med lukt, gnage på installasjoner osv. Utførelses rundt vinduer/dører, samt alder på kledning/fasader kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte fuktskader i konstruksjonene. Utett vindsperre kan føre til kald trekk og kondens/fukt.

Vinduer:

Yttervegger har trevinduer med isoler og koblet glass.

Det er påvist at enkelte av vinduene er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vannbrettbeslag mangler oppkanter på ender.

En del vinduer har alder der mer enn halvparten av forventet levealder på vinduer er oppnådd.

Boligen ligger i et værhardt område med nedbør og vind slik at nedre tid for skifte/tiltak er påregnelig.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utbedre/påkoste avvik for å forhindre risiko for skjulte fuktskader inni vegg-konstruksjoner, eller nedsatt levetid. Samt nedsatt varmesoleringsevne og trekk. anbefaler nærmere undersøkelser.

Andre utvendige forhold:

Ang. skadedyr: Utvendig kunne det stedvis sees gliper og åpninger som det kan komme skadedyr inn i sensitive konstruksjoner.

Utbedre/påkoste avvik for å forhindre at skadedyr kommer seg inn. anbefaler nærmere undersøkelser.

Mus innomhus kan føre til ulike problemer, både fysiske og kosmetiske skader. De spiser på næringsmidler, samt gnager i treverk, møbler, tekstiler, elektriske ledninger og andre gjenstander innendørs. I tillegg til de fysiske skadene de kan føre til, oppstår det ofte en lukt- særlig hvis det er noen individer som dør i konstruksjonene. Dessuten er det en del som opplever forekomst av mus innendørs som en psykisk belastning.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Radon i inneluften øker risikoen for lungekreft.

Du bør måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100Bq/m<sup>3</sup>, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200Bq/m<sup>3</sup>.

Strålevernforskriften stiller krav med grenser for radon i utleieboliger, skoler og barnehager.

Pipe og ildsted:

Pipe/ildsted opplyst av murt teglstein. Vedovn i stue. Det er ikke fremlagt nyere tilstandsrapport fra feiervesen.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det må foretas en lokal utbedring.

Utbedring/påkost påregnelig. anbefaler nærmere undersøkelser.

Innvendige dører:

Innvendige tredører.

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking/stikkprøvekontroll og fuktmåling i området er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Generelt på grunn av alderen, tilstand og tetthet på membraner kan det forekomme uoppdaget fukt inni skjulte konstruksjoner.

Eldre tettesjikt/konstruksjon og løsninger gjør at det kan forekomme uoppdaget fukt inni skjulte konstruksjoner.

Vedlikehold/påkost kan være påregnelig ved renovering. anbefaler nærmere undersøkelser.

Tilliggende konstruksjoner våtrom- vaskerom:

Hulltaking/stikkprøvekontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Eldre tettesjikt/konstruksjon og løsninger gjør at det kan forekomme fuktskader inne i konstruksjoner. anbefaler nærmere undersøkelser.

Kjøkken- overflater og innredning.:

Overflater, gulv laminat, malt veggteppet og malte plater innvendig tak/himling.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkplate med stålvaske. Veggoverflate over benkplate/vask er flis og tapet. Plass for hvitevarer.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad( utover normal slitasjegrad ut i fra alder).

Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Benk under vask ble begrenset kontrollert grunnet lagret løse. Full kontroll ikke mulig. Uoppdagede skader, feil eller mangler kan forekomme.

Tekniske installasjoner– vannledninger:

Innvendige vannledninger, kobber på synlige steder. Hoved stoppekran montert på vaskerom.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er irr på rør.

Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.

Noe treg hovedstoppekran.

Nærmere undersøkelser er nødvendig.

Utbedre/påkost av overnevnte avvik er påregnelig for å forebygge lekkasjer og at vann kan fuktskade fukt sensitive konstruksjoner. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Tekniske installasjoner– ventilasjon:

Ventilasjon i boligen er naturlig via ventiler.

Det er påvist stedvis defekte ventilasjonsdeksler. Generell alder og slitasje. Det foreligger ingen dokumentasjon på renhold av ventilasjonsanlegget som rør, ventiler eller avtrekksvifte.

Generelt så kan dårlig renhold på ventilasjonsanlegget føre til økt innvendig luftforurensing. Utbedring/påkost er påregnelig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Tekniske installasjoner– varmesentral:

Montert luft-luft varmepumpe. Opplyst rundt 10 år gammel.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedring/påkost kan være påregnelig.



Tekniske installasjoner– varmvannstank:

Varmvannstank på ca. 200 liter. Produsert i 2011, montert på gulv i teknisk rom/med sluk. Avløp fra sikkerhetsventil går til sluk. Strømtilkobling via stikk-kontakt. Berederen opplyses fungerende.

Bereder er 13 år og synes å ha korrosjon i rørskjøt(er).

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utbedre/påkostninger er på sikt påregnelig, for å unngå frostskafer/lekkasjer, begrenset produkt-levetid og andre defekter.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Tomteforhold– grunnmur og fundamenter:

Fundamenter, ukjent (ikke synlig). Ringmur trolig betong på synlige steder.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Mur/betong har ikke påmontert vorteplast for å hindre at betong suger fukt fra terreng. På plasser der det er montert vorteplast er det ikke påmontert topplister for å beskytte mot nedbør ol. Rust på synlig betongarmering/jern.

Lokal utbedring må utføres. Utbedringer/påkost påregnelig. Anbefales nærmere undersøkelser.

Fuktig betong kan over tid få rustskader/svekkelser på armering og avskalling på betong.

Tomteforhold– terrengforhold:

Terrengforhold rundt boligen er nokså flat. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Iflg. Eiendomsverdi ligger eiendommen i et flomutsatt område og ettersom takstmann kan se på NVE kart er det et elvenett som går forbi et lite stykke fra eiendommen. Det er ikke opplyst om det har vært flom/vannoppsamling i området.

Det bør foretas terrengjusteringer.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utbedre/påkoste overnevnte avvik for å unngå at vann fukt-belaster kryp-kjeller, betong/mur og husvegg. Anbefaler nærmere undersøkelser.

### **Tg 3: Store eller alvorlige avvik:**

Utvendig- nedløp og beslag:

Takrenner og synlig beslag, metall. Takstige/trinn til pipe ikke montert. Ikke montert snøfangere.

Det er ikke tilfredstillende borledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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

Det mangler tilfredstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendige beslag har utettheter.

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Begrenset besiktiget fra bakkenivå.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Beslag må skiftes ut.

Utvendig- takkonstruksjon/loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Eier opplyste at eier har vært plaget med mus før, men har ikke sett mus de siste årene.

Eier opplyser om at det kommer vann inn pipa når det regner.

Takkonstruksjonen har forenklet/myk undertaks-løsning. Mangler skrå avstiving. (se bilde i tilstandsrapport). Det opplyses også noe knak i konstruksjonen ved mye vind. Deformert isolasjon/dårlig isolerte området. Utett loftsluke- varmluftslekkasjer.

Konstruksjonen ble begrenset kontrollert fra luke grunnet ikke stabilt gangbart gulv. Full kontroll ikke mulig. Uoppdagede feil, skader og mangler kan forekomme.

Kjøper må gjøre nærmere undersøkelser. Utbedring/påkost påregnelig. Kostnads konsekvens er usikker, anbefaler nærmere undersøkelser.

Dårlig isolering, utetthet/varmlufts lekkasjer opp på kaldt loft fra varme rom, kombinert med dårlig eller ikke lufting kan medføre fuktskader i konstruksjoner slik som trekonstruksjoner og undertak, og vil ofte utvikle seg over tid. Utette gjennomføringer i undertak/manglende/svekket dampsperreplastfolie-funksjon medfører fare for fukt inn i fukt sensitive konstruksjoner. Muggskader innomhus kan føre til dårlig inneklima og helseproblemer.

Utvendig- dører:

Ytterdør/balkongdør (er) av tre dels med isoler og enkelt glass. Varierende alder.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist dører med fukt/råteskader.

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utbedre/påkoste avvik for å forhindre risiko for skjulte fuktskader inni vegg-konstruksjoner, eller nedsatt levetid. Samt nedsatt varmeisoleringssevne og trekk. Satt kostnadskonsekvens er usikker. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Utvendig- balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mot vest, understøttet veranda/inngangsparti av trekonstruksjoner. Mot sør, terrasseplattning av trekonstruksjoner. Mot sør, utkraget veranda av trekonstruksjoner.

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av veranda og terrasse lot seg ikke kontrollere fra undersiden grunnet trang adkomst/ligger rett på bakken.

Utbedring/påkost påregnelig og full kontroll ikke mulig slik at skjulte feil, skader eller mangler kan forekomme. Anbefaler nærmere undersøkelser. På sikt skifte hele konstruksjoner, men nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.



Innvendig– overflater:

Overflater i hovedsak, gulv-laminat og vinyl belegg. Vegger, malte panelplater, malt panel og tapet. Innvendig tak, malte overflater.

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist fuktskader på overflater.

Stedvis fuktsvelling i gulvoverflate. Ved pipe blir det indukert fukt under laminat. Takplater i stue henger stedvis/mangler innfesting. Stedvis gulvknirk. OBS: boligen var fullt møblert. Overflater ble begrenset kontrollert grunnet tungt/uhåndterlig innbo/møbler.

Utbedre/påkoste avvik. Full kontroll ikke mulig. Forbehold tas derfor om eventuelle skjulte skader, feil, mangler ol. Som var skjult.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Innvendig– etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille/gulv mot grunn, trekonstruksjoner ned mot krypkjeller og betonggulv i mot grunn.

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis skjeve gulv og knirk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Innvendig– krypkjeller:

Under mesteparten av boligen er det krypkjeller under gulv. Konstruksjon av tre bjelkelag og stubbegulv.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og er derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Uavklart situasjon og videre undersøkelser anbefales. Generelt er dette en risikokonstruksjon for skader. Muren har på noen plasser ikke ventiler for å ventilere/luftsirkulere kryperommet optimalt. Utvendig har mur ikke påmontert fuktstopp/ vorteplast for å hindre at fukt kommer inn i krypekjeller, samt at stedvis har terreng lite/ingen helling bort fra mur. Takvannet renner ut ved muren og påfører fukt til mur/ kryperom. Det opplyses at det kan komme vann inn i krypekjelleren ved nedbør. Anbefales nærmere undersøkelser.

Våtrom-bad-generell:

Overflater, malt veggstrie, gulvbelegg med sluk og tak av malte plater/overflater. Innredning, badekar, gulvmontert wc og servant.

Rommet er ca. 55 år gammelt og har tjent sin levetid. Totalrenovering/påkost påregnelig.

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

Konstruksjoner som blant annet tettesjikt (membran) i våte soner (gulv/vegg) er utett, og har passert anbefalt brukstid med god margin.

Totalrenovering/oppgradering må derfor gjøres for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav. (tette våtsoner)

Takstmann opplyser at han ikke har gjort en detaljert tilstandsanalyse på rommet ref. NS3600, men satt en generell tilstandsgrad 3 på hele rommet/konstruksjonen.

Totalrenovering påregnelig for å forhindre fuktskader inne i fukt sensitive konstruksjoner.

Vaskerom- generell:

Overflater, malt veggpanel, malt gulvbetong med sluk og tak av ubehandlet panel. Innredning, skyllekar og uttak for vaskemaskin. Rommet er ca. 55 år gammelt og har tjent sin levetid. Totalrenovering/påkost påregnelig.

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

Konstruksjoner som blant annet tettesjikt (membran) i våte soner (gulv/vegg) er utett, og har passert anbefalt brukstid med god margin.

Totalrenovering/oppgradering må derfor gjøres for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav. (tette våtsoner)

Takstmann opplyser at han ikke har gjort en detaljert tilstandsanalyse på rommet ref. NS3600, men satt en generell tilstandsgrad 3 på hele rommet/konstruksjonen.

Totalrenovering påregnelig for å forhindre fuktskader inne i fukt sensitive konstruksjoner.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør, plast og støpejern ol. på synlige steder. Stakeluke er ikke montert/lett synlig. Ventilering/lufting synlig på kaldloft. Gulvsluk (er) jern. Ikke opplyst om problemer med tilbakeslag- lukt. ol.

Det er ikke påvist tilfredstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er påvist skade eller utettheter på sluk/avløp.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stedvis ufagmessige skjøter/overganger. bedre/påkost av avvik er påregnelig for å forebygge lekkasjer og at vann kan fuktskade fukt sensitive konstruksjoner. Total utskifting på sikt er påregnelig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Elektrisk anlegg:

Eldre elanlegg. Etter som det kan sees er det noe ufagmessig/løs montering av ledningsnett.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre el. Anlegg er oppnådd.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 20-40 år. Utskifting av ledninger og komponenter og annet vedlikehold i årene fremover er påregnelig.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Branntekniske forhold:

I følge takstmann er brannsløkningsapparatet eldre enn 10 år

Tomteforhold- Drenering:

Drenerings forhold i grunnen er ukjent. Ikke montert synlig fuktsikring, vorteplast mot mur.

Drenering er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

Drenering må skiftes. Anbefaler nærmere undersøkelser.



### **TOMT**

Gnr. 133 Bnr. 33 i Vestvågøy kommune.

Eiendommen er på 1.584,6 m<sup>2</sup> beregnet areal.

Ved senere oppmåling akseptererkjøper arealavvik.

Det er byggegrunn på fjell. Eiendommen ligger i nokså flatt terreng.

Eiendommen har normal utsikts- og solforhold. Tomten er opparbeidet med støttemur av gråstein.

### **DIVERSE**

Strømledninger er i hovedsak lagt åpent.

### **BELIGGENHET**

Eiendommen ligger på Valberg i et område med fritidsboliger og eneboliger spredt bebygget. Rett ved store tur/ rekreasjonsområder og en innholdsrik skjærgård. Ca. 20 km til Stamsund og nærmeste grunnskole, dagligvare o.l. Ca. 22 km til by/kommunesenter Leknes. Ca. 29 km til nærmeste golfbane på Gimsøy. Ca. 211 km til nærmeste storflyplass på Evenes .

### **ADKOMST**

Adkomst fra offentlig vei eller gate.

### **PARKERING**

Opparbeidet tomt med parkering/innkjørsel til bil.

### **BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd kan det komme pålegg om ferdigstillelse. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

### **OPPVARMING**

Elektrisk.

Vedovn i stue.

Det er ikke fremlagt nyere tilsynsrapport fra feiervesen.

### **REGULERING**

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel, planID 201810, avsatt til boligbebyggelse (B 11). Eiendommen er ikke omfattet av reguleringsplan. Tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA=55% (prosent bebygd areal).

### **VEL VANN OG AVLØP**

Adkomst via offentlig vei

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger fra Bjørnskarelva Vannverk.

Eiendommens er iflg. Vestvågøy kommune tilknyttet privat kloakk.

OBS: Det opplyses om feil på anlegget ved septiktank.

### **SKATTEMESSIG FORMUESVERDI**

Som primærbolig: kr. 471.644

Som sekundærbolig kr. 1.886.575

Verdien er beregnet hos skatteetaten.

### **OM VARIG INNREDNING OG FASTMONTERT UTSTYR**

Varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen og som befinner seg på eiendommen følger med i salget. Innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med ved eiendomssalg, følger bare med i den utstrekning dette befinner seg på eiendommen

### **VEDERLAG TIL MEDHJELPER**

Medhjelpers vederlag er provisjonsbasert ihht. tvangsfullbyrdelsesloven med forskrift og dekkes av kjøpesummen

### **NØKLER**

Det må påregnes at nøkkelsett til eiendommen ved overtakelse kan være mangelfullt.

## **ANDRE OPPLYSNINGER**

### **OVERTAKELSE**

Etter loven 3 måneder etter at bud er forelagt tingretten, men det kan også være mulighet for tidligere overtakelse.

### **DIVERSE**

Forholdene både innvendig og utvendig kan avvike fra bildene.

Det anbefales at interessenter besiktiger eiendommen nøye før budgivning, og gjerne med bygningsteknisk fagkyndig.

Eiendommen vil ikke bli ryddet eller rengjort før overtakelse. Kjøper må derfor påregne ansvar for deponering av etterlatt løsøre og rengjøring.

### **HEFTELSE**

Eiendommen selges fri for ordinære pengeheftelser.

1967/2970-1/77 tinglyst 14.09.1967 Registrering av grunn

1993/6877-1/77 tinglyst 21.12.1993 Sammenslåing

1993-6878-1/77 tinglyst 21.12.1993 Målebrev

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakk-ledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter, Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg og kan ikke slettes.

### **SALGSBETINGELSER**

Eiendommen selges på oppdrag for Salten og Lofoten tingrett.

Det anbefales at interessenter besiktiger eiendommen nøye før budgivning, og gjerne med bygningsteknisk fagkyndig.

### **LOV OM HVITVASKING**

Eiendomsmegleren er fra 01.01.2004 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### **KONSESJON**

Eiendommen er registrert som boligeiendom og kan overtas konsesjonsfritt. Det må søkes om bruksendring dersom eiendommen ikke skal benyttes som helårsbolig. Tillatelse til bruksendring er kjøpers risiko.

### **EIERSKIFTEFORSIKRING**

Det er ikke tegnet eierskifteforsikring.

### **VISNING**

Etter avtale med medhjelper.

### **BUDGIVNING**

Det gjelder særlige regler for budgivning ved tvangssalg, se øvrig informasjon i salgsoppgaven med tillegg.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

### **MARKEDSFØRINGEN**

Det vil normalt ikke fremgå av salgsannonser for eiendommen at denne tvangs selges, men på salgsoppgaven eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har megleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmeistring. Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

## **FEIL OG MANGLER**

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg, med mindre annet fremgår. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdsloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

A) eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller

B) medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller

C) eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

## **BUDGIVNING**

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til namsretten fortløpende, men avventer dette inntil et bud som antas å innebære markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker. Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten. Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be namsretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til namsretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av namsretten. F eks kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når namsretten har akseptert et bud, har partene (bl a saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avses.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet som er kontraktsdokumentet.



### **SAKSØKTES FRAFLYTTING**

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hens husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen.

Begjæring må sendes namsmannen i det distrikt eiendommen er.

### **SKJØTE/ADKOMSTDOKUMENTER**

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingsretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysing av pantobligasjoner og skjøte.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til her finnes i kap 11 og 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

### **MEDHJELPER**

Stig E. Mortensen, Advokat Stig E. Mortensen AS

Telefon: 76 07 44 00

Epost: [hambre@advokatlofoten.no](mailto:hambre@advokatlofoten.no)

*Alle henvendelser vedrørende salget skal rettes til advokat Stig E. Mortensen*

*Salgsoppgaven er basert på vedlagte takst, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder*































## Tvangssalg – en orientering til kjøpere

Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven som trådte i kraft den 01.01.1993. Salget forstås av medhjelper og salgsmåten er derfor et alternativ til salg på tvangsauksjon. Tvangsselges en eiendom er det stedlig tingrett og ikke hjemmelshaveren som tar de endelige beslutninger om salg. Markedsføringen, visninger og lignende skal imidlertid være mest mulig likt et ordinært eiendomssalg. Retten engasjerer en såkalt medhjelper, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan inneha en slik oppgave. Kjøper skal i en slik prosess forholde seg til medhjelperen og ikke til hjemmelshaver eller retten.

Fatter du interesse for en eiendom som er på tvangssalg bør du orientere deg om denne type salgsprosess. I selve annonseringen er det ikke bekjentgjort at det er et tvangssalg, men i salgsoppgaven fremkommer dette tydelig. Medhjelperen innehar de samme forpliktelser som ved et ordinært salg, følgelig å innhente nødvendige opplysninger for eiendommen. Disse opplysninger skal mottas av kjøperen for bindende avtale om kjøp inngås. Dersom de lovbestemte opplysninger ikke er fremlagt skal dette opplyses, samt grunnen for dette.

På visningen og ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gjennomgå eiendommen nøye. Det kan være fornuftig å medbringe en bygningskyndig. Hvis eiendommen har tydelige mangler kan det være hensiktsmessig å foreta en ytterligere gjennomgang av eiendommens tilstand av en takstmann. Hovedregelen ved salg av eiendom som tvangsselges er at den overtas i den stand den befinner seg i. Avhendingsloven gjelder ikke ved tvangssalg. Imidlertid hjemler tvangsfullbyrdelsesloven at kjøper kan kreve prisavslag hvis; eiendommen ikke samsvarer med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt. Hvis medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Hvis eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Dette kommer bare til anvendelse dersom forholdene kunne antas å hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av nevnte grunner. Hvis enighet ikke oppnås må kjøper gå til søksmål mot den eller de kreditorer som har fått den del av kjøpesum som kreves redusert. Selv om det kreves prisavslag må kjøpesummen betales fullt ut, men kjøper kan kreve at den del av kjøpesum man mener skal tilbakeføres ikke utbetales til kreditorene før saken er avklart. Retten kan beslutte at kravet er grunnløst og likevel utbetale kjøpesummen til kreditorene. Er hele eller deler av eiendommen bortleid, overtar kjøper ansvar for leieforholdet.

### Budgivning

Innkomne bud vil ikke bli sendt til retten før det innkommer bud som er nær markedspris. Budgivningen skjer i all hovedsak som ved et vanlig salg, men det er spesielle regler vedrørende akseptfrister, samt mulighet til å ta forbehold.

Budet må ha bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Budgiver er bundet straks budet kommer til medhjelpers kunnskap. Settes det finansieringsforbehold vil budet ikke bli anbefalt akseptert før slik finansiering er i orden. Kjøper kan ikke ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Medhjelper formidler bud mellom budgivere, og kan ikke akseptere bud. Når medhjelper anser at høyeste bud er oppnådd oversendes budet til saksøker med anbefaling om at saksøker ber tingretten akseptere budet. Saksøker har ingen plikt til å sende en slik anmodning til retten, og kan når som helst trekke saken inntil budet er stadfestet av retten. Dette kan f.eks. skje hvis saksøkte betaler sin gjeld.

Etter at tingretten har akseptert budet har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene ved et tvangssalg. Det er budaksepten og prospektet som er kontraktsdokumentet.

### Oppgjør - overtakelse

Oppgjørsreglene i et tvangssalg avviker fra vanlige eiendomssalg. Loven bestemmer at oppgjør skal finne sted senest 3 måneder etter at medhjelper har anmodet om at budet skal aksepteres. For det tilfelle betaling ikke skjer påløper forsinkelsesrente. Det kan i visse tilfeller avtales en særskilt overtakelsesdato som avviker fra oppgjørsdato. Tidligere eier plikter å flytte så snart kjøper har blitt ny eier. Hvis flytting ikke skjer frivillig, kan kjøper kreve tvangsutkastelse.

Retten vil utstede skjøte etter at kjøpesummen er betalt og kjøperen har blitt eier. Retten utsteder skjøte som tinglyses på eiendommen. Medhjelper foretar oppgjøret, samt bistår med tinglysning av evt obligasjon og skjøte. De heftelser som forrige eier hadde og som ikke er avtalt å skulle overdras i forbindelse med kjøpet, blir samtidig slettet.

For ytterligere opplysninger om tvangssalg vises det til tvangsfullbyrdelsesloven kap. 11 og 12.



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Torvhaugveien 11, 8357 VALBERG

 VESTVÅGØY kommune

 gnr. 133, bnr. 33

## Markedsverdi

**1 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 100 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.10.2024

Rapportdato: 31.10.2024

Oppdragsnr.: 19917-1383

Referansenummer: EN1651

Autorisert foretak: Lofoten Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anstein Rune Paulsen



 **LOFOTEN  
TAKST**



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Lofoten takst AS - [www.lofotentakst.no](http://www.lofotentakst.no)

Norsk takst sertifisert innen bolig og næringseiendommer.

Vi tilbyr også bistand ved kjøp og salg av bolig, eiendomsutvikling, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for næring og borettslag/sameie.

Tetthets måling av bygg. Energi rådgivning.

Byggesøknad og bruksendring. Hjelp ved manglende ferdigattest.

Ta gjerne kontakt for tilbud og mer info. på [anstein@lofotentakst.no](mailto:anstein@lofotentakst.no) eller [www.lofotentakst.no](http://www.lofotentakst.no)

### Rapportansvarlig

Anstein Rune Paulsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[ap@lofotentakst.no](mailto:ap@lofotentakst.no)  
922 57 930



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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 straktiltak 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## BYGNINGS-STRUKTUR:

Vanlig tidstypisk bygget bolig over 1 etasjer. Bygd av grunnmur av lett klinker/Leca, yttervegger av tre-bindingsverk. Tak av trekonstruksjoner, metallplate tekket.

Boligen virker ok bygget i henhold til byggeår.

## SPEIELLE OPPLYSNINGER OM TILSTAND PÅ BEFARINGS DAGEN:

Boligen innvendig begrenset vedlikeholdt senere år, og har en del påkost behov med forhold/tilstandsvurderte bygningsdeler som har fått tilstands grad 2 og 3, der påkostinger/vedlikehold er påregnelig. Dette da bygningsdelen er slitt, skader, gammel/begrenset restlevetid, feil utførelse eller at utførelsen er slik at bygningsdelen har kortere levetid enn normalt før utskifting er påregnelig. Derfor MÅ hele rapporten leses grundig da videre poster i rapporten er mer utfyllende.

OBS I rapporten er det normalt ikke satt kostnadsanslag for utbedringer på vurderinger med tilstandsgrad 2. Dette da det ikke er et "MÅ" krav i forskrift til avhendingslov. Les mer om dette på side 4 i rapporten.

Kjøpere bør få alle tilstandsvurderinger med tilstands grad 2 kostnads og teknisk vurdert da dette er forhold som må påregnes utbedret/påkostet umiddelbart eller over tid.

Boligen er av eldre dato og aldrende bygningsdeler og plassert i et værhardt kystområde med mye vind og nedbør. Det er dermed mulig at skader og feil på bygningsdeler oppstår etter befaring.

Det er viktig for kjøpere å være oppmerksom på at en brukt/eldre bolig ikke inneholder de samme kvalitetene som en ny bolig, og oppfyller på en del områder ikke kravene til dagens regelverk for nye boliger.

OBS rapportansvarlig er ikke fagmann/utdannet innen vann og avløp og elektriske anlegg, og kontrollen innen dette er derfor begrenset, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av egen fagkyndig på disse punktene.

## VURDERING AV VESENTLIGE FORSKJELLER I FREMLAGT EGENERKLÆRING OPP MOT GJENNOMFØRT TILSTANDSANALYSE:

Det er avdekket vesentlige forhold. Egenerklæring er ikke fremvist. Anbefaler nærmere undersøkelser.

## OM BRUK AV RAPPORTEN:

Før bruk må rapporten leses grundig gjennom av bestiller for faktafeil og annet og dette må gjøres med tilbakemelding til rapportansvarlig senest 7 dager etter mottak.

**Enebolig - Byggeår: 1969**

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking, metallplater.

Takrenner og synlige beslag, metall.

Takstige/trinn til pipe ikke montert. Ikke montert snøfangere.

Yttervegger, forutsatt tre-bindingsverk. Fasade, bordkledning.

Tak har A-fasong og kaldt loft, av trekonstruksjoner/takstoler. Synlig ventilert via ventiler/lufter spalter ved takfot.

Yttervegger har trevinduer med isoler og koblet glass.

Ytterdør/balkongdør (er) av tre dels med isoler og enkelt glass. Varierende alder.

Mot vest, understøttet veranda/inngangsparti av trekonstruksjoner. Mot sør, terrasseplattning av trekonstruksjoner. Mot sør, utkraget veranda av trekonstruksjoner.

Utvendig tretrapp til terreng. Ang. skadedyr:

Utvendig kunne det stedvis sees gliper og åpninger som det kan komme skadedyr inn i sensitive konstruksjoner.

[Gå til side](#)

## INNVEDIG

Overflater i hovedsak, gulv-laminat og vinyl beleg. Vegger, malte panelplater, malt panel og tapet. Innvendig tak, malte overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn, trekonstruksjoner ned mot krypkjeller og betonggulv i mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe/ildsted. Opplyst av murt teglstein. Vedovn i stue ol. Det er ikke fremlagt nyere tilsynsrapport fra feiervesen.

Under mesteparten av boligen er det kryp kjeller under gulv konstruksjon av tre bjelkelag og stubbegolv.

Innvendige tredører.

[Gå til side](#)

## VÅTROM

### Bad

Overflater, malt veggstrie, gulvbelegg med sluk, og tak av malte plater/overflater. Innredning, badekar, gulvmontert wc og servant.

Rommet er ca. 55 år og har tjent sin levetid.

Totalreovering/påkost påregnelig.

### Vaskerom

Overflater, malt veggpanel, malt gulvbetong med sluk, og tak av ubehandlet panel. Innredning, skyllekar og uttak for vaskemaskin.

Rommet er ca. 55 år og har tjent sin levetid.

Totalreovering/påkost påregnelig.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN



# Beskrivelse av eiendommen

Overflater, gulv laminat, malt vegg tapet, og malte plater i innvendig tak/himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkplate med stålvask. Veggoverflate over benkplate/vask er flis og tapet. Plass for hvitevarer. Kjøkken ventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger, synlig kobber. Hoved stoppekran på vaskerom. Innvendige avløpsrør, synlig plast og støpejern ol. Stakeluke er ikke montert/registeret. Ventilering/lufting synlig på kaldloft. Gulvsluk (er) jern. Ikke opplyst om problemer med tilbakeslag - lukt ol. Ventilasjon i boligen er naturlig via ventiler. Montert luft luft varmepumpe. Opplyst rundt 10 år gammel. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Produsert i 2011, montert på gulv i teknisk rom/med sluk. Avløp fra sikkerhetsventil går til sluk. Strømtilkobling via stikk-kontakt. Berederen opplyses fungerende. Elektrisk anlegg med strømskap bod. Manuelle sikringer. Strømledninger er i hovedsak lagt åpent. Synlig elektrisk oppvarming av boligen, panelovner ol. Montert brannslukkeapparat og røykvarsler (e).

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn opplyses fjell. Ellers grunnundersøkelser er ikke gjort. Ingen dokumentasjon og eier-opplysninger foreligger. Drenerings forhold i grunnen, ukjent. Ikke montert synlig fuktsikring, vorteplast mot mur. Fundamenter, ukjent (ikke synlig). Ringmur trolig betong. Utvendig støttemur av gråstein. Terrengforhold rundt boligen er nokså flat. Utvendige avløpsledninger/stikkledninger (også bunn ledninger under boligen) opplyses av støpejern og opplyst plast ut til tank og tilknyttet privat anlegg iflg. dokumenter fra kommunen. OBS det opplyses om feil på anlegget ved septiktank. Utvendige vannledning opplyses av plast og tilknyttet privat vannverk. Opplyses fungerende.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 600 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

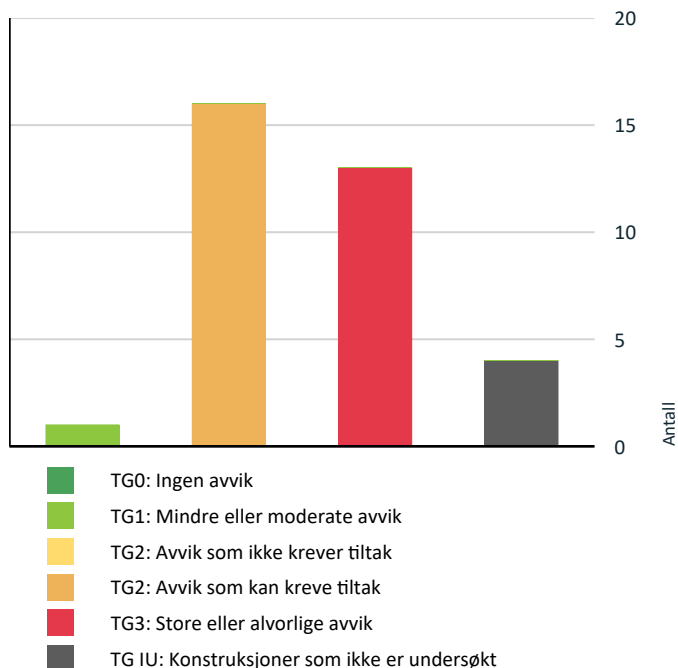
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det mangler situasjonsplan der bygningskroppen er plassert på tomta.
- Veranda/terrasse som er bygget kan ikke sees byggesøkt med tegning
- Byggetegningene er veldig uklare/dårlig målsatt og vanskelig og sjekke. Det kan dermed være forhold som ikke var mulig og kontrollere. Full kontroll ikke mulig. anbefaler nærmere undersøkelser.

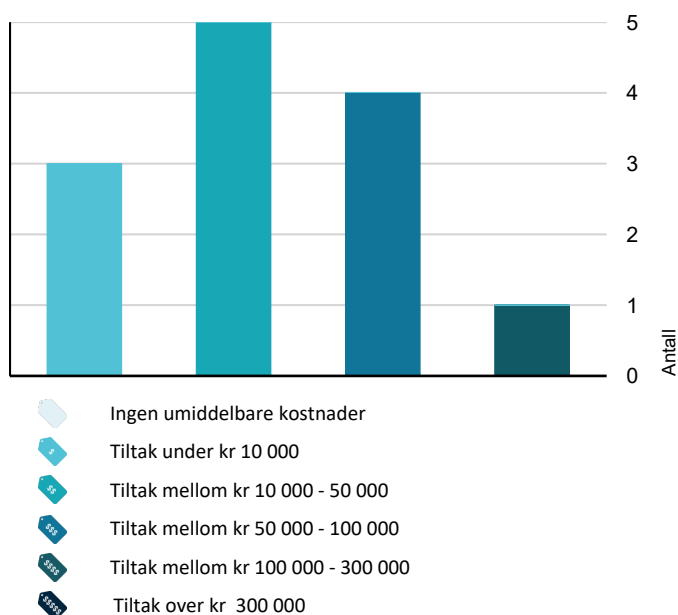
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

MANDAT:

Lage takst og tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

### OPPDRAGET OMFATTER IKKE:

Lovlighetsvurderinger av gjennomførte tiltak på eiendommen. Beskrivelser og tilstandsvurderinger av andre bygg/boder/garasjer ol som ikke er beregnet for bolig gjøres ikke.

Bygningsdeler som er unntatt i forskrift til avhendingsloven eksempelvis utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner. Se side 3 i rapporten for mer utfyllende informasjon. Kjøpere MÅ gjøre nærmere undersøkelser selv angående disse bygningsdelene.

### HABILITET:

Takstingeniøren eller foretaket har ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mot hjemmelshaver og bestiller. Ei heller ingen økonomiske interesser i andre kjente parter i oppdraget. Og jeg er å anse som uavhengig ihht. Norsk Taksts etiske retningslinjer.

### REFERANSENVÅ FOR VURDERINGER:

Byggeår om ikke annet er oppgitt. På befaringen er målinger utført med: Protimeter fuktmåler/fuktindikator, Bosch laservater og avstandsmåler.

### BESIKTIGELSE OG RAPPORT ER UTFØRT MED NOEN BEGRENSNINGER OG SOM POTENSIELLE KJØPERE ANBEFALES Å GJØRE NÆRMERE UNDERSØKELSER OM:

Innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på under befaringen. Stedvis var boligen en del overfylt med lagret innbo/løsøre. Og skader, feil eller mangler som er skjult av dette må stå for selgers risiko.

Opplysninger om tomteforhold og grenser er hentet fra sentralmatrikkel. Grensemerker er ikke besiktiget. Taksten er basert på en visuell besiktigelse av objektet, uten fysiske inngrep i konstruksjoner. Krypekjeller ble begrenset kontrollert fra åpning grunnet trang adkomst.

OBS I denne rapporten er det ikke satt kostnadskonsekvens/utbedringer på vurderinger med tilstandsgrad 2. Dette da det ikke er et "MÅ" krav i forskrift til avhendingsloven. Det er normalt kun satt kostnadsestimater på vurderinger som har fått tilstandsgrad 3. Les mer om dette på side 4 i rapporten.

Potensielle kjøpere må i utgangspunktet å få alle tilstandsvurderinger med tilstandsgrad 2 grundig gjennomgått og kostnadsvurdert da dette normalt er forhold som bør påregnes utbedret/påkostet umiddelbart eller over tid. Tilstandsrapporten er basert på boligens tilstand på befaringsdagen.

Innvendige arealer BRA lot seg ikke oppmåle nøyaktig grunnet skjevheter, varierende ytterveggs-tykkelser og en del varierende innvendig takhøyder. Dette umuliggjorde nøyaktig oppmåling. Større areal forskjeller er/kan være påregnelig. Krypekjeller er ikke kontrollert grunnet ikke adkomstlukke. Kaldloft ble begrenset kontrollert fra åpning og ikke grunnet

# Sammendrag av boligens tilstand

ikke stabilt gangbart gulv og trang adkomst.

Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt eller påvist feil/ufagmessig utførelse krever ytterligere undersøkelser, og OBS, det er en del forhøyet risiko for skjulte feil, skader og mangler knyttet til ufaglært arbeid av alle slag.

Opplysninger i rapporten stammer fra tidligere ektefelle og hjemmelshaver (formelle eier) har ikke kommet med opplysninger. (Derfor kan det være forhold/feil som ikke er kjent og opplyst om i rapporten.

## ELLERS VIKTIG INFORMASJON TIL BRUKERE AV RAPPORTEN:

Boligen er av eldre dato, aldrende bygningsdeler og med vedlikeholdsetterslep/utsatt vedlikehold. Boligen står også plassert i et værhardt område av landet. Det er dermed mulig at skader og feil på bygningsdeler oppstår etter befarings. Det er viktig for kjøpere å være oppmerksom på at en brukt/eldre bolig ikke inneholder de samme kvalitetene som en ny bolig, og oppfyller på en del områder ikke kravene til dagens regelverk for nye boliger.

Hjemmelshaver/bestiller plikter å lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding dersom dokumentet inneholder faktafeil.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som innvirker på taksten. Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og megler må forsikre seg om rapportens gyldighet ved å kontrollere QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder fra underskrevet dato. Denne rapporten må ikke brukes om status/QR kode er satt til ugyldig. Kjøpere bør bestandig teste gyldigheten på rapporten via QR koden på rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

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

#### ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1969

**Kommentar**  
Kilde: Opplysninger ved befaring,  
forutsettes korrekt.

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er av eldre årgang/55 år og bærer preg av begrenset vedlikehold og oppgraderinger senere tid. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

2018	Vedlikehold	Skiftet taktekke uten undertak. Skiftet takrenner.
2012	Oppgradering/vedlikehold.	Skiftet noen vinduer. Ca. 2012. Skiftet borkledning mot sør.
2019	Oppgradering	Skiftet verandadør - heve skyvedør i stue.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking, metallplater.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det er påvist stedvis åpninger/deformasjoner i overganger på taktekking.  
Tekket er begrenset besikket fra bakkenivå.  
Deler av taktekke (på takoverbygg) har alder/begrenset rest levetid.

Levetider/vedlikehold:

Normal tid for skifte av metallplater, undertak og feste lekter er 30-60 år. Boligen ligger i et værhardt område med nedbør og vind slik at nedre tid for skifte er påregnelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

Full kontroll ikke mulig og uoppdagede skader, feil ol. kan forekomme. Utbedring/påkost påregnelig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Et eldre tekke med undertak er en risiko konstruksjon for blant annet plutselige lekkasjer/fukt inn i fukt sensitive konstruksjoner. Og skader i sterk vind.

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og synlige beslag, metall. Takstige/trinn til pipe ikke montert. Ikke montert snøfangere.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Begrenset besikket fra bakkenivå.

Levetider/vedlikehold:

Normal tid før utskiftning av gesimsbeslag er 15 - 35 år.  
Normal tid før utskiftning av takrenner/ nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.  
Normal tid før utskiftning av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.  
Normal intervall for rengjøring av takrenner og kontroll av nedløp er minst 1 gang pr år.

Boligen ligger i et værhardt område med nedbør og vind slik at nedre tid for skifte/vedlikehold er påregnelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Beslag må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

Full kontroll ikke mulig og uoppdagede skader, feil ol. kan forekomme. Utbedre/påkoste avvik, satt kostnads konsekvens er usikker. anbefaler nærmere undersøkelser.

-----  
Konsekvenser:

Alder kan påvirke/svekke tetthet på overflater, overganger og skjøter, samt svekke styrke på innfestinger og materialer. Plutselige lekkasjer/fuktfare og andre defekter kan oppstå. Manglende montasje av snøfangere kombinert med en glatt takoverflate medfører fare for liv og helse og skader grunnet snøras fra tak. Deformerte og utette beslag gjør at vann kommer seg inn og fuktskader sensitive konstruksjoner. Takvann som renner ut ved grunnmur fører til at fundament/grunnmur blir ekstra fukt påvirket og kan få nedsatt levetid, betong-sprekker og rustskader på armering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Defekt takfotbeslag



Utett pipebeslag. Det opplyses at det kommer vann inn i stua



Defekte beslag

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger, forutsatt tre-bindingsverk. Fasade, bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bordkledning går stedvis helt ned i terreng

Fasadekledning har alder der mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Boligen ligger i et område som er værhardt slik at minste tid for skifte er påregnelig

-----  
Levetider/ vedlikehold:

Normal tid for utvendig maling på tre-vindskier/ beslag er fra 2 til 8 år.  
Normal tid for skifte av vindski/ vannbord i tre er fra 15 til 25 år.  
Normal tid for skifte av skifte av trekledning er mellom 25 og 40 år.  
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.  
Normal levetid for utvendig kledning i tre er 40 - 60 år avhengig av ytre påkjenninger og vedlikehold.  
Normal intervall for utvendig overflatebehandling er 5 - 10 år avhengig av type beis/ maling.

Boligen ligger i et værhardt område med nedbør og vind slik at nedre tid for skifte er påregnelig.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre/påkoste avvik. Skifte all kledning og vindsperre.

-----  
Konsekvens:

Manglende musestopp kan føre til at skadedyr kan komme seg inn i konstruksjoner og lager bol med lukt, gnage skader på installasjoner osv. Utførelsen rundt vinduer/dører, samt alder på kledning/fasader kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte fuktskader i konstruksjonene. Utett vind sperre kan føre til kald trekk og kondens/fukt.

## ! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Tak har A-fasong og kaldt loft, av trekonstruksjoner/takstoler. Synlig ventilert via ventiler/lufte spalter ved takfot.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr





# Tilstandsrapport

Vannbrettbeslag mangler oppkanter på ender.

En del vinduer har alder, der mer enn halvparten av forventet levealder på vinduer er oppnådd.

Levetider/ vedlikehold:

Normal levetid for vinduer i tre er 20 - 60 år

Normal levetid for ytterdører i tre er 20 - 40 år.

Det anbefales at mekaniske deler på vinduer og dører smøres jevnlig.

Vedlikeholdsintervall for malte trevinduer og dører er 2 - 8 år.

Justering av hengslede trevinduer og dører er 2 - 8 år.

Boligen ligger i et værhardt område med nedbør og vind slik at nedre tid for skifte/tiltak er påregnelig.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utbedre/påkoste avvik for å forhindre risiko for skjulte fuktskader inni vegg-konstruksjoner, eller nedsatt levetid. Samt nedsatt varmeisoleringssevne og trekk. Anbefaler nærmere undersøkelser.

## TG 3 Dører

Ytterdør/balkongdør (er) av tre dels med isoler og enkelt glass.  
Varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Levetider/vedlikehold:

Normal levetid for ytterdører i tre er 20 - 40 år.

Det anbefales at mekaniske deler på dører smøres jevnlig.

Vedlikeholdsintervall for malte trevinduer og dører er 2 - 8 år.

Justering av hengslede trevinduer og dører er 2 - 8 år.

Boligen ligger i en værhard del av landet slik at kort intervall/levetid for vedlikehold er påregnelig.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utbedre/påkoste avvik for å forhindre risiko for skjulte fuktskader inni vegg-konstruksjoner, eller nedsatt levetid. Samt nedsatt varmeisoleringssevne og trekk. Satt kostnads konsekvens er usikker. Anbefaler nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Stedvis råte og slitasje på dører



Stedvis mangler beslag

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot vest, understøttet veranda/inngangsparti av trekonstruksjoner.

Mot sør, terrasseplattning av trekonstruksjoner.

Mot sør, utkraget veranda av trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

Deler av veranda og terrasse lot seg ikke kontrollere fra undersiden grunnet trang adkomst/ligger rett på bakken.

## Levetider/vedlikehold:

Balkonger og rekkverk i trematerialer bør slipes jevnlig og påføres soppdrepende midler.  
Vedlikeholdsintervall for oljede terrassebord er årlig påføring av olje.  
Intervall for malte/ beisede terrassegulv og rekkverk er avhengig av type beis/ maling.  
Normal tid for skifte av utvendige trapper av impregnert trevirke er 15-30 år.

Boligen ligger i en værhard del av landet slik at kort intervall/levetid for vedlikehold/skifte er påregnelig.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

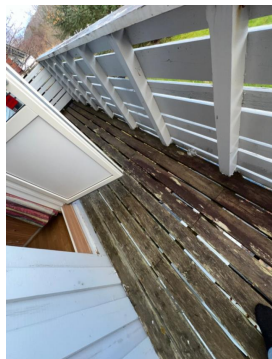
Utbedring/påkost påregnelig og full kontroll ikke mulig slik at skjulte feil, skader eller mangler kan forekomme. Anbefaler nærmere undersøkelser.

På sikt skifte hele konstruksjoner, men nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utkraget veranda har en del slitasje og stedvis råte.



Utkraget veranda har en del slitasje og stedvis råte.



Skjvhetter på terrasse.

## ! TG IU Utvendige trapper

Utvendig tretrapp til terreng. OBS ikke tilstandsvurdert. Se side 3 i rapporten. Men har vedlikeholds/påkostbehov. Anbefaler nærmere undersøkelser.

## ! TG 2 Andre utvendige forhold

Ang. skadedyr: Utvendig kunne det stedvis sees gliper og åpninger som det kan komme skadedyr inn i sensitive konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig er det synlige større gliper inn til konstruksjoner som skadedyr kan komme seg inn igjennom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre/påkoste avvik for å forhindre at skadedyr kommer seg inn. Anbefaler nærmere undersøkelser.

### Konsekvens

Mus innomhus kan føre til ulike problemer, både fysiske og kosmetiske skader. De spiser på næringsmidler samt gnager i treverk, møbler, tekstiler, elektriske ledninger og andre gjenstander innendørs. I tillegg til de fysiske skadene de kan føre til, oppstår det ofte en lukt - særlig hvis det er noen individer som dør i konstruksjonene. Dessuten er det en del som opplever forekomst av mus innendørs som en psykisk belastning.

# Tilstandsrapport



Større åpninger som det kan komme mus/skadedyr ol. inn gjennom

## INNVENDIG

### ! TG 3 Overflater

Overflater i hovedsak, gulv-laminat og vinyl belegg. Vegger, malte panelplater, malt panel og tapet. Innvendig tak, malte overflater.

#### Vurdering av avvik:

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

Stedvis fuktsvelling i gulvoverflate. Ved pipe ble det indukert fukt under laminat. Takplater i stue henger stedvis/mangler innfesting. Stedvis gulvknirk.

OBS boligen var fullt møblert. Overflater ble begrenset kontrollert grunnet tungt/uhåndterlig innbo/møbler.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utbedre/påkoste avvik. Full kontroll ikke mulig og mulig. Forbehold tas derfor om eventuelle skjulte skader, feil, mangler ol. som var skjult. Anbefaler nærmere undersøkelser.

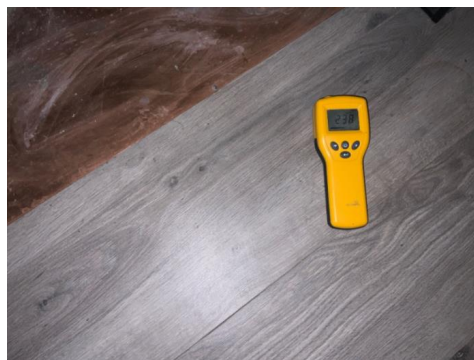
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Takplater i stue virker stedvis ikke festet



Fukt svellemerker rundt pipe, opplyses om at vann kan komme inn ved mye nedbør.



Målt fukt rundt pipe

### ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn, trekonstruksjoner ned mot krypkjeller og betonggulv i mot grunn.

#### Vurdering av avvik:

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

Stedvis skjeve gulv og knirk.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Utbedre/påkoste, mulig større skader. Kostnads konsekvens er usikker. Anbefaler nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Målt fukt i gulv ved pipe

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utbedring/påkost er påregnelig enten til måling eller fysiske tiltak. Anbefaler nærmere undersøkelser.

### Konsekvens:

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Radon i inneluften øker risikoen for lungekreft.

Du bør måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100Bq/m<sup>3</sup>, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Strålevernforskriften stiller krav med grenser for radon i utleieboliger, skoler og barnehager.

## TG 2 Pipe og ildsted

Pipe/ildsted. Opplyst av murt teglstein. Vedovn i stue ol. Det er ikke fremlagt nyere tilsynsrapport fra feiervesen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Levetider/ vedlikehold:

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 60 år

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig 10 - 30 år

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utbedringer/påkost påregnelig. Anbefaler nærmere undersøkelser.



Sprekker i mur/fuger.

## TG 3 Kryp Kjeller

Under mesteparten av boligen er det kryp kjeller under gulv konstruksjon av tre bjelkelag og stubbegolv.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller.

Uavklart situasjon og videre undersøkelser anbefales. Generelt er dette en risikokonstruksjon for skader.

Muren har på noen plasser ikke ventilert for å ventilere/luftsirkulere kryperommet optimalt.

Utvendig har mur ikke påmontert fuktstopp/ vorteplast for å hindre at fukt kommer inn i kryp kjeller, samt at stedvis har terreng lite/ingen helling bort fra mur.

Takvannet renner ut ved muren og påfører fukt til mur/ kryperom. Det opplyses at det kan komme vann inn i kryp kjelleren ved nedbør.

### Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Overnevnte forhold er med på å øke fuktbelastning på mur og trekonstruksjoner kryperom.

Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser av potensielle kjøpere da dette er en risikosituasjon for fukt/kondensskader. Satt priskonsekvens er usikker, anbefaler nærmere undersøkelser.

### Konsekvens:

Fuktskader i kryperom skyldes blant annet høy luftfuktighet over tid grunnet manglende fuktsperre mot grunnen, utilstrekkelig ventilering og fukt-innsig i mur/fundamenter. Fuktskader i kryp kjeller kan påvirke innklimaet i bygningen negativt. Dårlig fundamentering kan føre til svikt/skjevheter i gulv og vegger eller i værste fall at bygningen faller dels eller helt sammen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



Miljøet i krypekjeller på synlige steder oppleves som ganske fuktig. Det opplyses også at det kan komme vann inn i krypekjeller ved mye nedbør.

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige tredører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

Overflater, malt veggstrie, gulvbelegg med sluk, og tak av malte plater/overflater. Innredning, badekar, gulvmontert wc og servant. Rommet er ca. 55 år og har tjent sin levetid. Totalrenovering/påkost påregnelig.

### Vurdering av avvik:

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

Konstruksjoner som blant annet tettesjikt (membran) i våte soner (gulv/vegg) er utett, og har passert anbefalt brukstid med god margin. Totalrenovering/oppgradering må derfor *gjøres* for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens bruks-krav (tette våtsoner).

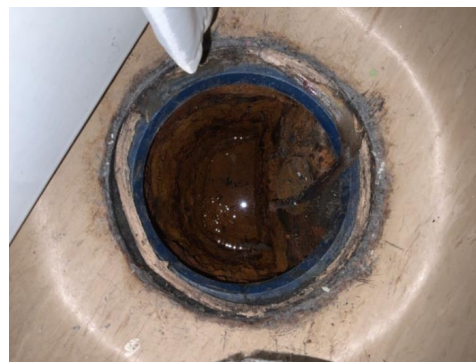
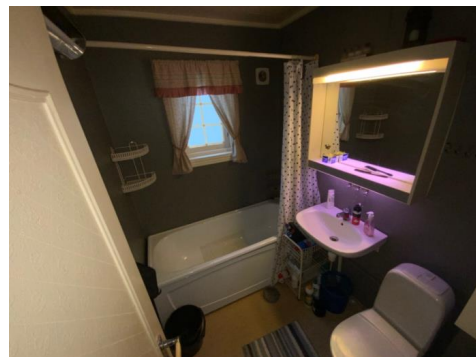
Jeg har derfor ikke gjort en detaljert tilstandsanalyse på rommet ref. NS 3600. Men har satt en generell tilstands grad 3 på hele rommet/konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

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

Totalrenovering påregnelig for å forhindre fuktskader inne i fukt sensitive konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Jernsluk

### ETASJE > BAD

## ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/stikkprøvekontroll og fuktmåling i området er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Men generelt på grunn av alderen, tilstand og tetthet på membraner kan det forekomme uoppdaget fukt inni skjulte konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre tettesjikt/konstruksjon og løsninger gjør at det kan forekomme fuktskader inne i konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/påkost kan være påregnelig ved renovering. Anbefaler nærmere undersøkelser.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Overflater, malt veggpanel, malt gulvbetong med sluk, og tak av ubehandlet panel. Innredning, skyllekar og utak for vaskemaskin. Rommet er ca. 55 år og har tjent sin levetid. Totalrenovering/påkost påregnelig.

#### Vurdering av avvik:

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

Konstruksjoner som blant annet tettesjikt (membran) i våte soner (gulv/vegg) er utett. Og har passert anbefalt brukstid med god margin. Totalrenovering/oppgradering må derfor gjøres for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tette våtsoner).

Jeg har derfor ikke gjort en detaljert tilstandsanalyse på rommet ref. NS 3600. Men har satt en generell tilstands grad 3 på hele rommet/konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Totalrenovering påregnelig for å forhindre fuktskader inne i fukt sensitive konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/stikkprøvekontroll er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

#### Vurdering av avvik:

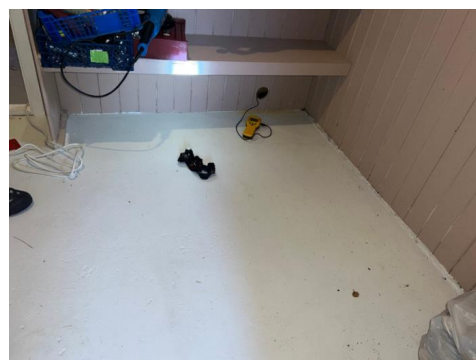
- Det er avvik:

Eldre tettesjikt/konstruksjon og løsninger gjør at det kan forekomme fuktskader inne i konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/påkost kan være påregnelig ved renovering. Anbefaler nærmere undersøkelser.



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Overflater, gulv laminat, malt vegg tapet, og malte plater i innvendig tak/himling. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkplate med stålvaske. Veggoverflate over benkeplate/vask er flis og tapet. Plass for hvitevarer.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Benk under vask ble begrenset kontrollert grunnet lagret løstørre. Full kontroll ikke mulig. Uoppdagede skader, feil eller mangler kan forekomme.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger, kobber på synlige steder. Hoved stoppekran montert på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.

Noe treg hovedstoppekran.

#### Levetider/vedlikehold:

Anbefalt brukstid for kobberrør er 30-50 år.

Teknisk levetid for plastrør-rør i rør inkl. skjøte-systemer er 25-75 år.

Anbefalt brukstid for kuleventiler er 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Nærmere undersøkelse er nødvendig.

Utbedre/påkost av overnevnte avvik er påregnelig for å forebygge lekkasjer og at vann kan fuktskade fukt sensitive konstruksjoner.

Anbefales nærmere undersøkelser.

### ! TG 3 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør, plast og støpejern ol. på synlige steder. Stakeluke er ikke montert/lett synlig. Ventilering/lufting synlig på kaldloft. Gulvsluk (er) jern. Ikke opplyst om problemer med tilbakeslag - lukt ol.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stedvis ufagmessige skjøter/overganger.

#### Levetider/ vedlikehold:

Anbefalt brukstid for avløpsrør er ca. 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

Utbedre/påkost av avvik er påregnelig for å forebygge lekkasjer og at vann kan fuktskade fukt sensitive konstruksjoner. Total utskifting på sikt er påregnelig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### ! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen er naturlig via ventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis defekte ventilasjondeksler. Generell alder og slitasje. Det foreligger ingen dokumentasjon på renhold av ventilasjonsanlegget som rør, ventiler eller avtrekksvifte.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt så kan dårlig rengjort renhold på ventilasjonsanlegget føre til økt innvendig luftforurensing.

Utbedringer/påkost påregnelig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

### ! TG 2 Varmesentral

Montert luft luft varmepumpe. Opplyst rundt 10 år gammel.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Utbedring/påkost kan være påregnelig.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter. Produsert i 2011, montert på gulv i teknisk rom/med sluk. Avløp fra sikkerhetsventil går til sluk. Strømtilkobling via stikk-kontakt. Berederen opplyses fungerende.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bereider er 13 år og synes å ha korrosjon i rørskjøt (er).

Levetider/ vedlikehold:

Generelt vil levetiden på varmtvannsbereidere være høyst usikker ut over 10 år fra produksjonsåret, men dette er ikke absolutt. Romklima, bruksfrekvens, vannkvalitet og andre tilsvarende forhold kan påvirke levetiden.

Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være høyst usikker. Antatt normal levetid for varmtvannsbereider, elektrisk 10 – 25 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utbedre/påkostinger på sikt påregnelig for å unngå frostskafer/lekkasjer, begrenset produkt-levetid og andre defekter. Anbefaler nærmere undersøkelser.



## ! TG 3 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Elektrisk anlegg med strømskap bod. Manuelle sikringer. Strømledninger er i hovedsak lagt s åpent. Synlig elektrisk oppvarming av boligen, panelovner ol.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1969**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja Kun ved bruk av vaskemaskin.**
7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Eldre anlegg. Etter som det kan det sees er det noe ufagmessig/løs montering av ledningsnett.  
Mer en halvparten av forventet brukstid for er eldre el. anlegget er oppnådd.**

Levetider/vedlikehold:

Forventet levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Utskifting av ledninger og komponenter og annet vedlikehold i årene fremover er påregnelig.

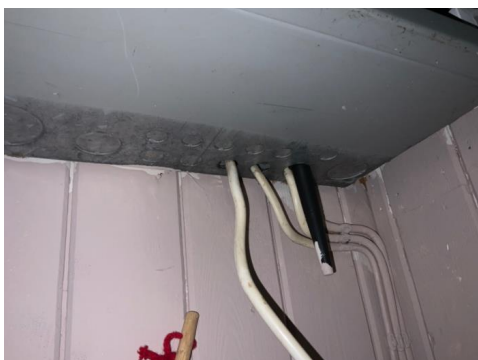


# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Rapportansvarlig har ikke elektrofaglig kompetanse/utdannelse. Og det kan dermed være feil, skader og mangler på el. anlegget som ikke er nevnt i rapporten. Anbefaler nærmere undersøkelser.

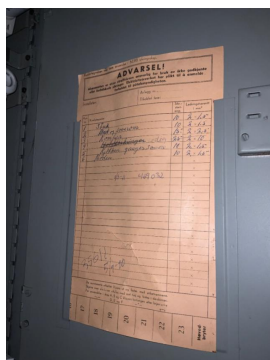
Kostnadsestimat: Under 10 000



Utette gjennomføringer i skap



Kursoversikt



Kursoversikt



Løse ledninger

## ! TG 3 Branntekniske forhold

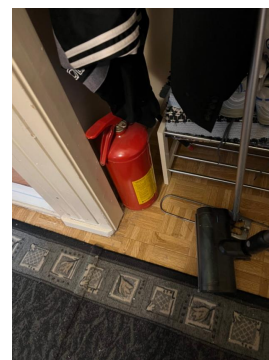
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

Montert brannslukkeapparat og røykvarsler (e).

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?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eldre brannslukkeapparat



# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn opplyses av fjell. Ellers grunnundersøkelser er ikke gjort. Ingen dokumentasjon og eieropplysninger foreligger.

### TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenerings forhold i grunnen, ukjent. Ikke montert synlig fuksikring, vorteplast mot mur.

#### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

#### Levetider/ vedlikehold

Terrenget anbefales å ha tilstrekkelig fall 3 meter ut fra bygningskroppen for å minske fuktbelastningen på grunnmuren. Taknedløp som mangler utkast og er avsluttet over terreng anbefales forlenget slik at takvann blir ledet bort fra grunnmuren for å unngå unødvendig høy fuktbelastning på grunnmuren.

Normal intervall for vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 5 - 10 år.

Normal intervall for utskifting av drencsystem med drencsledninger er mellom 20 - 60 år.

Boligen ligger i et værhardt område med nedbør og vind slik at nedre tid for skifte/vedlikehold er påregnelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnads konsekvens er usikker. Anbefaler nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Ikke synlig fuksikring



Våt krypekjeller

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter, ukjent (ikke synlig). Ringmur trolig betong på synlige steder.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Mur/betong har ikke påmontert vorteplast for å hindre at betong suger fukt fra terreng. På plasser det det er montert vorteplast er det ikke påmontert topplatt for å beskytte mot nedbør o.l. Rust på synlig betongarmering/jern.

#### Levetider/ vedlikehold:

Normal tid for reparasjon av betong og puss 15-40 år.

Boligen ligger i et værhardt område med nedbør og vind slik at nedre tid for skifte/vedlikehold er påregnelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedringer/påkost påregnelig. Anbefales nærmere undersøkelser.

#### Konsekvens:

Fuktig betong kan over tid få rustskader/svekkelser på armering og avskalling på betong



Sprekker og avskalling på mur

# Tilstandsrapport



Synlig rustskader på betongarmering.

## ! TG IU Forstøtningsmurer

Av gråstein. OBS Ikke tilstandsvurdert, se side 3 i rapporten. Men virker ujevn/svekket - påkost/vedlikehold påregnelig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

## ! TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er nokså flat.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Iflg. Eiendomsverdi ligger eiendommen i et flomutsatt område og etter som jeg kan se på NVE kart er det et elvenett som går forbi et lite stykke fra eiendommen.

Det er ikke opplyst om at det har vært flom/vannoppsamling i området.

### Levetider/ vedlikehold

Terreng anbefales å ha tilstrekkelig fall 3 meter ut fra bygningskroppen for å minske fuktbelastningen på grunnmuren. Taknedløp som mangler utkast og er avsluttet over terreng anbefales forlenget slik at takvann blir ledet bort fra grunnmuren for å unngå unødvendig høy fuktbelastning på grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utbedre/påkoste overnevnte avvik for å unngå at vann fukt-belaster kryp-kjeller, betong/mur og husvegg. Anbefaler nærmere undersøkelser.

## ! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsledninger/stikkledninger (også bunn ledninger under boligen) opplyses av støpejern og opplyst plast ut til tank og tilknyttet privat anlegg iflg. dokumenter fra kommunen. Det opplyses om feil på anlegget ved septiktank.

Utvendige vannledning opplyses av plast (ukjent hva som ligger under huset) og tilknyttet privat vannverk. Opplyses fungerende.

OBS Ikke tilstandsvurdert, se side 3 i rapporten. Men har alder og feil der påkost/vedlikehold påregnelig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

## ! TG IU Septiktank

Septiktank opplyses av plast som opplyses tilhørende nabo/Ørjan Magnussen, eier av Valberg skole. Det opplyses at det er påregnelig med utskifting av avløpsanlegget.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
100 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>

Enebolig: Bad, Kjøkken, Stue, Gang, 3 Soverom,  
Vaskerom, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 800 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Valbergsveien 680 ,8357 VALBERG 81 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	24-06-2021	2 400 000	2 100 000		2 100 000	25 926
2 Valbergsveien 1481 ,8357 VALBERG 117 m <sup>2</sup> 1965 3 sov	19-09-2021	2 300 000	2 100 000		2 100 000	17 949
3 Torvhaugveien 12 ,8357 VALBERG 120 m <sup>2</sup> 1950 3 sov	16-06-2022	1 890 000	1 750 000		1 750 000	14 583
4 Valbergsveien 1401 ,8357 VALBERG 97 m <sup>2</sup> 1937 3 sov	16-09-2021	1 150 000	1 175 000		1 175 000	12 113
5 Valbergsveien 838 ,8357 VALBERG 196 m <sup>2</sup> 1972 0 sov	10-03-2021	1 900 000	1 900 000		1 900 000	9 694

### 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

Ikke opplyst, men er erfarings-stipulert og omfatter bygningsforsikring, eiendomskatt, feieavgift, renovasjon, eventuell festeavgift m.m. OBS vedlikehold av tomt og bygg er ikke medtatt.

Kr. 18 000

#### Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr. 18 000

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

Kr. 3 550 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)

Kr. - 2 050 000

#### Sum teknisk verdi - Enebolig

Kr. 1 500 000

#### Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 500 000

### 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. 300 000

#### Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 1 800 000



# 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

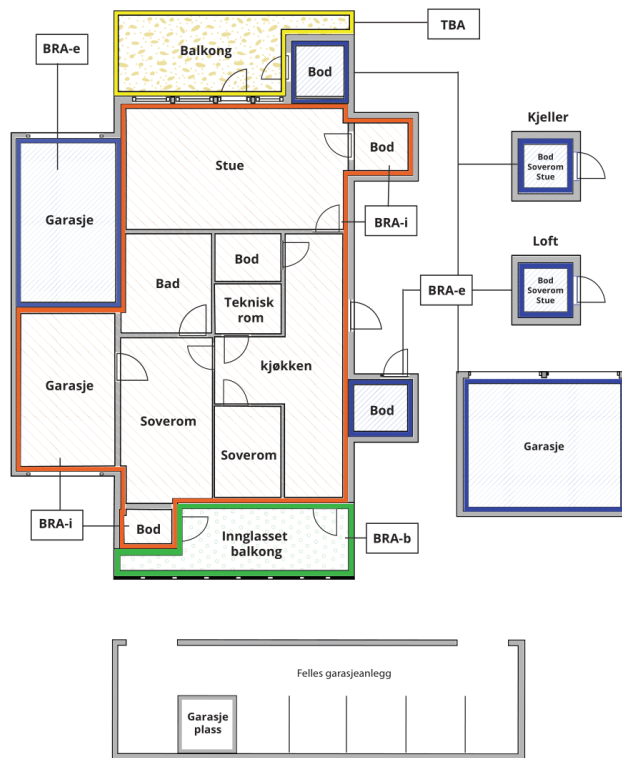
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	100			100	47
<b>SUM</b>	<b>100</b>				<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>100</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Kommentarer til planløsning:

Noe. Vaskerom og boder ligger et nivå/halv etasje under hovedplanet.

Arealene er oppmålt på stedet med laser avstandsmåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* - Det mangler situasjonsplan der bygningskroppen er plassert på tomta.

- Veranda/terrasse som er bygget kan ikke sees byggesøkt med tegning

- Byggetegningene er veldig uklare/dårlig målsatt og vanskelig og sjekke. Det kan dermed være forhold som ikke var mulig og kontrollere. Full kontroll ikke mulig. Anbefaler nærmere undersøkelser.

### 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	89	11

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2024	Anstein Rune Paulsen Bjarne Johansen	Takstingeniør Tidligere ektefelle til hjemmelshaver

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1860 VESTVÅGØY	133	33	0	0	1584.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Torvhaugveien 11

### Hjemmelshaver

Johansen Ann Vigdis

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Valberg i et område med fritidsboliger og eneboliger spredt bebygget. Rett ved store tur/ rekreasjonsområder og en innholdsrik skjærgård. Ca. 20 km til Stamsund og nærmeste grunnskole, dagligvare o.l. Ca. 22 km til by/kommunesenter Leknes. Ca. 29 km til nærmeste golfbane på Gimsøy. Ca. 211 km til nærmeste storflyplass på Evenes. Det bygges/utvikles pr tiden ingen næring i området og det bygges lite/ingenting bolig/fritids

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen opplyses tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er iflg. Vestvågøy kommune tilknyttet privat kloakk.

### Regulering

Ifølge vedlagte kommune opplysninger er eiendommen ikke regulert, men i kommuneplanens arealdel, planID 201810, avsatt til boligbebyggelse (B 11). Tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA=55% (prosent bebygd areal). Ellers er det ingen registrerte eller opplyste regulerings forhold, eller andre utbyggingsplaner som har påvirket takstverdiene.

### Om tomten

Opparbeidet tomt, med hage og parkering/innkjørsel til bil. Normale utsikts og solforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Iflg. gjennomgått ubekreftet grunnbok-utskrift er registret noen forhold, men det forutsettes i takstverdiene at forholdene slettes og at eiendommen kan selges heftelsesfri.

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
200 000	1994

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnboksutskrift		Vedlagt	Gjennomgått		Nei
Eiendomskart i varierende målestokker lastet ned fra kommunens nettsider		Vedlagt	Gjennomgått		Nei
Informasjon lastet ned fra Eiendomsverdi		Vedlagt	Gjennomgått		Nei
Kommunepakke fremvist av eier med dokumenter som tegninger, eiendomskart med grenser, matrikkelutskrift, kommunale avgifter, restanser osv, vedlagt		Ikke vedlagt	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EN1651>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Kommune: 1860 VESTVÅGØY

Gnr: 133 Bnr: 33

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

1994/4056-1/77  
11.07.1994  
**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 200 000  
JOHANSEN ANN VIGDIS  
F.NR: 200364

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/2102326-1/200 \*\* TVANGSSALG BESLUTTET  
16.10.2024 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1994/4056-1/77  
GJELDER: JOHANSEN ANN VIGDIS  
F.NR: 200364  
TINGRETT: Salten og Lofoten  
SAKSNR: 24-098777TVA-TSOL/TSVO

### HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2018/434278-1/200  
13.02.2018 21.00  
**PANTEDOKUMENT**  
BELØP: NOK 1 200 000  
PANTHAVER: SPAREBANK 68 GRADER NORD  
ORG.NR: 937 905 378

2019/214097-1/200 \*\* ENDRING VED FUSJON  
20.02.2019 09.19 FRA: LOFOTEN SPAREBANK  
ORG.NR: 937 904 495  
TIL: SPAREBANK 68 GRADER NORD  
ORG.NR: 937 905 378  
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/95391-1/200  
25.01.2021 10.43  
**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 25.01.2021, KL. 10.30  
BELØP: NOK 387 507  
SAKSØKER: ENTERCARD NORGE - FILIAL AV ENTERCARD GROUP AB  
ORG.NR: 919 061 545  
PROSESSFULLMEKTIG: AXACTOR NORWAY AS  
ORG.NR: 911 831 392  
SAKSØKT: JOHANSEN ANN VIGDIS  
F.NR: 200364  
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/95654-1/200  
25.01.2021 11.02  
**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 25.01.2021, KL. 10.58  
BELØP: NOK 343 900  
SAKSØKER: BANK NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA  
BANK GROUP AB (PUBL)  
ORG.NR: 916 573 154  
PROSESSFULLMEKTIG: ZOLVA AS  
ORG.NR: 915 440 541  
SAKSØKT: JOHANSEN ANN VIGDIS  
F.NR: 200364

Kommune: 1860 VESTVÅGØY

Gnr: 133 Bnr: 33

## ELEKTRONISK INNSENDT

**2021/432305-1/200**

14.04.2021 15.29

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 14.04.2021, KL. 15.21

BELØP: NOK 32 478

SAKSØKER: SANTANDER CONSUMER BANK AS

ORG.NR: 983 521 592

PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS

ORG.NR: 835 302 202

SAKSØKT: JOHANSEN ANN VIGDIS

F.NR: 200364

ELEKTRONISK INNSENDT

**2021/636968-1/200**

31.05.2021 14.26

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 31.05.2021, KL. 14.20

BELØP: NOK 482 649

SAKSØKER: BANK NORWEGIAN ASA

ORG.NR: 991 455 671

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: JOHANSEN ANN VIGDIS

F.NR: 200364

ELEKTRONISK INNSENDT

**2022/502951-1/200**

10.05.2022 21.00

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 10.03.2022, KL. 11.04

BELØP: NOK 29 615

SAKSØKER: Svea Finans Nuf 986346422

LØPENR: 20031493

PROSESSFULLMEKTIG: SVEA FINANS AS

ORG.NR: 980 121 798

SAKSØKT: JOHANSEN ANN VIGDIS

F.NR: 200364

**2024/1798192-1/200**

12.08.2024 15.30

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 12.08.2024, KL. 14.02

BELØP: NOK 706 092

SAKSØKER: BANK NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA  
BANK GROUP AB (PUBL)

ORG.NR: 916 573 154

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: JOHANSEN ANN VIGDIS

F.NR: 200364

ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/1818218-1/200**

16.08.2024 21.00

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 12.08.2024, KL. 09.48

BELØP: NOK 43 479

SAKSØKER: Ak Nordic Ab

LØPENR: 20043481

PROSESSFULLMEKTIG: PRA GROUP NORGE AS

ORG.NR: 995 262 584

SAKSØKT: JOHANSEN ANN VIGDIS

F.NR: 200364

**2024/1931574-1/200**

10.09.2024 21.00

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 12.08.2024, KL. 09.50

BELØP: NOK 6 156

SAKSØKER: VESTVÅGØY KOMMUNE

ORG.NR: 942 570 619

PROSESSFULLMEKTIG: VESTVÅGØY KOMMUNE

ORG.NR: 942 570 619

SAKSØKT: JOHANSEN ANN VIGDIS

F.NR: 200364

**GRUNNDATA**

Kommune: 1860 VESTVÅGØY

Gnr: 133 Bnr: 33

---

**1967/2970-1/77**

14.09.1967

**REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1860 GNR:133  
BNR:1

**1993/6877-1/77**

21.12.1993

**SAMMENSLÅING**

DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:1860 GNR:133  
BNR:34

**1993/6878-1/77**

21.12.1993

**MÅLEBREV**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved  
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,  
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21  
tredje ledd.



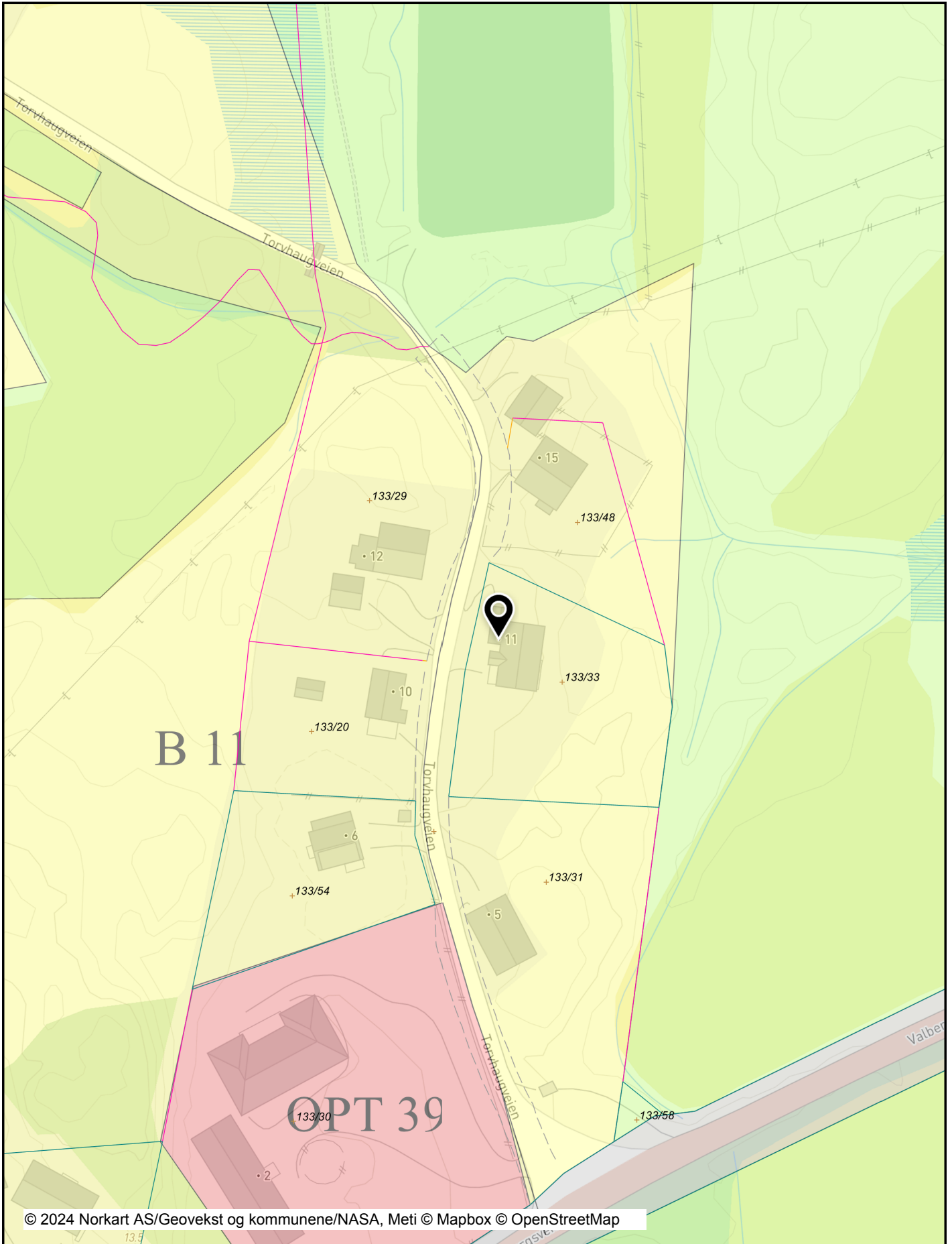


# Torvhaugveien 11, Vestvågøy

Dato: 27.10.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N








© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap





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

## Tegnforklaring






### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Boligbebyggelse - nærværende
-  Tjenesteyting - nærværende
-  Veg - nærværende
-  LNFR-areal - nærværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nærværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

### *Matrikkelkart*

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje veg
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 500$  cm
-  Grense  $\geq 500$  cm

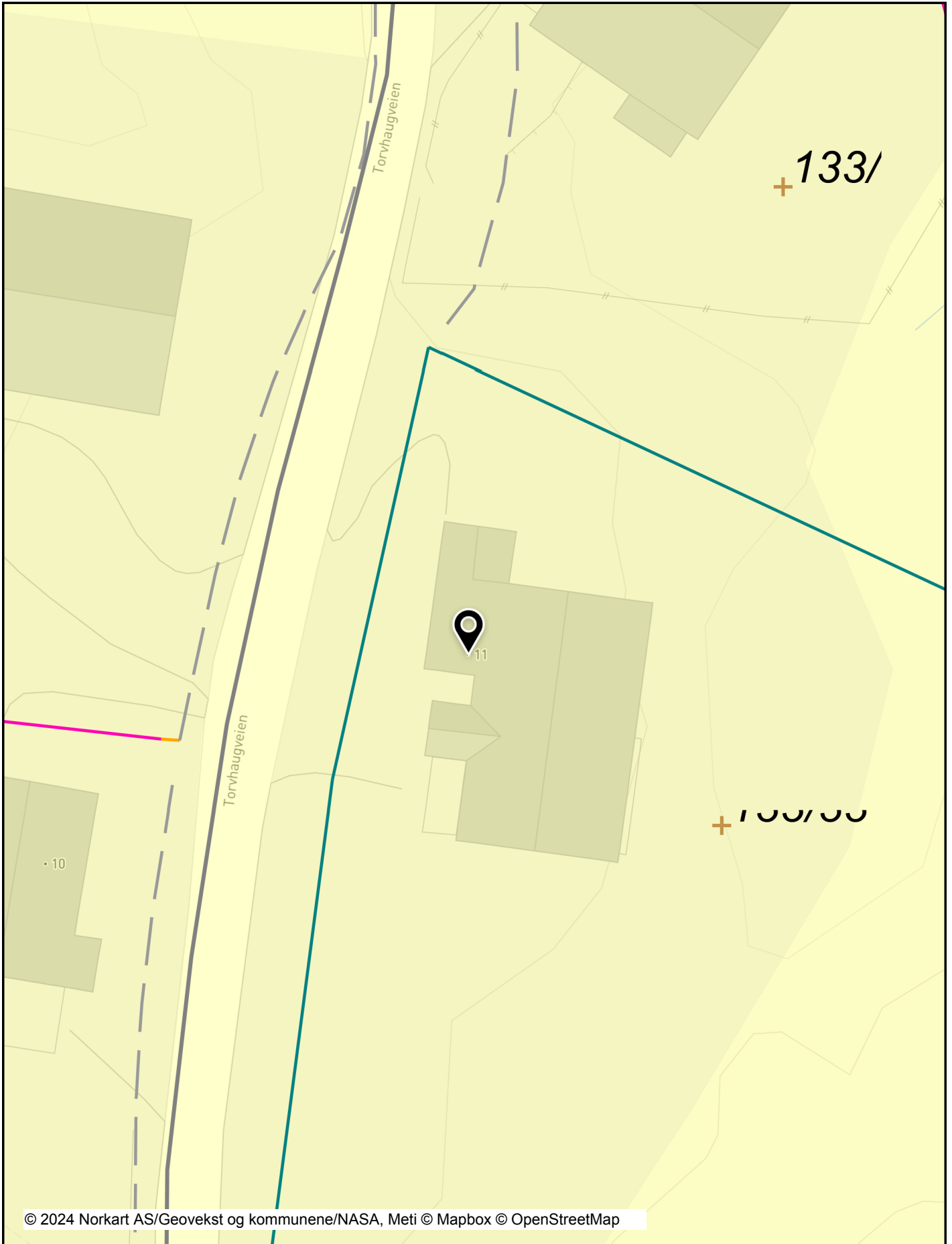


# Torvhaugveien 11, Vestvågøy

Dato: 27.10.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 33N

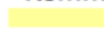

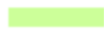



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

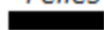


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Tegnforklaring






### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende

### *Matrikkelkart*

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje veg
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 500$  cm
-  Grense  $\geq 500$  cm

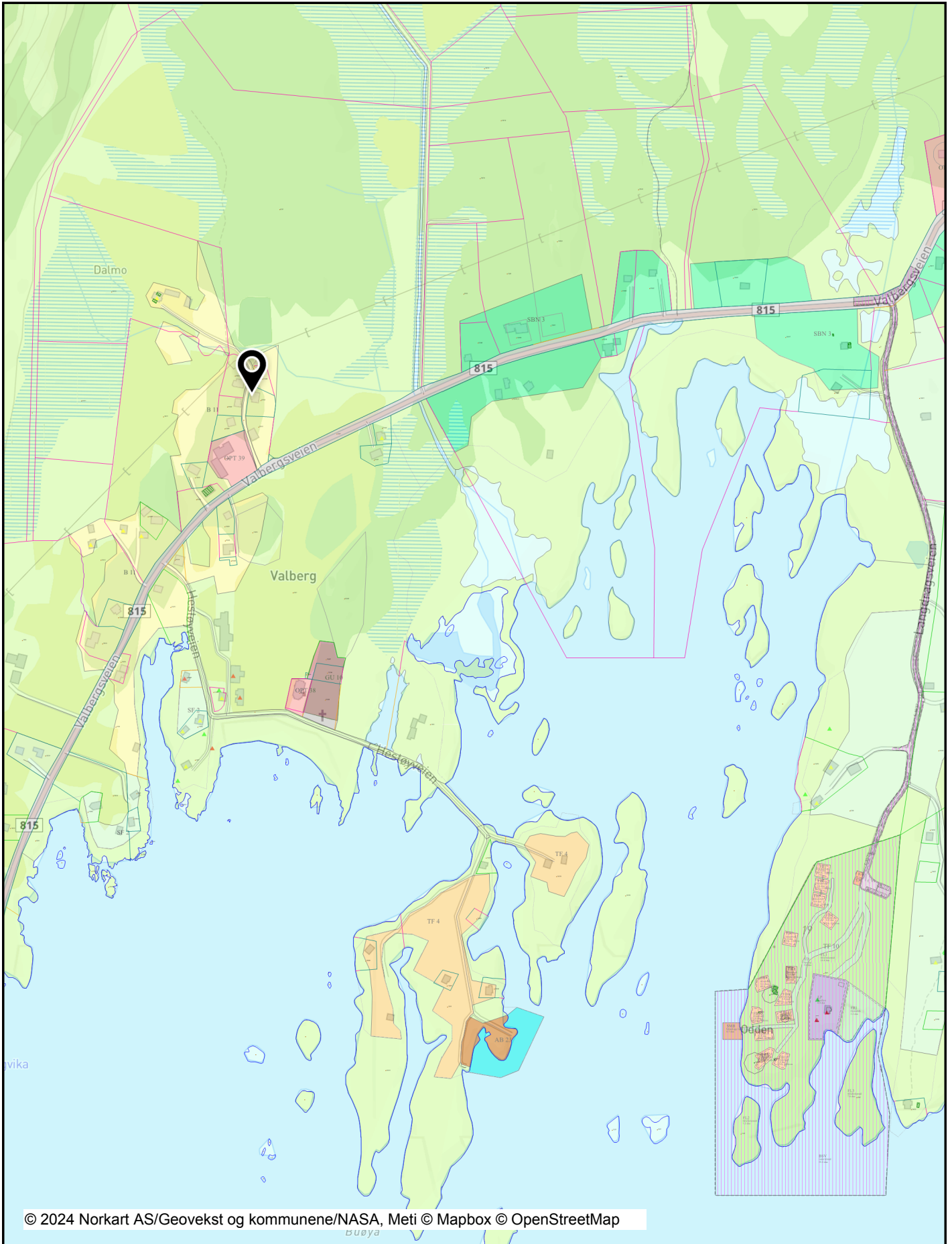


# Torvhaugveien 11, Vestvågøy

Dato: 27.10.2024

Målestokk: 1:7500

Koordinatsystem: UTM 33N




















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









## Tegnforklaring













### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - fremtidig
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
-  Friluftsområde - fremtidig
-  Forbudsgrense sjø
-  Forbudsgrense vassdrag

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Fritidsbebyggelse
-  Leirplass
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strands
-  Veg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering
-  Turdrag
-  Friområde
-  Friluftformål
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands:



### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Festegrund
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje punktfeste
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm
-  Grense >= 500 cm

### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending

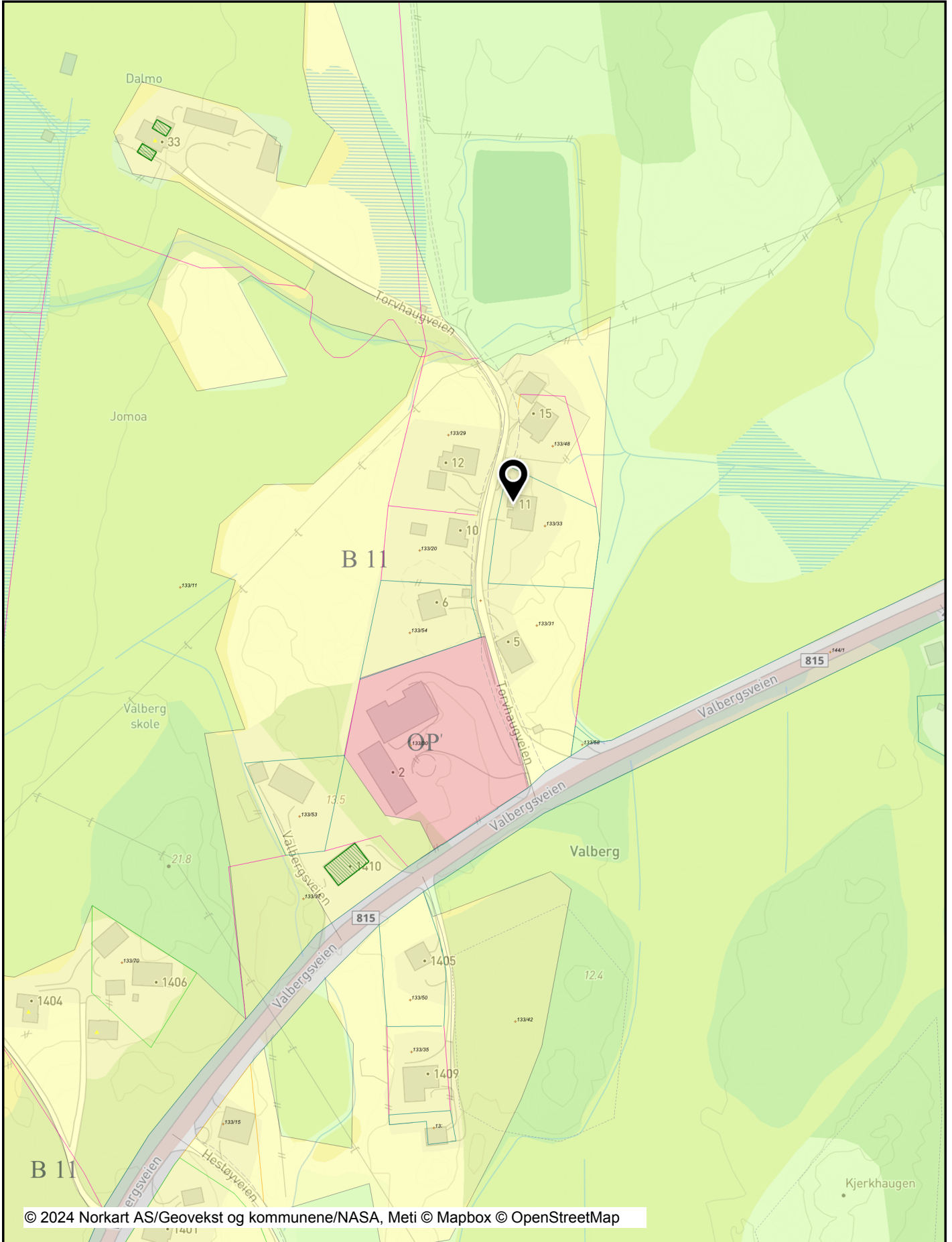


# Torvhaugveien 11, Vestvågøy

Dato: 27.10.2024

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N









© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap






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

## Tegnforklaring

### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
-  Forbudsgrense sjø


### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense  $\leq 10$  cm
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 500$  cm
-  Grense  $\geq 500$  cm

### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsending

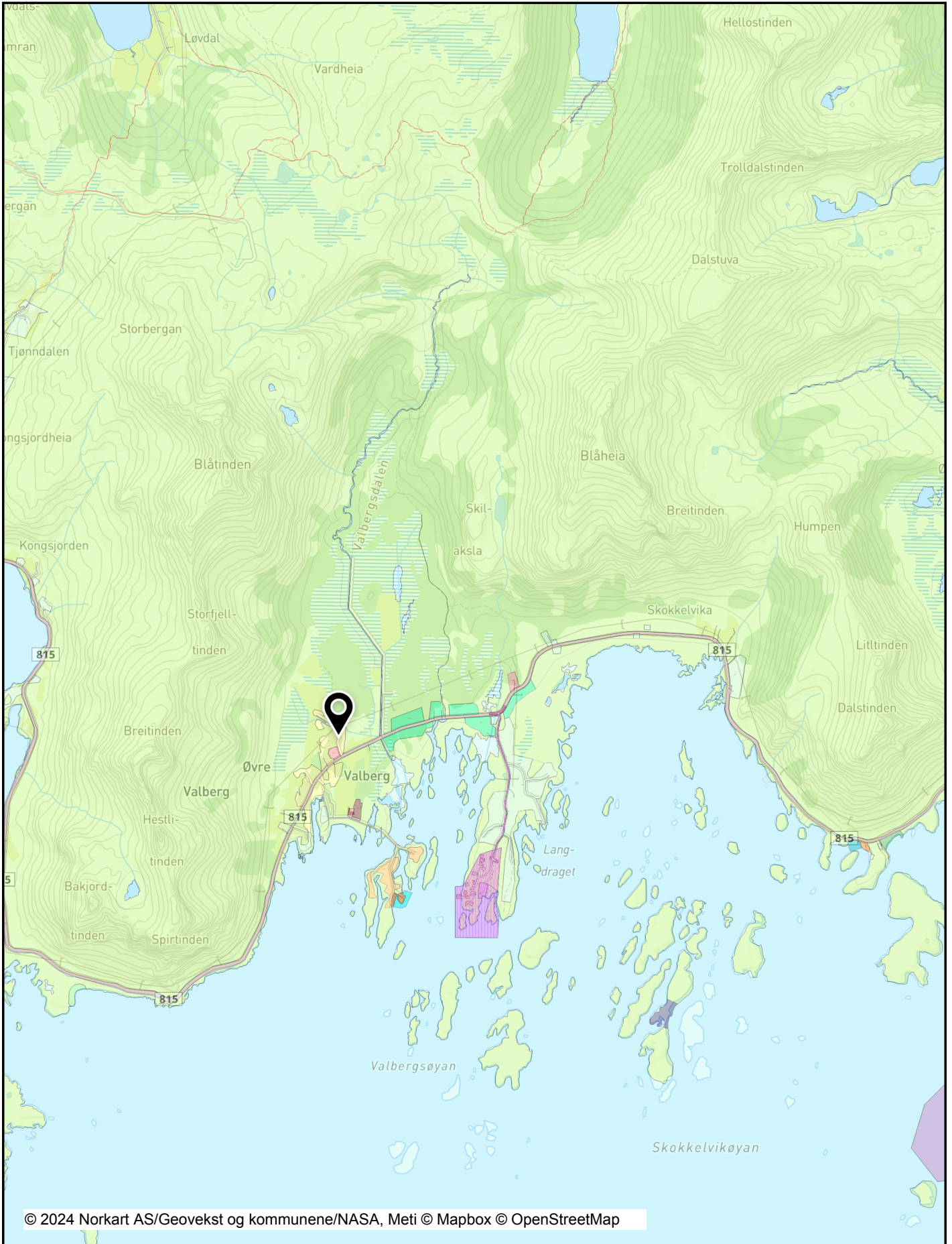


# Torvhaugveien 11, Vestvågøy

Dato: 27.10.2024

Målestokk: 1:30000

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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










## Tegnforklaring

### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Fritids- og turistformål - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - fremtidig
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
-  Småbåthavn - nåværende
-  Akvakultur - fremtidig
-  Friluftsområde - fremtidig
-  Forbudsgrense sjø
-  Forbudsgrense vassdrag

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Fritidsbebyggelse
-  Leirplass
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strands
-  Veg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering
-  Turdrag
-  Friområde
-  Friluftformål
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde



## Eiendom 1860-133/33

Torvhaugveien 11

8357 VALBERG

VESTVÅGØY KOMMUNE



[Skriv ut](#)



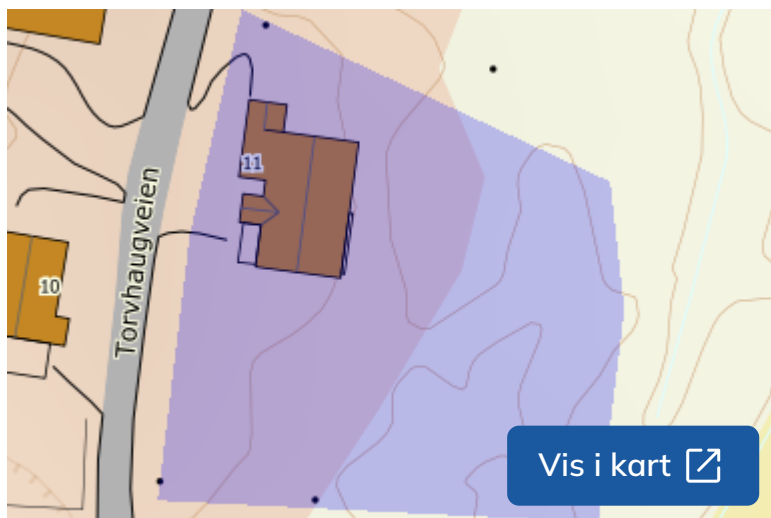
[Søk på nytt](#)

## Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen [i](#)

[Vis grunnboken](#)

[Bestill dokumenter](#)



## Informasjon fra matrikkelen

Eiendom ▼

Adresser (1) ^

ADRESSE <span>i</span>	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS <span>i</span>	KIRKESOKN	VALGKRETS
Torvhaugveien 11	8357 VALBERG	Valberg	Valberg	STAMSUND

Adresser på eiendommen

Bygninger (1) ^

Alle ▾

BYGNINGSNUMMER <span>i</span>	TYPE <span>i</span>	STATUS <span>i</span>	SEFRAK <span>i</span>	FREDET <span>i</span>	NÆRIN
189599463	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Bolig

Bygninger på eiendommen

Teiger (1) ^

TYPE	KOORDINATER <span>i</span>	AREAL <span>i</span>	MERKNADER
Eiendomsteig	<a href="#">7565092 456088 (32633)</a> <span>🔗</span>	1 584,6 m <sup>2</sup>	

Teiger på eiendommen

## Kontakt oss

Telefon: [32 11 80 00](tel:32118000)

Epost: [post@kartverket.no](mailto:post@kartverket.no)

[Kontaktinfo og adresser](#) 

## Informasjon

[Personvern og cookies](#) 

[Tilgjengelighetserklæring](#) 



**Torvhaugveien 11, 8357 VALBERG**

Selveier enebolig: 1860-133/33/0/0 Grunnkrets: Valberg Kommune: Vestvågøy

**Nøkkelforo**Selveier 1 585  
tomt m<sup>2</sup>

Byggeår 1969

P-ROM 89 m<sup>2</sup>BRA 100 m<sup>2</sup>

BRA-i

BRA-e

BRA-b

BTA -

Soverom 3

**Energibruk** ukjent **Fysisk risiko**

Flom

2

**Spesielle forhold**Tvangssalg besluttet,  
utleggsforretning

Områdescore

Fra 0 - 20

2

Kommunescore

Fra 0 - 20

11

**Egenskaper**

Utsikt

Balkong

Barnevennlig

**Hjemmelshavere**

1



Ann Vigdis Johansen

**Verdihistorikk**

2

VISER

Velg fra listen

SORTER PÅ

Dato nyeste - eldste

DATO

PRISANT

PRIS

F GJELD

PRIS INK FG

M<sup>2</sup> PRIS P-ROMTrukket 13.11.2023 **1** 1 800 000 - 0 - 20 225 Liggetid 326 d **1** Prisantydning er endret en gang**i** Usikker markedsverdi

Eiendommer har ligget i markedet i mer enn 180 dager uten registrert salgspris og prisantydning bør derfor usikker

DATO

PRIS

F GJELD

PRIS INK FG

AVVIK

AVVIK FRA FØRSTE PRISANT

MEGLEF

Verditakst 22.12.2022 2 250 000 0 2 250 000

Prisantydning 22.12.2022 2 250 000 0 2 250 000

Advok

DATO

PRISANT

PRIS

F GJELD

PRIS INK FG

M<sup>2</sup> PRIS P-ROM

DATO

PRIS

F GJELD

PRIS INK FG

AVVIK

AVVIK FRA FØRSTE PRISANT

MEGLEF

Endret Prisantydning	24.05.2023	1 800 000	0	1 800 000	▼ -20,0	▼ -20,0%	Advok
----------------------	------------	-----------	---	-----------	---------	----------	-------

Trukket	13.11.2023	-	-	-			
---------	------------	---	---	---	--	--	--

Tinglyst	11.07.1994	-	200 000	-	200 000	2 247	Fritt salg
----------	------------	---	---------	---	---------	-------	------------

## Energibruk



## Energimerke

Ukjent



## Energimerkehistorikk

0



## Nøkkelfo



### Nøkkelfo

Selveier tomt	1 585 m <sup>2</sup>
---------------	----------------------

Byggeår	1969
---------	------

Soverom	3
---------	---

Etasjer	1
---------	---

### Arealer

BRA-i: Internt bruksareal <i>i</i>	-
------------------------------------	---

BRA-e: Eksternt bruksareal <i>i</i>	-
-------------------------------------	---

BRA-b: Innglasset balkong <i>i</i>	-
------------------------------------	---

BRA	100 m <sup>2</sup>
-----	--------------------

ALH: Areal med lav himlingshøyde <i>i</i>	-
---	---

GUA: Gulvareal <i>i</i>	-
-------------------------	---

TBA: Åpent areal <i>i</i>	-
---------------------------	---

P-ROM	89 m <sup>2</sup>
-------	-------------------

BTA	-
-----	---



# Nabolagsprofil

Offentlig transport	150 m
Dagligvare	8.3 km
Barnehager	15 km
Barnefamilier i grunnkrets	13 %

## Egenskaper

Meter over havet	6 m
Avstand til vei	13 m
Sol ned	kl 17:43
Utsikt	
Balkong	
Barnevennlig	
Flere egenskaper	

## Eiendom

Kilde: Kartverket per 29.10.2024



Bruksnavn	VALBO I	Areal	1 585 m <sup>2</sup>
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	-
Etablert dato	14.09.1967	Sist omsatt	11.07.1994
Antall teiger	1	Kjøpesum	200 000
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser	1	Tinglyst	Ja
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

## Adresser

1

Kilde: Kartverket per 29.10.2024



Torvhaugveien 11, 8357 VALBERG



## Bygninger

1

Kilde: Kartverket per 29.10.2024



**BYGNING**  
Enebolig



## Hjemmelshavere

1

Kilde: Kartverket per 30.10.2024





## Historikk

3

NAVN	BELØP	PERIODE
JOHANSEN ANN VIGDIS	200 000	11.07.1994 > -
Vestvågøy Boligstiftelse	0	07.01.1994 > 11.07.1994
VESTVÅGØY KOMMUNE	0	22.06.1968 > 07.01.1994

## Fysisk risiko

1

Kilde: Kartverket, NVE og NGI



Vis kun eksponerte

Risikoscore total **2**

TYPE	SCENARIO	SANNSYNLIGHET	BERØRT	RISIKOSCORE
Flom	Nå	Aktsomhetsområde		<b>2</b>

Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

## Spesielle forhold

9



Tvangssalg besluttet **1** Antatt påvirkningsgrad **1 2 3 4 5 6**

Utleddsforretning **8** Antatt påvirkningsgrad **1 2 3 4 5 6**

Vi har identifisert forhold ved eiendommen som kan påvirke eiendommens markedsverdi negativt.  
Se Grunnboksutskrift for en oversikt over alle servitutter.

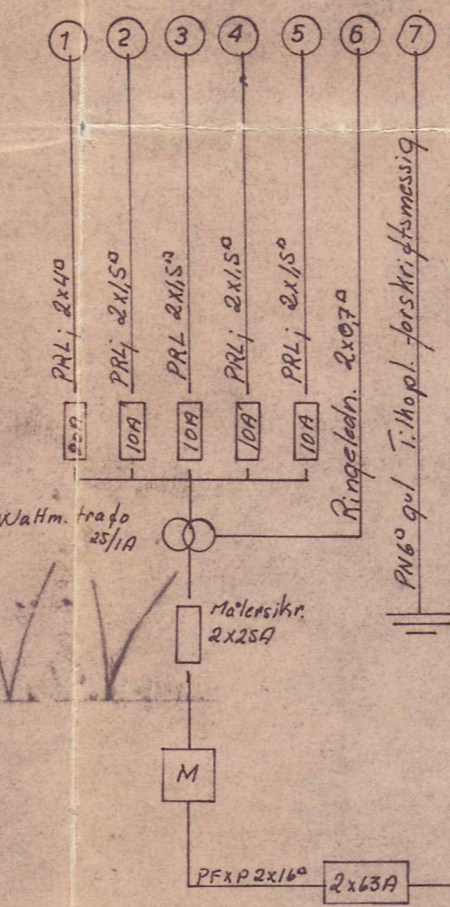
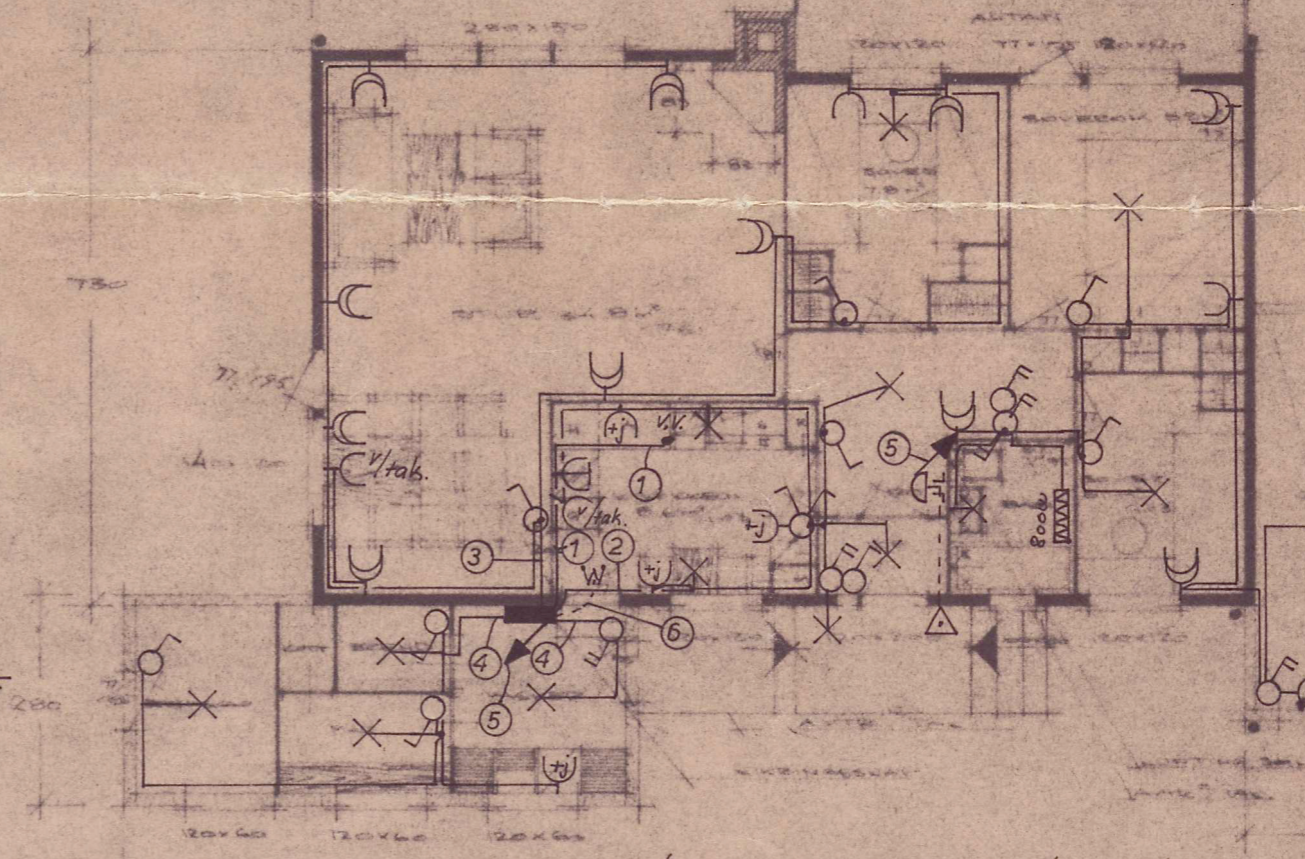
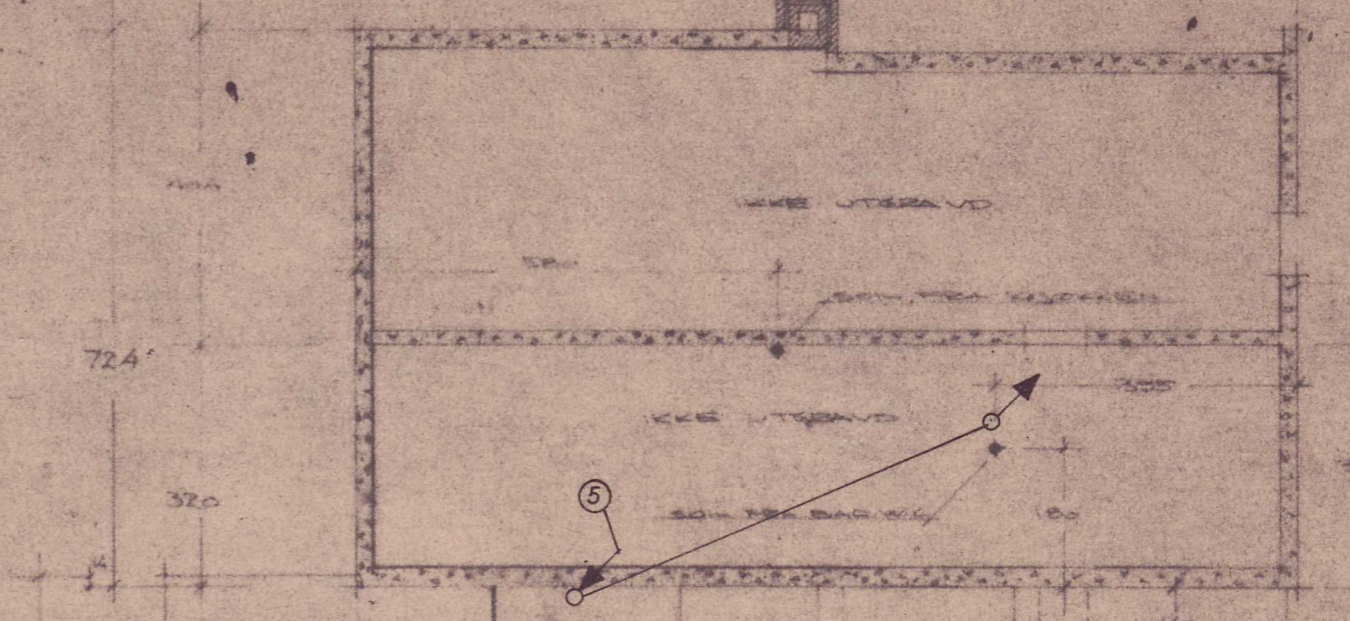
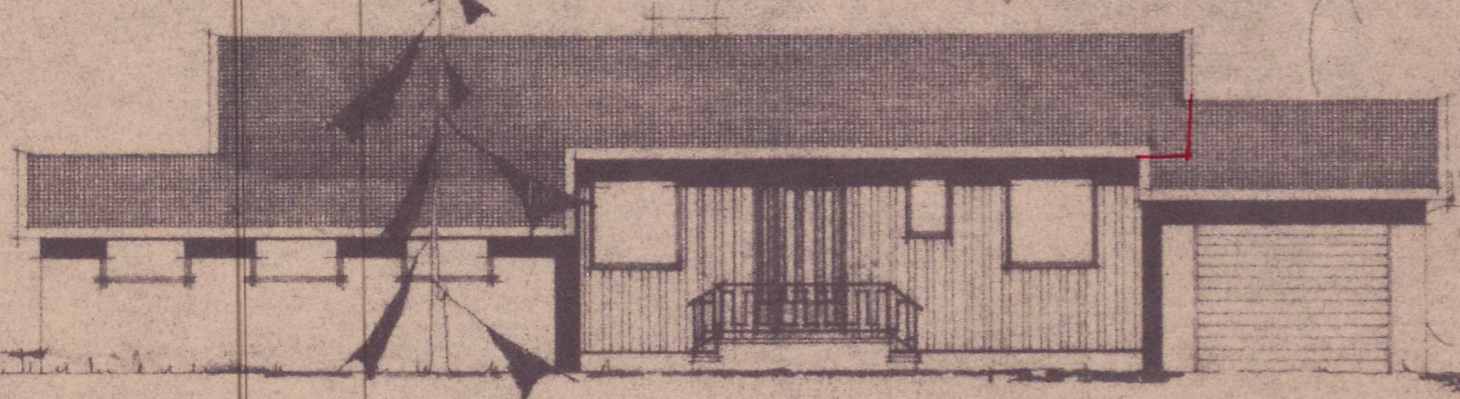
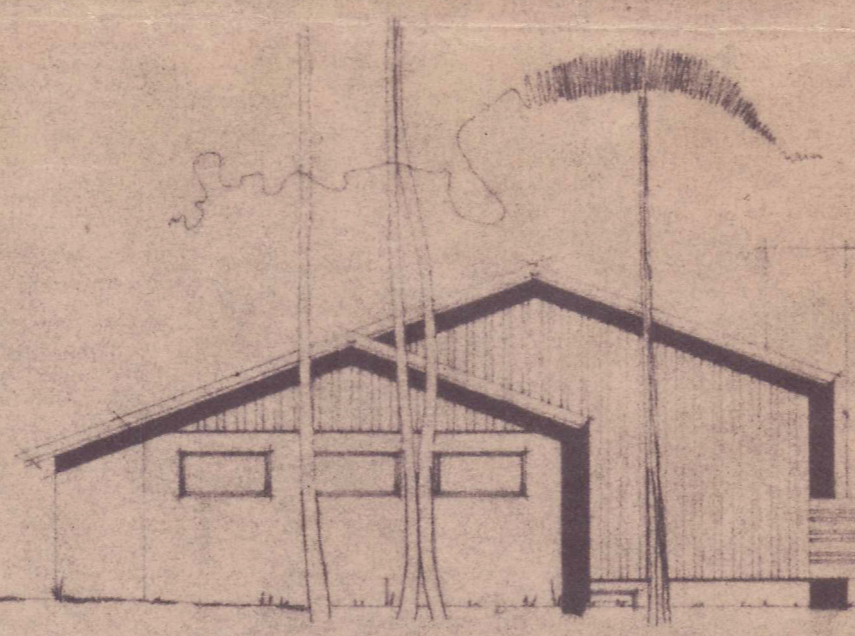
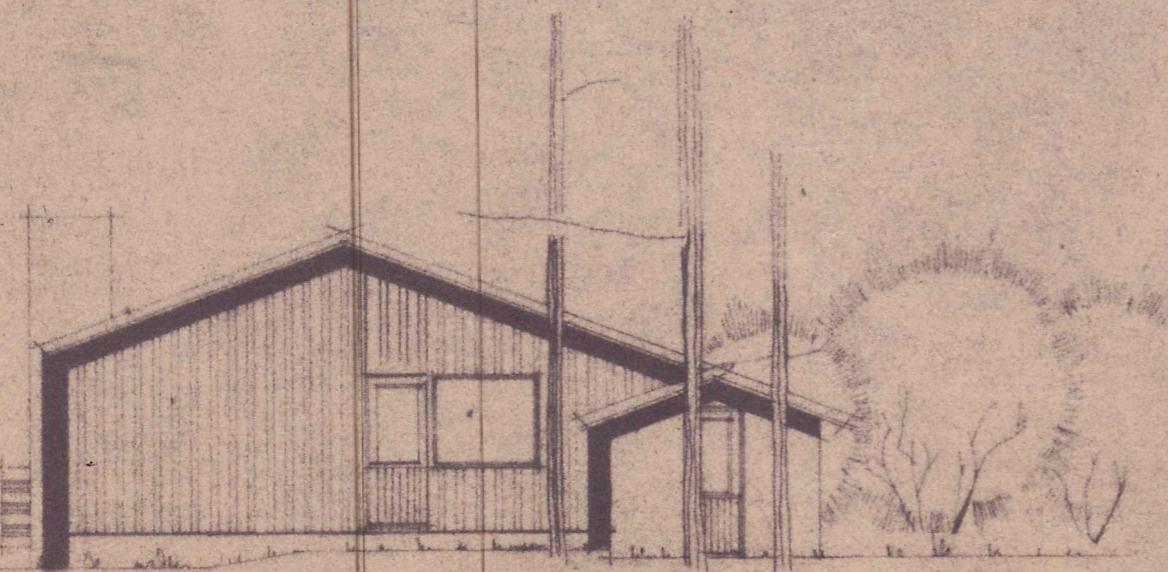
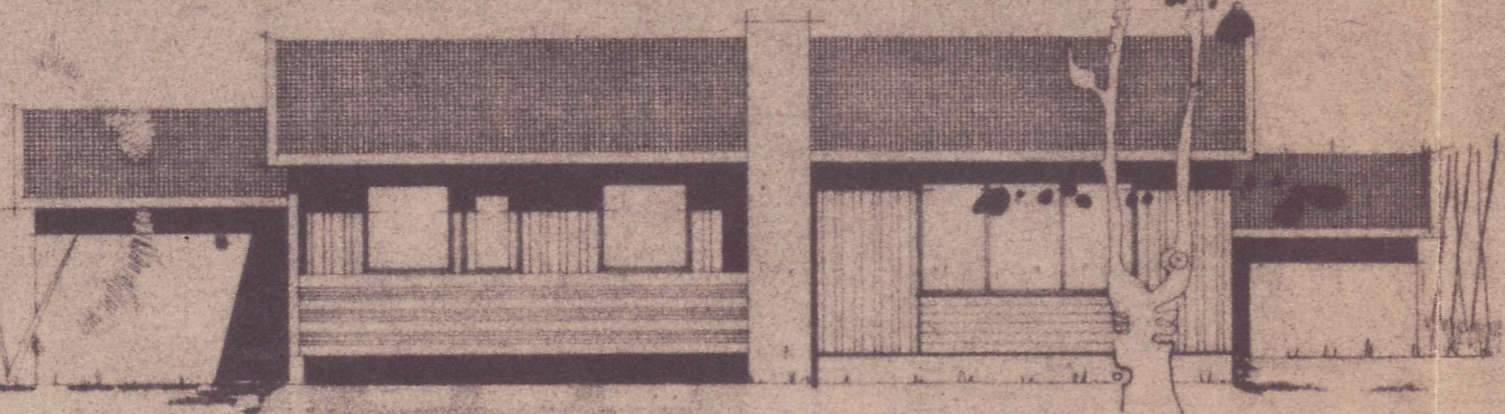
Eiendomsverdi®

©2000-2024 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

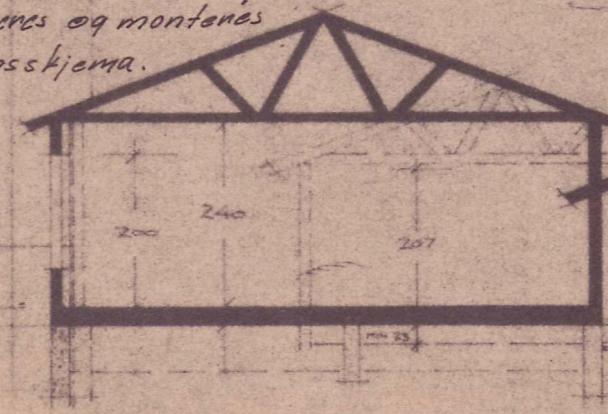
som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.





Plasering av innfallsboks foretas etter konf. med det stedlige El-vork. Sikr matr. leveres og monteres i flg. fordelings skjema.

Forandringen i installasjon kan ikke gjøres uten rekvisisjon fra byggherre eller godkjenning av installatør. DeB leveres og monteres hvitt åpent materiell. Isaberg ringeklokke "batteri" lev. og mont. Komplette kjøkkenvaktm. anlegg leveres og monteres. Belysningsutstyr leveres og monteres. Antall og type, se nedenfor. Refl. om 800 w lev. og mont. på bad. Se ellers eldriftskrivelse



Takbesl. 60w pers m/pare og kuppel 9stk	1-11
Veggbad	1-11
Benkbad	1-11
El-Be Ude lys FSU	1-11

TYPE 33 =

G. BLOCK  
WATNE  
AMN JENSLOR AP  
TELEFON 63 580 - SANDNES

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.



## Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 133, Bruksnr 33	<b>Kommune:</b>	1860 Vestvågøy
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	106 Valberg
<b>Veiadresse:</b>	Torvhaugveien 11, gatenr 7003 8357 Valberg	<b>Valgkrets:</b>	4 Stamsund
		<b>Kirkesogn:</b>	10070302 Valberg

Eiendomsopplysninger					
<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Valbo i	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	14.09.1967	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 584,6 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**  
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforurensing:**  
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.  
  
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**  
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Sammenslåing	Forretning:	21.12.1993	Avgiver	1860/133/34	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1860/133/33	0,0
Skylddeling	Forretning:	14.09.1967	Avgiver	1860/133/1	-1 586,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1860/133/33	1 586,0



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torvhaugveien 11	Bolig	106,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.05.1967
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	30.06.1967
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1969
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	189599463			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		106,0		106,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



# Vestvågøy kommune

**Adresse:** Postboks 203, 8376 Leknes

**Telefon:** 76 05 60 00

Utskriftsdato: 22.10.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestvågøy kommune

<b>Kommunenr.</b>	1860	<b>Gårdsnr.</b>	133	<b>Bruksnr.</b>	33	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Torvhaugveien 11, 8357 VALBERG								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei

#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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





# Vestvågøy kommune

**Adresse:** Postboks 203, 8376 Leknes

**Telefon:** 76 05 60 00

Utskriftsdato: 22.10.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestvågøy kommune

<b>Kommunenr.</b>	1860	<b>Gårdsnr.</b>	133	<b>Bruksnr.</b>	33	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Torvhaugveien 11, 8357 VALBERG								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	4 411,00 kr
Feiing	809,00 kr
<b>Sum</b>	<b>5 220,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	1365400 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 096,00 kr	2 048,00 kr
Feieravgift (1-2 Etg.)	1 stk	614,40 kr	1/1	0 %	614,40 kr	614,40 kr
				<b>Sum</b>	<b>4 710,40 kr</b>	<b>2 662,40 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus

Kjelde: Vestvågøy Kommune

### Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1860 Gardsnr.: 133 Bruksnr.: 33

Adresse: Torvhaugveien 11, 8357 VALBERG

Referanse: Tvangssalg Johansen

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja
	bolig

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Nei
Eigedomen ligg i regulert område	Nei
Namn på plan	
Reguleringsføremål	

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen: Nei

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Nei

Kommentar
Eiendommen er i kommuneplanens arealdel, planID 201810, avsatt til boligbebyggelse (B 11). Eiendommen er ikke omfattet av reguleringsplan. Tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA=55% (prosent bebygd areal).

#### ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



# Vestvågøy kommune

Utskriftsdato: 25.10.2024

**Adresse:** Postboks 203, 8376 LEKNES

**Telefon:** 76 05 60 00

## Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestvågøy kommune

<b>Kommunenr.</b>	1860	<b>Gårdsnr.</b>	133	<b>Bruksnr.</b>	33	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Torvhaugveien 11, 8357 VALBERG								

### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.













#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Kommune: 1860 Vestvågøy  
Eiendom: 1860/133/33/0/0

## Eiendomsgrenser

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













Målestokk 1:1000  
Dato: 22.10.2024

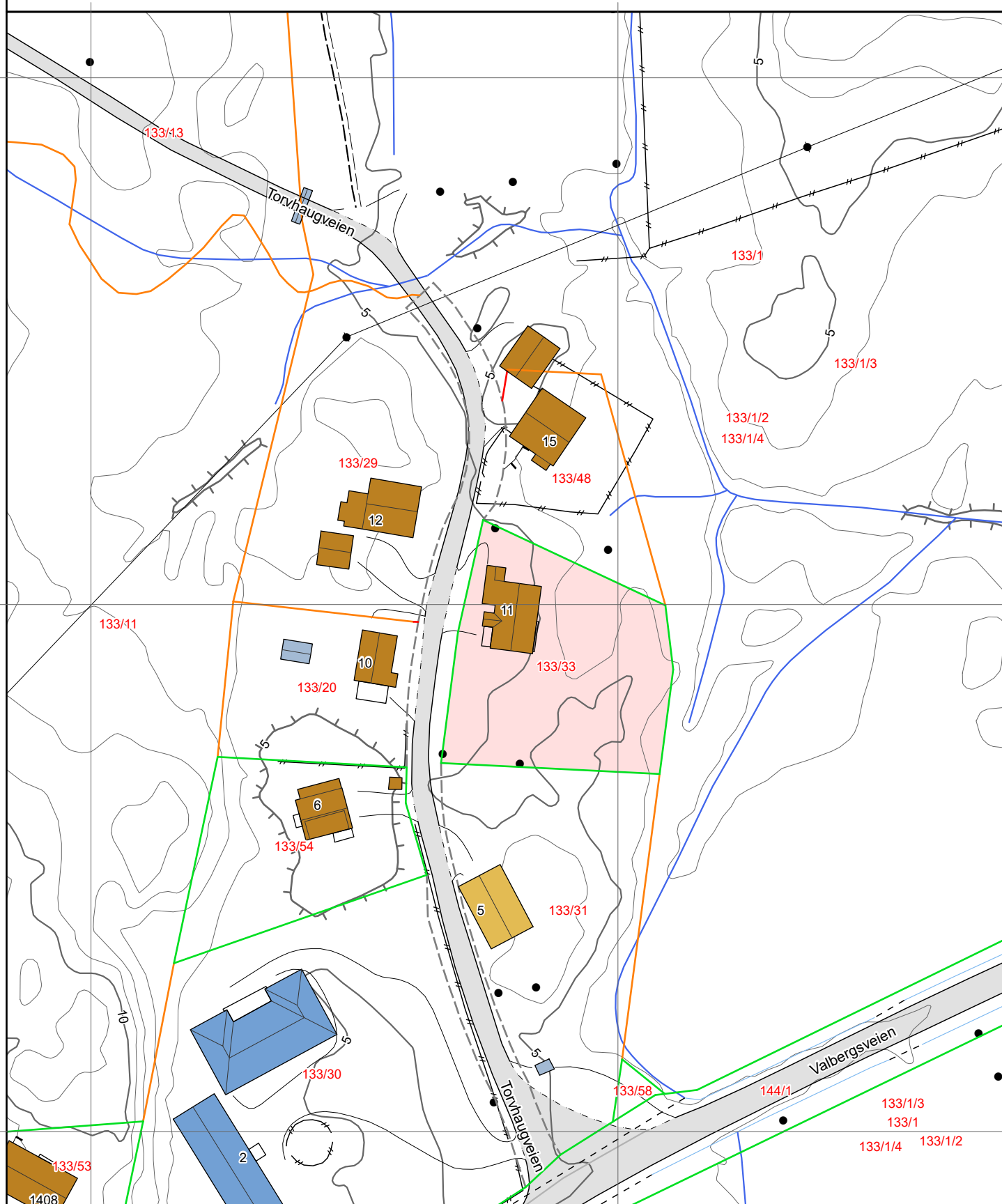


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene










## Eiendomsgrenser

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













0 25 50 m

## Tegnforklaring







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

### Eiendomsgrenser









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

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

### Høydekurver

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

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

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

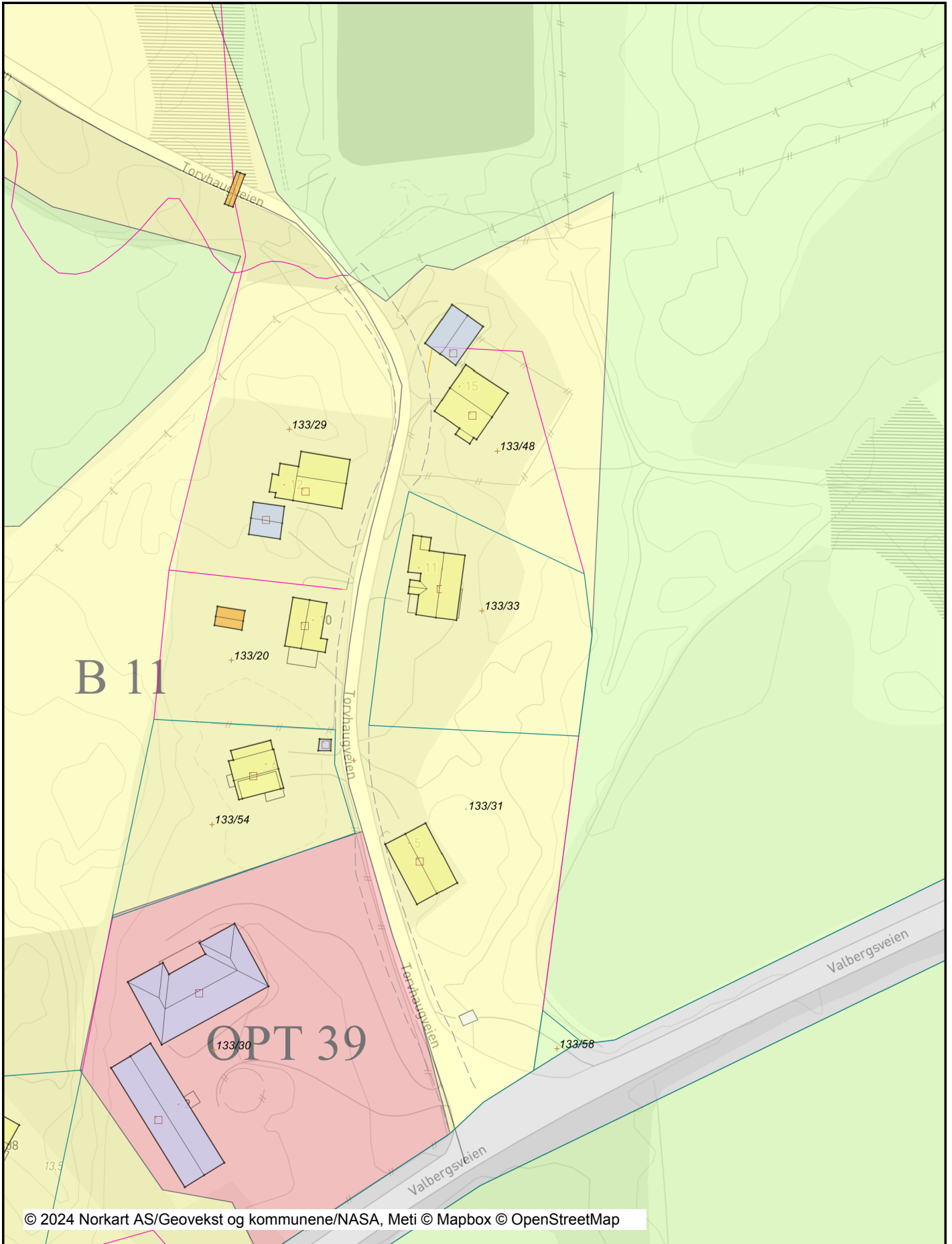


# utsnitt KPA gnr 133 bnr 33

Dato: 30.10.2024

Målestokk: 1:1000






Koordinatsystem: UTM 33N







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

## Tegnforklaring






### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:





### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje veg
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 500$  cm
-  Grense  $\geq 500$  cm

### Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

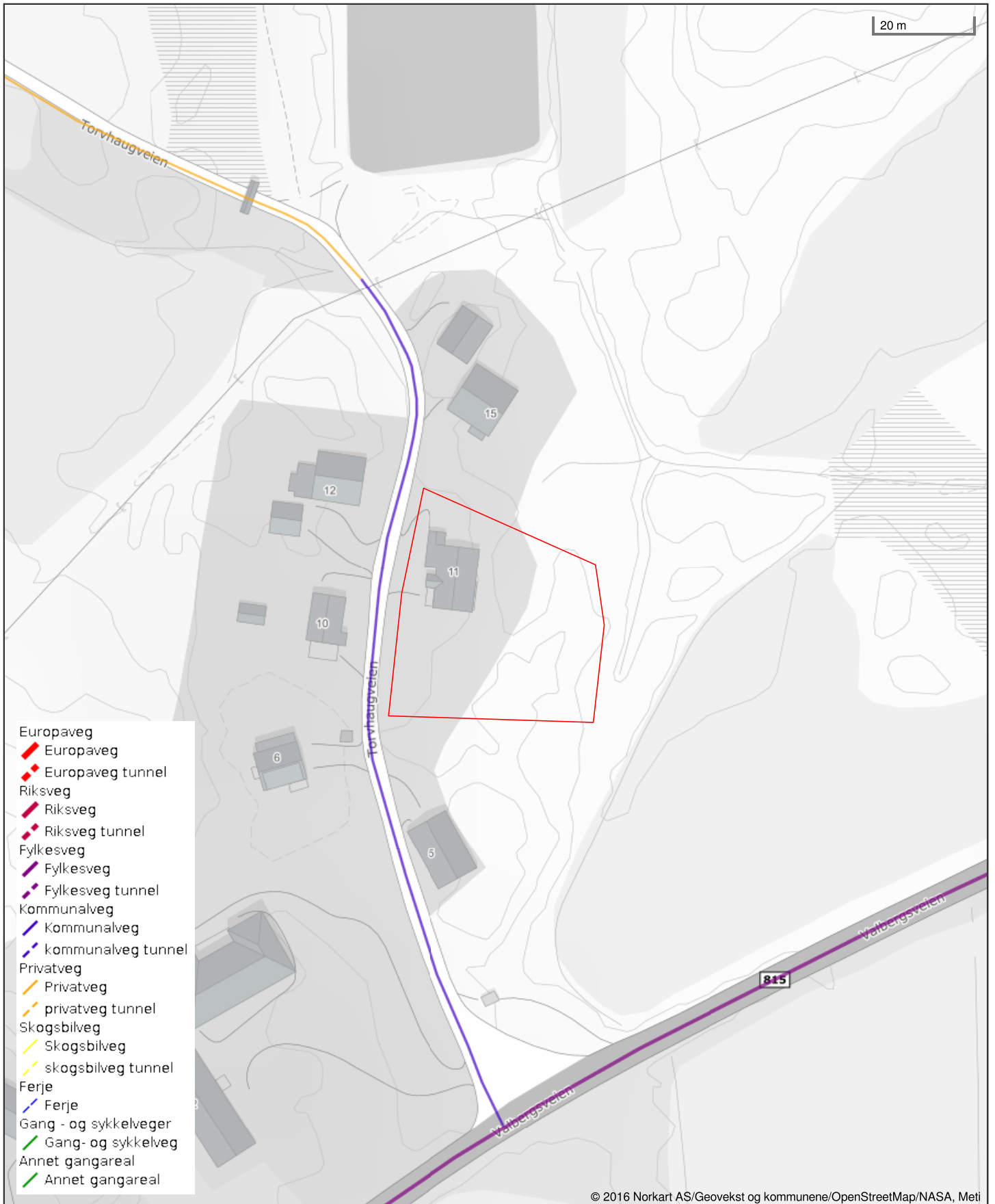
### Bygninger

-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje





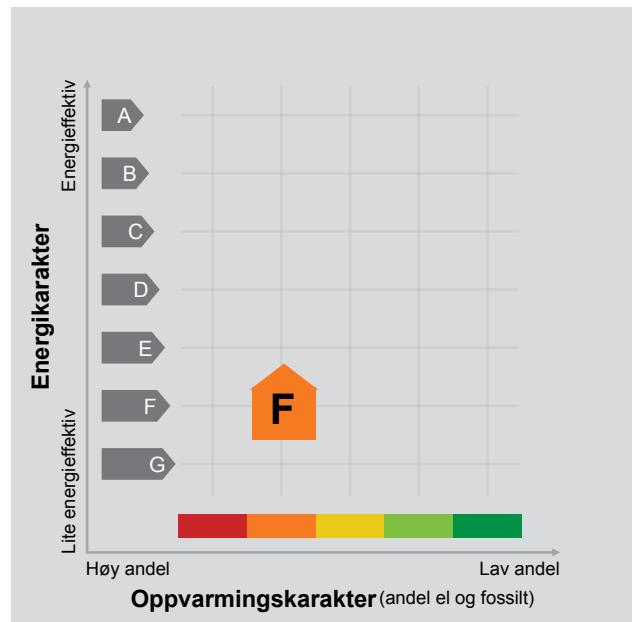
# Vegstatuskart for eiendom 1860 - 133/33//



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

# ENERGIATTEST

Adresse	Torvhaugveien 11
Postnummer	8357
Sted	VALBERG
Kommunenavn	Vestvågøy
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189599463
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-59227
Dato	11.12.2024



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer

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

- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1969
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	100
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

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

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



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer 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 utendørs

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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



Vestvågøy kommune  
- Stolt lofoting!

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel 2019–2031

*(vedtatt 20.5.2020)*







Kommuneplanens arealdel gir et overordnet og langsiktig valg for dagens og framtidens arealbruk i kommunen for perioden 2019-2031. Bestemmelsene utfyller plankartet, med blant annet krav til utbyggingsvolum, fysisk utforming, lokalisering, og tilrettelegging til gode bomiljø, med ivaretagelse av barn og unge, natur og kulturmiljø. Bestemmelsene setter også krav til utbyggere for økt ansvar ved gjennomføring av tiltak, med tilhørende infrastruktur som vei, lekeplasser og vannforsyning. Bestemmelsene har derfor sikret tydelig krav om utarbeidelse av områdeplaner og detaljreguleringsplaner.

Bestemmelser og kart (plankart med tilhørende hensynssonekart) er juridisk bindende. Retningslinjer er ikke selvstendig hjemmelsgrunnlag for vedtak, men retningsgivende ved kommunens saksbehandling.

## Innhold

1. Rettsvirkning	4
1.1 Forhold til eldre kommuneplan, kommunedelplaner og reguleringsplaner	4
2. Generelle bestemmelser og retningslinjer	5
2.1 Krav om detaljreguleringsplan	5
2.2 Unntak fra plankrav	5
2.3 Utbyggingsavtaler	6
2.4 Hovedprinsipper ved kostnadsdeling	6
2.5 Forkjøpsrett	6
2.6 Rekkefølgekrav	7
2.7 Krav til bygge- og anleggsfasen	7
2.8 Krav om energikilder og installasjoner	8
2.9 Massehåndtering	10
2.10 Utomhusplan	10
2.11 Levekår og folkehelse	11
2.12 Byggegrenser	11
2.13 Universell utforming	11
2.14 Lek og rekreasjon	12
2.15 Skilt og reklame	14
2.16 Parkering	15
2.17 Garasje, uthus og naust	16
2.18 Bruksendring	16
2.19 Estetikk, miljø og landskapstilpasning	17
2.20 Kulturminner og kulturmiljø	19
2.21 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger	21
2.22 Støy og luftkvalitet	24
2.23 Forholdet til Jordloven og gjenbruk av matjord	24
2.24 Barn og unge	24
3. Bebyggelse og anlegg	25
3.1 Boligbebyggelse	25
3.2 Fritidsbebyggelse	29
3.3 Sentrumsformål	30
3.4 Forretninger	30
3.5 Offentlig eller privat tjenesteyting	31
3.6 Fritids- og turistformål	34
3.7 Råstoffutvinning	35
3.8 Næringsbebyggelse	36



3.9	Idrettsanlegg	39
3.10	Andre typer bebyggelse og anlegg	40
3.11	Grav- og urnelund	41
3.12	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	42
4.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	45
4.1	Veg	45
4.2	Lufthavn	46
4.3	Havn	46
4.4	Gang- og sykkelvei	46
4.5	Parkering	46
5.	Grønnstruktur	47
5.1	Grønnstruktur	47
5.2	Naturområde	47
5.3	Turdrag	48
5.4	Friområde	48
5.5	Park	48
6.	Forsvaret	48
7.	Landbruks-, natur- og friluftformål	49
7.1	LNF-områder	49
7.2	LNF-områder med spredt bebyggelse	49
8.	Bruk og vern av sjø og vassdrag	55
8.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag	55
8.2	Ferdsel	56
8.3	Farled	56
8.4	Småbåthavn	56
8.5	Akvakultur	57
8.6	Drikkevann	57
8.7	Naturområde	58
8.8	Friluftsområde i sjø	58
9.	Hensynssoner	59
9.1	Sikringssone	59
9.2	Støysone	60
9.3	Faresone	60
9.4	Infrastruktursone	60
9.5	Hensynssone landbruk	61
9.6	Hensynssone friluftsliv	63
9.7	Hensynssone landskap	64
9.8	Hensynssone naturmiljø	64
9.9	Hensynssone kulturmiljø	66
9.10	Hensynssone mineralressurser	68
9.11	Båndleggingssone	68
9.12	Gjennomføringsone	70
9.13	Detaljeringssone	70
10.	Andre juridiske flater, linjer og punkter	71
10.1	Gjennomføringsgrense	71
10.2	Bestemmelsesgrense	71
10.3	Gang/sykkelvei	71
10.4	Turveg/Turdrag	71



# 1. Rettsvirkning

(§§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11)

Bestemmelsene gjelder sammen med plankartet med tilhørende hensynssonekart, med planID: 201810 vedtaksdato: 20.05.2020.

Kommuneplanens arealdel, det vil si plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl.), rettslig bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl. § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

## 1.1 Forhold til eldre kommuneplan, kommunedelplaner og reguleringsplaner

(§ 1-5)

Ny kommuneplanens arealdel opphever eksisterende arealplan og innlemmer kommunedelplanene for tettstedene. Følgende kommuneplaner erstattes av denne planen:

PlanID	Navn
200807	Kommuneplanens arealdel
201201	Kommunedelplanen for Leknes
201202	Kommunedelplanen for Gravdal
201203	Kommunedelplanen for Ballstad
201204	Kommunedelplanen for Stamsund
201205	Kommunedelplanen for Bøstad

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplaner ved motstrid. Unntaket er reguleringsplaner vist med hensynssone H910, som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanene som gjelder foran kommuneplanens arealdel er listet opp i tabell i kapittel [9.13 Detaljeringszone](#).



## 2. Generelle bestemmelser og retningslinjer

*(pbl § 11-9 nr. 1)*

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

Kommunen kan stille krav om områderegulering før det kan fremmes detaljregulering for områder der det kan være nødvendig for å sikre helhetlige utbyggingsmønstre, sammenhengende strukturer og forutsigbare rammer for utbygging. Områdereguleringsplanen skal blant annet klarlegge behov for sosial infrastruktur, ta hensyn til variert boligbebyggelse, vegsystem, kollektivtransport og grønnstruktur.

### 2.1 Krav om detaljreguleringsplan

*(§ 11-9 punkt 1)*

Alle bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever utarbeidelse av område- eller detaljreguleringsplan jf. pbl. § 12-1.

I nye områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeid og gis tillatelse til søknadspåtlitige tiltak jf. pbl § 1-6, som nevnt i samme lov §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4, før arealet og tiltaket inngår i detaljreguleringsplan jf. pbl §§ 12-1, 12-2 og 12-3.

### 2.2 Unntak fra plankrav

Mindre utbyggingstiltak som er i tråd med eksisterende arealformål, kan utføres uten detaljreguleringsplan såfremt:

- Tiltaket ikke er avhengig av større inngrep tilknyttet etablering av teknisk infrastruktur.
- Tiltaket ikke medfører privatisering eller på andre måter kommer i konflikt med offentlig grønnstruktur, strandsone, friområder, turløyper eller hindrer allmenhetens tilgjengelighet til slike områder.

Fortau kan bygges uten reguleringsplan der det ligger til rette for det.

Fradeling av områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg tillates dersom det ble politisk innvilget oppstart av reguleringsarbeid av det aktuelle arealet.





## 2.3 Utbyggingsavtaler

(§ 11-9 punkt 2 og §17-2)

Kommunen legger følgende prinsipp til grunn for inngåelse av utbyggingsavtaler for nye utbyggingsområder i hele kommunen, jf. pbl § 17-2:

- Det skal inngås utbyggingsavtale før det blir gitt tillatelse til igangsetting (igangsettingstillatelse) av tiltak når godkjent arealplan (kommuneplan, kommunedelplan, områdeplan og detaljreguleringsplan) med tilhørende bestemmelser innebærer utbygging av offentlige anlegg, for eksempel offentlig trafikkområde, grønnstruktur/friområde, kommunalteknisk infrastruktur/kabler og lignende.
- Det skal inngås utbyggingsavtale i områder der kommunen ønsker å fastsette antallet boliger, størrelsen på boligene eller krav til utforming av boligene.
- Det skal inngås utbyggingsavtale der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tildelingsrett til boliger.
- Utfyllende eller utdypende krav til innholdet i utbyggingsavtalen kan innarbeides i kommunedelplan eller reguleringsplan, jf. § 17-3, 1.–3. ledd.
- Utbyggingsavtale skal følge detaljplan ved sluttbehandling.
- Der det tillates fortetting uten særskilt krav om detaljplan, skal det stilles krav til delaktighet i fellesløsninger som brannvann (hydrant/kum), overvann, spillvann, trykkvann, fortau, sykkelvei etc.

## 2.4 Hovedprinsipper ved kostnadsdeling

(pbl § 11-9 nr.2, jf. §17-2)

Utbygger i det enkelte utbyggingsområdet skal selv bære alle kostnadene meboligd tilrettelegging av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Dette inkluderer også kostnader knyttet til flytting eller annen ivaretagelse av eksisterende samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

*Retningslinjer:*

*Hovedprinsippene er at utbygger skal bekoste all nødvendig teknisk og grønn infrastruktur innenfor planområdet: vei/parkering/gang- og turveier, vann og avløp, energi, lekeplasser/parker/friområder og friluftsområder.*

*Fordeling av boligtyper og boligstørrelser skal ivareta befolkningens behov og ønsker, og sikre like levekår. Utbyggingsavtaler skal inngås samtidig med planlegging av større områder for å sikre effektiv gjennomføring og kostnadsfordeling.*

## 2.5 Forkjøpsrett

Vestvågøy kommune skal i detalj og - områdereguleringsprosesser vurdere bruk av forkjøpsrett i nye boligprosjekter. Avklaring om mulig forkjøp og omfang av dette skal avklares ved forhandlinger om utbyggingsavtale. Eventuell avtale mellom kommunen og utbygger må være inngått før det gis rammetillatelse.



## 2.6 Rekkefølgekrav

(§ 11-9 punkt 4)

Rekkefølgekrav skal innarbeides i reguleringsplaner og sikre utbygging av nødvendig teknisk, sosial og grønn infrastruktur.

### Sosial og teknisk infrastruktur

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal ikke utbygging finne sted før teknisk og sosial infrastruktur er tilfredsstillende etablert. Dette omfatter særlig vann og avløp, veger og fortau, lekeplasser og grøntareal, samt tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet i skolekretsen.

Før det gis brukstillatelse til nye bygninger skal utearealer, samt trafikkområder og vann- og avløpsledninger være ferdigstilt.

### Trafikksikker skolevei

Nye boligområder kan ikke tas i bruk før det er gjort tiltak for trafikksikker skolevei. Dette skal sikres i reguleringsplan.

#### Retningslinjer:

*Med teknisk infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, holdeplasser, parkering, avløp, overvannshåndtering, energiforsyning, renovasjon og vann.*

*Krav til lekeareal er nærmere angitt i bestemmelser knyttet til punkt 2.14, og det kan stilles rekkefølgekrav som sikrer opparbeiding eller kvalitet på leke- og oppholdsarealer. Hvilken infrastruktur og krav til opparbeiding og kvalitet, rekkefølgebestemmelser som vil være gjeldende for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.*

*I reguleringsplanarbeid skal en vurdere kapasitet på veinett, evt. kollektivtilbud.*

*For store utbyggingsområder bør det angis rekkefølge for utbygging av felt.*

## 2.7 Krav til bygge- og anleggsfasen

(pbl. § 11-9 nr. 6)

Det skal vurderes om gjennomføring av tiltak er til ulempe for nærliggende omgivelser. Kommunen kan kreve utarbeidelse plan for ytre miljø. Plan for ytre miljø skal være skriftlig godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

- Planen skal redegjøre for hvem som er ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping.
- Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- Ved tiltak som kan ha negativ virkning på nærliggende viktige naturområder, skal planen redegjøre for hvordan bygge- og anleggsfasen forsøkes tilpasset for å begrense slike virkninger.
- Sikkerhet av grunnforholdene skal vurderes.



## 2.8 Krav om energikilder og installasjoner

(§ 11-9 punkt 3 og § 27-5)

### Energikilde

Ved planlegging av alle nye offentlige bygg, tilbygg/påbygg over 100 m<sup>2</sup>, skal energiøkonomisering og en vurdering av alternative energikilder inngå i prosjekteringen.

I bygninger med over 1000 m<sup>2</sup> oppvarmet bruksareal (BRA) og i nye offentlige bygg skal energifleksible varmesystemer utredes slik at det er mulig med bytte av varmekilder. Ved bygging av flere enn 20 boenheter, med BRA mindre enn 1000 m<sup>2</sup>, skal også energifleksible varmesystemer vurderes.

Ved søknad om tillatelse til oppføring av nye bygninger skal det, dersom det er relevant, redegjøres for hvordan energieffektivisering er ivaretatt.

### *Retningslinjer:*

*Ny bebyggelse og tilbygg/påbygg over 100 m<sup>2</sup> for offentlig og privat tjenesteyting bør forberedes for bruk av vannbåren varme, eller prosjekteres som aktivhus eller passivhus.*

*Ved realisering av nye boligfelt bør det legges til rette for annen varmekilde enn elektrisitet og brensel.*

*Det kan vurderes bruk av alternative energikilder som solcelle, vindkraft mm.*

*Ved realisering av større byggeprosjekter skal det oppfordres til å vurdere miljøaspektet ved å bruke alternative byggematerialer, f.e. bruk av massivtre. Det bør også vurderes tilrettelegging for etablering av ladestasjoner.*



### Tekniske installasjoner

- Tekniske anlegg, herunder mobilmaster og andre elektroniske kommunikasjonsanlegg, trafokiosker, pumpestasjoner og lignende kan tillates etablert uavhengig av arealformål.
- Frittstående masteanlegg skal ikke tillates i tettbebyggelse.
- Antenner og trafokiosker skal ikke plasseres i friområder, på fredet eller bevaringsverdig bygning, og heller ikke i vernet eller fredet område.
- En samlet plan for anlegg skal bidra til å sikre at enkeltavgjørelser kan sees i sammenheng, slik at kommunen kan ivareta en helhetlig forvaltning.
- Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig.
- Utskifting av eksisterende master skal være hovedregel fremfor anlegg av nye master.
- Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg skal gjennom utforming, fargebruk og avskjermende plantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponeringen mot omgivelsene reduseres.
- Teknikkrom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.
- Det skal sikres tilstrekkelig areal holdes for fremtidige utvidelser og føringsveier for kabler og rørledninger. Adkomsten til disse stasjonene skal til enhver tid være tilgjengelig.
- Innenfor områder for *Andre typer bebyggelse og anlegg* kan det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6.

### Vindkraft

Vindmøller inntil 15 meter ekskludert turbinblader, tillates oppført i LNF-spreddomtåder etter søknad. Søknadsplikt fremgår av pbl. § 20-1 bokstav a). Det tillates én turbin pr. eiendom, og det forutsettes at strømmen produseres i hovedsak til eget bruk. Tillatelse er under følgende forutsetning:

- Tiltaket kommer ikke i indirekte eller direkte konflikt med viktige friluftsområder, kulturminner, kulturlandskap, prioritert naturmangfold herunder funksjonsområder for fugl (IBA mm.).
- Tiltaket ikke lokaliseres på større sammenhengende naturområder – områder uten inngrep (utmark mm.)
- Tiltaket ikke lokaliseres i nærhet til annen bebyggelse følsom for støy, skyggekast eller påvirkning av estetisk utforming av omgivelsene.
- Tiltaket er innenfor akseptable støyverdier angitt i byggeteknisk forskrift.
- Dersom elektrisiteten skal leveres på el-nettet gjennom en plusskundeavtale, må kapasitet på nettet være tilstrekkelig for dette.

Ved søknad skal vurdering av fare for iskast, skyggekast, skade på naturmangfold, samt støykart og tverrsnitt med terrengprofil vedlegges.

#### Retningslinjer:

*Vindmøller bør unngås plassert nærmere enn 400 m fra eksisterende friluftsområder med tilhørende turstier, og viktige funksjonsområder for fugl.*

*Vindmøller bør unngås plassert nærmere enn 150 m fra områder med annen bebyggelse. Lengre avstand kan være nødvendig ved bebyggelse følsom for påvirkninger, slik som f. eks. kirke, grav- og urnelund.*

*Vindmøller i by- og tettsted berører i hovedsak nevnte hensyn, og kan ikke åpnes opp for som generell regel. Tiltak kan vurderes som unntak fra plan i hver enkelt tilfelle, der forholdene ligger til rette for det.*

*Søknaden må oversendes regional kulturminnemyndighet i god tid før tiltaket planlegges påbegynt, for avklaring av forholdet til automatisk fredete kulturminner, og for å vurdere om tiltaket kommer direkte eller visuell konflikt med landskapet som kulturelt, miljømessig og sosialt element. Dersom tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner må det vurderes om det kan gis dispensasjon etter kulturminneloven § 8, første ledd.*





## 2.9 Massehåndtering

### Massehåndtering – rene og forurensede masser

Rene naturlige masser som for eksempel jord, stein, sand, myr, grus og leire, som stammer fra områder hvor det ikke er mistanke om forurensning.

### Krav til permanente lagringssteder for rene masser

Det stilles krav om reguleringsplan. Det stilles krav til at lagring av rene masser skal være sikret mot avrenning, støy, støv og lukt. Permanente lagringsplasser som ikke er avsluttet eller som skal brukes til mellomlagringsplass skal i tillegg sikres mot innsyn og mot adgang for uvedkommende.

### Mellomlagringsplasser for masser

Mellomlagringsplassene kan videre benyttes til næring, lager og massehåndtering. Det stilles krav om reguleringsplan. Forurensende masser tillates ikke flyttet uten særskilt tillatelse til deponering eller dumping.

### Krav til permanente lagringssteder for forurensede masser

Det stilles krav om reguleringsplan. Det stilles krav til at lagring av rene masser skal være sikret mot avrenning, støy, støv og lukt. Permanente lagringsplasser som ikke er avsluttet eller som skal brukes til mellomlagringsplass skal i tillegg sikres mot innsyn og mot adgang for uvedkommende.

### Grunnundersøkelse

Sikkerhet av grunnforholdene skal vurderes. Ved utfylling i strandsonen/sjø skal det gjøres grunnundersøkelser.

#### Retningslinjer

*Ved utbygging skal grunnen undersøkes mht. forurensning der grunnen er påvist/mistenkes forurenset. Grunnforhold skal i disse tilfellene dokumenteres.*

*Ved påvist forurensning i grunnen skal det utarbeides en tiltaksplan jf. forurensningsforskriften.*

## 2.10 Utomhusplan

Utomhusplan skal følge som bilag til detaljreguleringsplan, og søknad om byggetillatelse / bruksendring for større bygg.

- Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:200, og vise utforming av lekeplasser, friområder og møteplasser.
- I utomhusplan inngår detaljplan for lekeplasser og uterom.
- Detaljert utforming og innhold skal beskrives i detaljert reguleringsplan.

#### Retningslinjer:

*Analyse og planer for felles lekearealer må utarbeides samtidig med annen planlegging. Dimensjonering, innhold og funksjon fastsatt i denne planbestemmelse (jf. avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer) skal styrke barn og unges interesser i planleggingen, jf. Miljødept. rundskriv T2-08 og forskrift om sikkerhet ved lekeplussutstyr (FOR-1996-07-19-703).*



## 2.11 Levekår og folkehelse

*(Pbl § 3-1 f)*

Alle tiltak planlegges slik at god folkehelse fremmes. Levekår er de bakenforliggende faktorene som påvirker helse og livskvalitet i befolkningen. Kommunen skal jobbe for en frisk befolkning og en rettferdig fordeling av faktorer som påvirker helse. Dette gjøres gjennom at folkehelseperspektivet ivaretas i all kommunal planlegging (folkehelseloven § 4-2, pbl § 3-1 f). Alle tiltak planlegges slik at god helse og livskvalitet fremmes.

*Retningslinjer:*

*Alle planer skal redegjøre for hvordan de påvirker helse og livskvalitet i planområdet og influensområder.*

## 2.12 Byggegrenser

*(§§ 1-8, 11-8 punkt c, 11-9 punkt 5 og 11-11 punkt 5)*

### Byggegrense mot sjø og vassdrag

Byggegrenser definerer tillat utstrekning av tiltak, bygging og tilrettelegging. Innfor dette inngår også funksjonell strandsoner. Byggegrensen kan sammenfalle med formåls grensen.

Langs sjø og vassdrag er det angitt byggegrense i kart. Hvor byggegrensen ikke er angitt i plankartet gjelder følgende minimumsgrenser mot vassdrag:

- Utbyggingsområder innenfor byggen: 10 meter
- Øvrige områder for bebyggelse og anlegg: 20 meter
- Grønnstruktur og LNF-områder: 50 meter

Unntak:

- Tiltak for å fremme friluftsliv kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner ikke blir berørt
- Vann og avløpsanlegg
- Endring av eiendomsgrenser
- Rivning
- Ved regulering av bebygde og avgrensede områder i strandsonen for videreutvikling, bruksendring eller transformasjon

### Byggegrense langs vei

Langs veger gjelder vegloven, med mindre en annen byggegrense er vedtatt i reguleringsplan.

## 2.13 Universell utforming

*(§ 11-9 punkt 5)*

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf. § 5-4 i byggesaksforskriften (SAK10).

- Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder som er offentlig



- tilgjengelige.
- Informasjon skal være godt tilrettelagt for alle brukergrupper i offentlige byrom og ved kollektivknutepunkter.
- Det oppfordres at nye boliger planlegges med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom/sovemulighet, bad og toalett) på inngangsplanet.
- Tilgjengelighetstiltak som på en god måte kan kombineres med vernehensyn (knyttet til bygninger, byrom, natur og landskap) bør prioriteres.
- Hensynet til universell utforming skal inn tidlig i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger.

For bygninger gjelder bestemmelser i teknisk forskrift (TEK).

#### Retningslinjer:

*Universell utforming betyr en utforming av produkter, omgivelser, programmer og tjenester på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming (FNs definisjon). I juridisk forstand defineres universell utforming som utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forholdene, herunder IKT, slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan benyttes av flest mulig (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, paragraf 9).*

*Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, jf. pbl § 1-1 femte ledd. I reguleringsarbeid skal det vurderes å kreve en viss andel boenheter utformet universelt.*

## 2.14 Lek og rekreasjon

*(§ 11-9 punkt 5)*

For frittliggende bolighus med inntil 4 boenheter og rekkehus skal det avsettes minst 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt.

Ved etablering av boligområder/boligprosjekter med 5 boenheter eller flere skal det anlegges lekeplass og uteoppholdsareal på fellesarealer. Det skal være avsatt 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet til felles lekeplass og 70 m<sup>2</sup> pr. boenhet til felles uteareal.

### Inngang til lekeplass

Avstanden til inngang skal være mindre enn 50 m. Hver plass skal være på minst 150 m<sup>2</sup> og skal betjene maksimum 15 boenheter.

### Nærlekeplass

Det skal være minst 15 m<sup>2</sup> areal pr. boenhet. Lekeplassen skal ligge nærmere inngang enn 150 m og skal være minst 1 daa totalt. Den skal betjene maksimum 100 boenheter. Arealet kan deles på mindre enheter, men ikke mindre enn 0,5 daa. For mindre boligfelt med færre enn 10 boenheter kan nærlekeplassen og lekeplassen ved inngang slås sammen til én enhet, minst 1 daa stor og inntil 100 m i gangavstand fra inngang.

### Strøkslekeplass

Det skal være minst 10 m<sup>2</sup> areal pr. boenhet. Plassen skal ligge nærmere inngang enn 500 m og skal være minst 2,5 daa. Den skal betjene maksimum 500 boenheter.

I middels tett og åpen bebyggelse kan avstanden til inngang økes til 1000 m. Likeså kan skolegård eller annet offentlig areal godkjennes som strøkslekeplass, dersom det kan godtgjøres at plassen eller arealet skal holdes åpen for fri lek.

Nærlekeplass og strøkslekeplass kan slås sammen til én enhet, minst 5 daa stor, når hele området ikke

omfatter flere enn 150 boliger. Plassens lokalisering i forhold til boligbebyggelsen skal være slik at ballspill ikke medfører vesentlig sjenanse for beboerne.

#### Kvalitetskrav til lekeplasser

- Lekeplasser skal avsettes på egen tomt og innenfor planområdet.
- Lekeplass ved inngang og minst halvparten av felles uteoppholdsareal skal anlegges på terreng eller lokk på egen eiendom eller fellesareal, og resterende kan etableres på tak eller terrasser. Arealet skal være universelt utformet og tilrettelagt for variert bruk. Lekeplass ved inngang og uteoppholdsareal på lokk skal ha vekstlag på mer enn halvparten av arealet.
- Nærlekeplass og strøkslekeplass skal plasseres på terrengnivå, og ikke på tak eller lokk.
- 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.
- Ved oppstart av planarbeid i nye områder, bør areal til lekeareal avsettes først, for å sikre at arealene egner seg til lek og opphold. Lekearealet bør legges i tilknytning til grøntområder eller grønne korridorer.
- Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15:00 ved jevndøgn. Solanalysen skal gjøres med planlagt bebyggelse.
- Områdene skal være tilrettelagt for variert lek for barn i forskjellige aldersgrupper og skal kunne brukes både sommer og vinter.
- Lekeplassen skal kunne fungere som en møteplass for barn og ungdom med ulik alder. Det er en fordel om deler av arealet innbyr til egen kreativitet i forbindelse med lek, og det bør være rom for at barn selv kan påvirke miljøet.
- Krav til universell utforming av lekeplasser og fremkommelighet til lekeplass skal til enhver tid følge gjeldende forskrift.
- Lekeplassene skal være skjermet mot forurensing, støy, trafikk, annen helsefare. Området bør være skjermet mot de viktigste vindretninger og snødrev.
- All opparbeiding skal skje iht. Norsk Standard, og skal til enhver tid følge gjeldende regler og sikkerhetsforskrifter. Opparbeiding av lekeplasser skal utføres av fagkyndige.
- Drift- og vedlikehold av lekeplass skal avklares i reguleringsbestemmelsene.

#### Retningslinjer:

*Uteoppholdsareal plasseres og utformes slik at det oppnås god kvalitet mht. sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning jf. byggteknisk forskrift § 8-3. Uteoppholdsareal uten slik kvalitet medregnes ikke i minstekravet.*



## 2.15 Skilt og reklame

(§ 11-9 punkt 5 og § 30-3)

Det godkjennes ikke skilt og reklameinnretninger:

- På eller ved bygninger eller i områder som er fredet etter kulturminneloven eller regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven, ved kirker og forsamlingshus, samt tilsvarende bygninger eller områder som etter kommunens skjønn har åpenbar antikvarisk, miljømessig eller kulturhistorisk interesse
- I boligområder
- I eller ved friområde/park

Skilt og reklameinnretninger skal ikke plasseres på:

- Møne, takflate, takutstikk eller gesims
- Uthengsskilt skal ikke stikke mer enn 1 m ut fra fasadeliv, eller strekke seg over flere etasjer. Det skal være en fri høyde på minimum 3,5 m over bakkeplan.
- På eller foran gjerder, murer o.l.

Skilt og reklameinnretninger skal ha visuelle kvaliteter i samsvar med pbl. § 29-2. Følgende tillates ikke:

- Reklameskilt på fasader.
- Gesimser utformet som lyskasser.
- Foliering på vindusflater som dekker mer enn 1/3 av vindusflaten.
- Skilt og reklameinnretninger utformet som bånd.
- Skilt og reklameinnretninger mellom vinduer i 2. etasje og oppover.
- Skilt og reklameinnretninger på markiser. Markiser kan ha virksomhetens logo eller navn på markisens forkant.
- Skilt og reklameinnretninger som kommer i konflikt med byggverkets arkitektur.
- Lysstyrke som virker sjenerende og påtrengende.
- Elektroniske skilt og reklameinnretninger som roterer, blinker eller flimrer.
- Bannere, flagg, vimpler og lignende som er hengt på fasade eller mellom bygninger.
- Skilt med større sammenhengende areal enn 7 m<sup>2</sup>. Monteres flere skilt nær hverandre regnes den sammenhengende visuelle eksponeringsflaten som ett skilt.
- Flere enn ett uthengsskilt og ett veggskilt for hver virksomhet.
- Skilt og reklameinnretning som ikke vedrører virksomheten på stedet.
- «Permant» oppstillig av løsfotskilt eller -reklame (flyttbare bukker, vippekilt, roterende skilt, seil, Beach Flag o.l.).

*Retningslinjer:*

*I parker/friområder kan det tillates oppført informasjonstavler, turskilt m.m.*

*I boligområder hvor det også åpnes for mindre forretningsetableringer kan slike etableringer synliggjøres med mindre skilt.*



## 2.16 Parkering

(§ 11-9 punkt 5)

### Bilparkering

Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet regnes med i bebygd areal med 18 m<sup>2</sup> pr plass. Parkeringsplass for forflytningshemmede skal minimum være 27 m<sup>2</sup> (4,5x6m). Første og deretter hver tjuende bilplass skal utformes for forflytningshemmede. Ved større prosjekter skal hver 10 parkeringsplass være tilrettelagt for ladning av el-bil.

Formål	Biloppstillingsplasser	Pr.
Bolig, to rom	1	Boenhet
Bolig, tre rom	1,5	Boenhet
Bolig, fire rom el. mer	2	Boenhet
Fritidsbebyggelse/utleiehytte	1 (hvis det er veiadkomst)	Boenhet
Kontor- og forretning	1	50 m <sup>2</sup> bruksareal
Industri	1	100 m <sup>2</sup> bruksareal
Lager	0,5	100 m <sup>2</sup> bruksareal
Forsamlingslokale	0,2	Sitteplass
Hotell og overnattingsted	0,5	Gjesterom
Treningsstudio	1	50 m <sup>2</sup> bruksareal
Serveringssted	1	15 m <sup>2</sup> bruksareal
Barnehager *	1	Ansatt
Undervisningsinstitusjon	1	Ansatt
Marina (flytebrygge)	0,5	Båtplass

\* Etablering av parkeringsplasser skal ta hensyn til hente- og bringeproblematikk samt parkeringsbehov for besøkende. Det skal utarbeides egen plan for hvordan dette løses.

### Frikjøp av parkeringsplasser

(§ 11-9 punkt 5 og § 28-7)

I stedet for å innfri kravet til bilparkeringsplass på egen grunn, eller i fellesareal, kan det gis adgang til innbetaling av et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Satsene på frikjøp innlemmes i gebyrregulativet.

### Sykkelparkering

Ved utbygging skal det settes av areal til sykkelparkering i henhold til følgende norm:

Formål	Sykkelopstillingsplass	Pr.
Bolig	2	Boenhet
Kontor og forretning	2	50 m <sup>2</sup> bruksareal
Industri – og lager	0,3	Ansatt
Skole	0,7	Elev

For andre kategorier vurderes behov i hvert enkelt tilfelle.



## 2.17 Garasje, uthus og naust

### Frittstående garasje i boligområder (B)

Dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan, kan garasjer, carport, lager og bod, eller lignende oppføres med bebygd areal inntil 70 m<sup>2</sup> og ha en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter og en maksimal mønehøyde på 6 meter. Loft tillates ikke brukt til varig opphold.

Garasje og biloppstillingsplass skal vises i situasjonsplan, selv om garasje ikke planlegges oppført.

### Frittstående garasje i LNF-spredd bolig, fritid, næring

Garasjer, carport, lager, bod, eller lignende kan oppføres med bebygd areal inntil 100m<sup>2</sup> og med maksimal gesimshøyde på 3,5 meter og en maksimal mønehøyde på 6 meter. Loft tillates ikke brukt til varig opphold.

### Naust

Naust kan tillates oppført i tilknytning til ny eller eksisterende bolig og/eller fritidsbolig, eller hvor dette er en naturlig del av hytte/boligfeltet ved utarbeidelse av reguleringsplan. Arealet må være avsatt til utbyggingsformål. Lokalisering av naust er angitt i plankartet med byggegrense mot sjø. Etablering av båtstø i tilknytning til naust kan tillates.

Ved lokalisering av naust, med tilhørende atkomst og parkering, skal hensyn til jordvern, landskap, friluftsliv og estetikk ivaretas. Plassering utføres i samråd med kommunens fagmyndighet.

For ny eller eksisterende naustbebyggelse gjelder følgende:

- Maks. tillatt bebygd areal (BYA) er 32 m<sup>2</sup>.
- Maks. mønehøyde i forhold til eksisterende terreng er 5,0 meter.
- Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader og matt taktekke.
- Naust skal være uisolert, i én etasje, tilpasset terrenget og røstet mot sjøen.
- Naust skal ikke innredes til overnatting eller varig opphold.
- Nausttomter skal ikke være større enn 150 m<sup>2</sup> og skal ikke være selvstendige eiendommer, med mindre området er avsatt til formålet «naust».
- Naust skal ikke deles fra den eiendommen det opprinnelig var bygd for å tjene.

#### Retningslinjer:

*For etablering av naust i LNF-områder må tillatelse vurderes i hver enkeltsak. Der naustbebyggelse er en naturlig del i landskapet, og der byggegrense mot sjø hensyntar tiltak ned til sjø kan naust tillates.*

## 2.18 Bruksendring

*(§ 11-9 punkt 5 og § 31-6)*

Hvor forholdene ligger til rette for det kan det, uavhengig av arealformål, gis tillatelse til bruksendring av eksisterende boliger og tilhørende anlegg til mindre næringsetableringer, herunder café, mindre forretninger, ikkestøyende håndverk, og tjenesteyting.

#### Retningslinjer:

*Andre mindre næringsetableringer kan tillates i eksisterende boliger eller eksisterende uthus på bolig- og landbrukseiendommer. Det er en forutsetning at etableringen bidrar positivt til lokalsamfunnet og ikke skaper ulemper for sine omgivelser.*



## 2.19 Estetikk, miljø og landskapstilpasning

(§ 11-9 punkt 6, 7 og 8)

Alle tiltak skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt og lokalt perspektiv. Alle reguleringsplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Byggverk skal gis en tidmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.

### Estetikk

I hele kommunen skal:

- Ny bebyggelse i vurderingen av lokalisering og utforming ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter.
- Nye byggetiltak ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.
- Skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:2 ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling
- Utforming og plassering på tomten være tilpasset terrenget på en slik måte at eksponering reduseres, uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på. For utbygging som ligger eksponert til, kreves det bestemmelse når det gjelder bl.a. terrengtilpasning, utforming og farge- og materialbruk.

Innenfor bygrensen og i tettstedene skal:

- Nye tiltak fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre sentrum og tettsteder nye kvaliteter.
- Ny byutvikling planlegges i en menneskelig skala, der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.
- Utforming av byrom og bygninger ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.
- Det sikres kvalitet i arkitektur og byromsutforming. Det skal legges vekt på nytenking og innovasjon for bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner.

Innenfor bygrensen skal:

- Det utarbeides innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner.

I historiske bygningsmiljøer og i områder med høy landskapsverdi, jf. sone H570 og H550, skal:

- Det benyttes arkitekturprosjektering med tiltaksklasse 2 eller 3.
- Det gis føringer når det gjelder bebyggelse, terrengtilpasning, fjernvirkning og materialbruk.

### Retningslinjer:

*Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges innenfor bygrensen*

*Det oppfordres til bruk av tre som byggemateriale. I vurderingen av det enkelte "stedets egenart" skal følgende forhold vurderes:*

- *Viktige landskapselementer*
- *Historiske særtrekk, som ferdselsårer, møteplasser, allmenne bygninger*
- *Romlige sammenhenger*
- *Eksisterende bygningsstruktur og bygningsform*
- *Kulturminner*



### Strandsonehensynet

Strandsonen er en viktig allmenn ressurs, som i størst mulig grad skal holdes fri for bebyggelse av hensyn til allmenn tilgang og landskapsopplevelse. Dette gjelder særlig:

- Egnede rekreasjonsområder
- Større inngrepssfrie områder og områder med landskapsmessige kvaliteter
- Viktige kulturlandskap og områder med kulturhistorisk interesse
- Atkomst fra sjø/gode ilandstigningsplasser
- Atkomst ned til sjø, og langs strandlinjen

Dersom det legges til rette for utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens lokalisering og utforming ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter, samt allmennhetens tilgang. Utbyggingen skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II.

### Gjerder og andre stengsler (jf. Friluftsløven)

Gjerder og andre stengsler er generelt forbudt i 100 m beltet langs sjøen såfremt det ikke har hjemmel i annen lov, vedtatt plan eller er begrunnet i næring. Gjerde, port eller overgang må tilrettelegges for fortsatt ferdsel. Det samme gjelder i andre områder der friluftsløven gir allmennheten hjemmel til fri ferdsel.

### Vannforskriften

Alle tiltak skal vurderes etter Vannforskriften. Dette må fremkomme av søknad til tiltak eller reguleringsplanen.

Tiltak som medfører enkeltbelastninger eller samlet belastning på vannforekomster slik at de står i fare for ikke å nå målene om god eller meget god økologisk og kjemisk tilstand jf. Vannforskriften §§ 4-7, tillates ikke.

### Vann og avløp

I reguleringsplan skal det utarbeides en overordnet VA-plan (rammeplan) som skal samordnes med arealformål og i nødvendig utstrekning gjenspeiles i arealplanens bestemmelser.

- VA-rammeplanen skal vise prinsipløsninger for området og sammenhengen med overordnet hovedsystem og overvannshåndtering.

I områder med kommunalt VA-nett skal tiltak tilkobles mot det kommunale VA-nettet. Det skal ikke etableres enkeltutslipp i disse områdene. Plan- og bygningsloven § 27-1 andre til fjerde ledd (tilknytning til offentlig vannledning) og § 27-2 andre til fjerde ledd (tilknytning til offentlig avløpsledning) gjelder også for fritidsbebyggelse.

Overvann fra tak og overflater skal fortrinnsvis håndteres lokalt og ikke ledes direkte til kommunal ledning. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

For eiendommer med bebyggelse i områder der det ikke finnes kommunal avløpsinfrastruktur skal det installeres helse- og miljømessige forsvarlige løsninger for avløpsvann. Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til forurensningsforskriften kapittel 12.

### Avfall og fellesløsninger renovasjon

Lokalisering av felles renovasjonsløsninger som skal avklares i områdeplan eller detaljplaner. Det skal redegjøres for hvordan dette ivaretas i hver plan- og byggesak.

### Naturmangfold

Alle planforslag og tiltak skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II. Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel II og



forskrift om utvalgte naturtyper med veileder.

*Retningslinjer:*

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

## 2.20 Kulturminner og kulturmiljø

*(§ 11-9 punkt 7)*

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jf. Kulturminneloven (kml.) § 3, 1. ledd:

*«Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.»*

jf. § 8, 1. ledd:

*«Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten.»*

- Vedkommende myndighet er Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø museum. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner eller endringer av eksisterende planer skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø museum) før endelig vedtak av reguleringsplan.
- Ved tiltak som ikke omfattes av regulerings- eller detaljplan skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø museum) før tiltak kan settes i verk, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8.
- Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner blir oppdaget i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stoppes straks og fylkeskonservator informeres, jf. Lov om kulturminne § 8,2. ledd.

Alle saker som berører utvalgte kulturmiljøer i «Kulturminneplan for Lofoten» og NB!-registeret og eventuell andre kulturmiljøer avmerket med hensynssone H570 eller H730 skal sendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse.

Innenfor områder avmerket med hensynsone H570 må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som vesentlig endrer bygningsmiljøets, øvrige kulturminner eller landskapets art og karakter, eller på annen måte forringer området. Kulturmiljøet skal danne premissene for eventuelle tiltak i og inntil disse områdene.

For bygninger innenfor områder avmerket med hensynsone H570 skal det legges stor vekt på å bevare eksisterende utforming eller tilbakeføre til bygningens opprinnelige karakter og byggestil, avhengig av hva som best ivaretar bygningens kulturhistoriske verdi. Dette gjelder særlig bygningens form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk. Det skal også legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt bygningenes særegne plassering i landskapet og terrenget.



#### Retningslinjer:

Et kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng (Riksantikvaren). Eksempler på kulturmiljø er gårdstun med bevaringsverdige bygninger i et jordbrukslandskap med preg av eldre driftsmetoder; eller et fiskevær med bolig og bygninger, naust, kaianlegg og andre innretninger knyttet til virksomheten; Industriområder med produksjonsbygninger og boliger er også et kulturmiljø.

#### SEFRAK-bygninger

Kulturmiljø og verneverdige bygninger, samt bygninger registrert i det sentrale registeret for faste kulturminner (SEFRAK), skal ved byggesaksbehandling og planbehandling gis en særskilt vurdering knyttet til kulturminneverdien. Kommunen kan kreve en tilstandsvurdering ved søknad om rivning eller vesentlig endring. Alle tiltak ut over vanlig vedlikehold på verneverdige bygninger og SEFRAK -bygninger skal meldes til kulturminnemyndighetene.

#### Retningslinjer:

Dersom det søkes om endringer som går ut over ordinært vedlikehold på bebyggelse registrert i SEFRAK, vil det være nødvendig med uttalelse fra kulturvernseksjonen i fylkeskommunen. Spesielle/omfattende saker bør tas opp i forhåndskonferanse med kommunen og kulturvernmyndigheten. Tiltakshaver kan i forbindelse med at byggesøknaden sendes kommunen selv innhente uttalelse fra fylkeskommunen, ved å sende kopi av søknadsdokumentene direkte. Kommunen har oversikt over hvilke bygg som er SEFRAK -registrert, og skal informere om dette i forbindelse med tiltakshavers henvendelse om en byggesak.

Kulturminnelovens § 25 andre ledd, sier at kommunen plikter å sende søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850, til vedkommende myndighet. Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal umiddelbart sendes vedkommende myndighet, dersom denne myndigheten har uttalt seg mot riving eller vesentlig endring.

Også bygg som ikke er SEFRAK -registrert kan ha en verneverdi. Det må dermed avgjøres i hvert enkelt tilfelle hva som anses som verneverdig.

Det bør tas hensyn til områdets egenart og spesielt til verneverdige bygninger i området når det skal føres opp nye bygg. Når dette skal hensyntas, bør det ikke utelukkende legges vekt på kopiering av byggestil, men ses på formgivningen i nåtidens formspråk.

#### Listeførte kirker:

Alle tiltak på de listeførte kirkene (Buksnes, Stamsund og Hol) skal forelegges Biskopen i Sør-Hålogaland og Riksantikvaren. P.t. behandler Nordland fylkeskommune slike saker på vegne av Riksantikvaren. All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken må oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse.



## 2.21 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger

(§ 11-9 punkt 8)

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal kommunen påse at risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) gjennomføres for planområdet, eller selv foreta en slik analyse.

- Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone.
- Det skal i nye planer vedtas bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.
- Alle plan- og byggesaker i flom- og skredutsatte områder og i områder med marine avsetninger krever geologiske, geotekniske og hydrologiske vurderinger, som vil avgjøre om området kan utbygges og eventuelt på hvilke vilkår.

*Retningslinjer:*

*Det kan stilles krav til ROS-vurdering i utarbeidelsen av områdeplaner og detaljreguleringsplaner.*

### Flom

Flomfare skal vurderes i forarbeidet til alle reguleringsplaner og tiltak som omfatter vassdrag. Flomsikring skal skje i henhold til NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i faresoner langs vassdrag. Nybygg i flomutsatte områder skal sikres mot flom i tråd med krav i gjeldende teknisk forskrift, og det tillates ikke ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for 200-års flom.

- På store elvesletter er det ikke tillatt å bygge under estimert maksimal vannstigning. Det er ikke tillatt å lukke bekker, og kantvegetasjonen skal bevares.
- Broer, kulverter og stikkrenner skal dimensjoneres til å tåle en 200-års flom med pluss 20% klimafaktor og konstrueres på en slik måte at tiltaket ikke gir økt fare for flom og erosjon. Flomfare skal vurderes i forarbeidet til alle reguleringsplaner og tiltak som omfatter vassdrag.

*Retningslinjer:*

*Ved utbygning nærmere enn 20 meter fra bekkeløp kan det utøves skjønn der bekk/elv ligger dypt i terrenget. Ved utbygging av elver og elvesletter nærmere enn 50 meter kan det utvises skjønn i saker der elven ligger dypt i terrenget og elvebredden har en viss helning. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Langs bekker, elver og elvesletter skal kantvegetasjonen bevares som en buffersone på minst 2 meter. Denne fungerer som en erosjonssikring og er i tillegg viktig for biologisk mangfold.*



### Skredfare

Det tillates ikke utbygging i områder innenfor hensynssone ras og skred angitt på plankartet, uten at vurdering av skredfare er utført og dokumentert av fagkyndig.

- Skredfarevurderingen skal gjøres på reguleringsplannivå og skal inkludere faresonekart, samt beskrivelse og plassering av eventuelle sikringstiltak. Mange områder er utsatt for flere skredtyper, men det er til enhver tid skredformen størst utstrekning som skal være dimensjonerende.
- Skredfarevurderinger skal utføres i henhold krav i Byggteknisk forskrift og veiledere/retningslinjer fra NVE.
- Skredkartene som danner bakgrunnen for hensynssone på plankartet er svært grove og i stor grad basert på datamodeller. Derfor skal behov for videre skredfarekartlegging vurderes av fagkyndig, da vil være en del områder hvor det ikke er behov for detaljert skredfarevurdering selv om området i hensynssone og utløser krav til videre kartlegging.
- Alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.
- Det bør vises forsiktighet når det gjelder hogst i terreng brattere enn 30 grader, da skogen har stor betydning for å på løsmasser og snø. Den som utfører tiltak innenfor hensynssonen, har ansvar for å påse at sikkerheten for seg selv og andre er ivaretatt.

### Kvikkleire

Utbyggingsområder under marin grense med terrenghelning over 3°, og der løsmassedekket består brelvavsetninger, bresjø-/innsjøavsetninger, tynn eller tykk hav-/strandavsetning, marin strandavsetning, elveavsetning, samt torv og myr skal det foreligge dokumentasjon på at byggegrunnen er sikker.

Dokumentasjon skal være i henhold til Byggteknisk forskrift og veiledere fra Informasjon om løsmassedekket og marin grense innhentes fra kvartærgeologiske kart. Vurdering av behov for grunnundersøkelser og omfang av denne skal vurderes av en geotekniker. Influensområdet til tiltaket skal også vurderes og dokumenteres.

### Jordskred, flomskred og sørpeskred

I aktsomhetsområde for vannrelaterte skred tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet. Flatehogst, etablering av veg i skråning og andre inngrep som er med på å øke faren for utglidning tillates ikke. Det bør ikke bygges nærmere enn 20 meter fra raviner, bekker eller andre forsenkninger i terrenget. Bekkeløp og elver skal til enhver tid holdes åpne for å hindre oppdemming av vann og masser.

#### Retningslinjer:

*Både flomskred og sørpeskred forekommer som regel i tilknytning til bekker eller andre forsenkninger i terrenget, det er derfor hensiktsmessig å etablere hensynssone på 20 meter på hver side av bekker og raviner med helning på over 10°. Skredtypene utløses ved stor vanntilførsel (kraftig regn og/eller intens snøsmelting ved brå temperaturøkning).*





### Fjellskred og steinsprang

I aktsomhetsområde for steinsprang tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

### Snøskred

I aktsomhetsområde for snøskred tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

### Radon og annen strålefare

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal fare for radonstråling vurderes særskilt. Det samme gjelder fare knyttet til høyspente kraftlinjer. Forebyggende tiltak skal etableres i samsvar med Byggteknisk forskrift. Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

### Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved regulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak. Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samkjøres. Åpne løsninger skal benyttes i alle tilfeller hvor dette er mulig og hensiktsmessig. Håndtering av nedbør skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon i grunnen og via åpne vannveier.

Dersom det skal benyttes overvannsgrøfter oppstrøms skal grøftesystemene være en del av planområdet. Naturlige flomveier i eller i nærhet av utbyggingsområder skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Bekkelukking tillates ikke, og eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Det skal settes byggegrense mot overvannssystemer/åpne grøfter, med en avstand på minst 5 meter, avhengig av utformingen på grøft.

#### *Retningslinjer:*

*Utbygging skal sikre overvannshåndtering ved bevaring av grønnstrukturer og/eller ved etablering av alternative overvannsløsninger (grøntområder, grønne tak, infiltrasjonssone/grøft, dammer, regnbed, åpning av bekker osv). Lekeplasser bør utformes til å tåle oversvømmelse slik at disse kan fungere som fordrøyningsarealer.*

### Havnivåstigning og stormflo

Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører bestemmelsesområde havnivåstigning skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreducerende tiltak skal alltid vurderes, også vurdering av bølgepåvirkning som kan komme i tillegg til stormflo.

- Alle nye bygninger og anlegg i nærhet av sjøen må utføres robust for endret havnivå.
- Unntak gjelder naust og annen bebyggelse som gjennom dens funksjon krever nær/lav beliggenhet mot sjøen.
- For nybygg i sårbare områder bør det etableres tilbakeslagsventil, og elektriske installasjoner bør løftes over flomsone.
- Nye bygge- og anleggstiltak med viktige bruksarealer tillates ikke etablert lavere enn kote + 3,8 moh., uten at det etableres avbøtende tiltak mot fare og skade ved havnivåstigning og stormflo.

#### *Retningslinjer:*

*Sikkerhetskrav for flom og stormflo i TEK17 er knyttet til 20-, 200- og 1000- års gjentaksintervall og er relatert til observerte stormfloverdier. For Vestvågøy kommune er følgende kotehøyder sårbare områder ved stormflo.*



## 2.22 Støy og luftkvalitet

(§ 11-9 punkt 8)

Tiltakshaver må selv sørge for nødvendige tiltak med hensyn til skjerming mot støv/støy fra veg, slik at grenseverdiene tilfredsstiller den til enhver tid gjeldende retningslinje (Miljøverndepartementets rundskriv T-1442). Slike tiltak behandles som en del av byggesaken i kommunen.

### Utendørsarealer til støyfølsom bruk

Utendørsarealer i brukshøyde (ca. to meter) skal være lavere enn grenseverdien for gul støysone. Uterom med en høyere støybelastning skal ikke regnes med i samlet uterom og lekearealer i henhold til arealkrav i uteromsnormen.

### Friområder

Hvis etablering av støyende virksomhet fører til at friområder får en økt støybelastning, skal friområdet skjermes mot støy. Støyskjermingen skal føre til at den totale støybelastningen for friområdet reduseres.

### Støyskjerming – utforming og absorbering

Avbøtende tiltak mot støy velges i detaljreguleringsplan. Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer skal være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp mot støyskjermens visuelle utforming.

## 2.23 Forholdet til Jordloven og gjenbruk av matjord

(§ 11-9 punkt 8)

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent detaljreguleringsplan. I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget ivaretas. Kommunen kan evt. stille krav i reguleringsplan om flytting av matjord for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

## 2.24 Barn og unge

(Pbl § 3-1 e og § 3-1 fjerde ledd)

God planlegging er grunnleggende for at barn og unge får trygge oppvekstkår og god helse. Det skal tas ekstra hensyn til barn og unges interesser og behov, dessuten skal barn og unge tas med i planleggingen. Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen og temaveileder T-1513.

### Retningslinjer:

*Barn og unge skal delta tidlig i planleggingen og være med å utforme og bestemme bruk av arealer som er viktige for dem. Ungdomsrådet (e.l.) skal involveres tidlig i planprosesser (der barn og unge har interesser), ikke kun behandles som en høringspart. Barnas representant skal få tidlig innsyn i all planlegging i kommunen, også byggesaksbehandling, og har rett til å uttale seg i de deler som omhandler barn og ungdom.*

## 3. Bebyggelse og anlegg

### 3.1 Boligbebyggelse

(§ 11-10)

Bestemmelsene gjelder for alle områdene avsatt til boligformål i kommunen. Områder avsatt til boligbebyggelse er markert i plankartet med gult.

Eksisterende	Fremtidig
--------------	-----------

Formål avsatt til fremtidig boligbebyggelse skal løses med utarbeidelse av detaljreguleringsplan eller områdeplan.

For eksisterende boligområder tillates foretting og oppføring av inntil 2 nye bolighus med tilhørende anlegg per eksisterende gård- og bruksnummer, samt fradeling av disse som enkelttomter uten reguleringskrav. I tettstedene tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, eller lavblokk med inntil 4 boenheter tilpasset eksisterende bebyggelse med krav om enkeltsøknad med forhåndskonferanse. I bygdene tillates enebolig og tomannsbolig. Tillatt boligtype fremgår av oversikten over boligområdene.

Ved etablering av flere enn 2 nye bolighus stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Det tillates en grad av utnyttning inntil BYA = 55 %, med mindre gjeldende reguleringsplan angir en annen utnyttelsesgrad.

#### Boligområder

Kode	Område	Eksisterende/ Fremtidig	Bestemmelser
B 1	Mortsund	E	Enebolig og tomannsbolig. Fradeling til sjøen kan tillates.
B 2	Tangstad	E	Enebolig og tomannsbolig
B 3	Haug	E	Enebolig og tomannsbolig
B 4	Tussan	E	Enebolig og tomannsbolig
B 5	Farstad	E	Enebolig og tomannsbolig
B 6	Eltoft	E	Enebolig og tomannsbolig
B 7	Tangstad	E	Enebolig og tomannsbolig
B 8	Unstad	E	Reguleringskrav. Arbeid med områderegulering Unstad (plan-ID 201809) igangsatt.
B 9	Eggum	E	Enebolig og tomannsbolig
B 10	Vestresand	E	Enebolig og tomannsbolig
B 11	Valberg	E	Enebolig og tomannsbolig. Fradeling til sjøen kan tillates.
B 12	Steine	E	Enebolig og tomannsbolig
B 13	Sennesvik	E	Enebolig og tomannsbolig
B 14	Sennesvik	E	Enebolig og tomannsbolig
B 15	Ure	E	Enebolig og tomannsbolig
B 16	Skullbru	E	Enebolig og tomannsbolig



B 17	Stormyra	E	Enebolig og tomannsbolig
B 18	Skaftnes	F	Reguleringsplan Skaftnesskogen (plan-ID 201504) er gjeldende.
B 19	Kræmmarvika	E	Enebolig og tomannsbolig
B 20	Kræmmarvika	E	Enebolig og tomannsbolig
B 21	Reinsjøen	E	Enebolig og tomannsbolig
B 22	Rekstrand	E	Enebolig og tomannsbolig
B 23	Rekstrand	F	Krav til regulering
B 24	Gjerdneset, Ballstad	E	Enebolig og tomannsbolig
B 25	Borgosveien, Ballstad	F	Krav til regulering
B 26	Vidda, Ballstad	F	Reguleringsplan Vidda (plan-ID 200706) er gjeldende.
B 27	Utsikten, Ballstad	F	Krav til regulering
B 28	Ballstadøy	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 29	Værret, Havnesiden	E	Reguleringsplaner Værret (plan-ID 199401) og Havnesiden (plan-ID 200303 og 200802) er gjeldende
B 30	Skottneskryss	E	Enebolig og tomannsbolig
B 31	Skottnessjøen	E	Enebolig og tomannsbolig
B 32	Skottnes øst	E	Enebolig og tomannsbolig
B 33	Skottnes vest	E	Enebolig og tomannsbolig
B 34	Gjerstadbrekka	E	Enebolig og tomannsbolig
B 35	Silsandvik	F	Reguleringsplan Silsandvik (plan-ID 100904) er førende, men området kan bygges ut som vanlig boligfelt uten særskilte krav til økologiske prinsipper, økologisk materialbruk eller etablering av arbeidsplasser. Kommuneplanens parkeringskrav er gjeldende. Krav til regulering ved ønske om høyere utnyttelse.
B 36	Gravdal sør	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 37	Klokkarjorda	F	Krav til regulering
B 38	Risaksla, Gravdal	E	Enebolig og tomannsbolig
B 39	Klokkarvika	E	Enebolig og tomannsbolig
B 40	Gravdal vest	E	Enebolig og tomannsbolig
B 41	Gravdal vest	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 42	Gravdal vest	F	Krav til regulering
B 43	Abelveien, Gravdal	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 44	Haugsmyra	E	Reguleringsplan Haugsmyra (plan-ID 200401) er gjeldende
B 45	Haugsvæien	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 46	Haug syd	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 47	Haug syd	F	Reguleringskrav
B 48	Haugkrysset	E	Enebolig og tomannsbolig

B 52	Rønsvoll	E	Enebolig og tomannsbolig
B 53	Dønnvoll	F	Reguleringskrav
B 54	Blomsterhagen	E	Reguleringsplan Hagebyen (plan-ID 200604) og bebyggelsesplan Hagebyen B3-B4-B5 (plan-ID 200605) er gjeldende.
B 56	Sentrum nord	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 57	Televeien/Elvegårdsv eien	E	Reguleringsplan Leknes lufthavn (plan-ID 200906) er gjeldende.
B 58	Himmelstein vest	E	Reguleringsplan Himmelstein vest (plan-ID 199901) er gjeldende.
B 59	Himmelstein	F	Reguleringskrav
B 60	Borga/Revbolan	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 61	Torvhauan	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 62	Torvhauan	F	Reguleringskrav. Reguleringsarbeid igangsatt (plan-ID 201703).
B 63	Leknes øst/Fygle	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 66	Fygle sør	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 67	Mjånes	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 68	Mjåneset	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 69	Sentrum sør	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 70	Lekneskroken	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 71	Haldsvågen	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 72	Breidablikk	E	Reguleringsplaner Breidablikk (plan-ID 200713) og Breidablikk II (plan-ID 201102) er gjeldende.
B 73	Breidablikk III	F	Reguleringskrav
B 75	Sjøveien	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 76	Leknessjøen	F	Reguleringsplan Havna – Leknessjøen (plan-ID 201310) er gjeldende.
B 77	Borge sørvest	F	Reguleringskrav
B 78	Borge	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 79	Borge nord	F	Reguleringskrav
B 80	Borge sørøst	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 81	Hagvågen nord	E	Enebolig og tomannsbolig
B 82	Hovdhagen	F	Reguleringskrav
B 83	Hagvågen sørvest	E	Enebolig og tomannsbolig
B 84	Hagvågen sørøst	E	Enebolig og tomannsbolig
B 85	Folkneset	E	Enebolig og tomannsbolig
B 86	Hagbarholmen	E	Enebolig og tomannsbolig



B 87	Øyanvein - Vikanveien, Stamsund	E	Enebolig og tomannsbolig. Fradeling til sjøen kan tillates.
B 88	Myklevika	E	Enebolig og tomannsbolig
B 89	Svarholt nordvest	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 90	Tabakken-Hellemyr	F	Reguleringskrav
B 91	Tabakkveien 40	E	Enebolig og tomannsbolig
B 92	Helle	E	Enebolig og tomannsbolig. Reguleringsplaner Hellesjyen (plan-ID 201304) og Hellesjyen II (plan-ID 201606) er gjeldende.
B 93	Aagård	E	Enebolig og tomannsbolig
B 94	Svarholt-Hartvågen vest	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 96	Svarholt-Hartvågen øst	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 97	Hella	E	Reguleringsplan Hella (plan-ID 200702) er gjeldende.
B 99	Halsan	E	Enebolig og tomannsbolig
B 100	J.M.Johansens vei 107-113	E	Enebolig og tomannsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
B 101	Buøya	E	Enebolig og tomannsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
B 102	Schønningbrygga, Stamsund	E	Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
B 103	J.M.Johansens vei 52- 82	E	Enebolig og tomannsbolig
B 104	J.M.Johansens vei 36- 38	E	Enebolig og tomannsbolig
B 105	Steineveien 3-11	E	Enebolig og tomannsbolig
B 106	J.M.Johansens vei 35- 39	E	Enebolig og tomannsbolig
B 107	Rokkvika	E	Enebolig og tomannsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
B 108	Hovedgården, Stamsund	E	Enebolig og tomannsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
B 109	Skullbru	F	Reguleringskrav
B 110	Oppdøl	F	Reguleringskrav
B 111	Farstad	F	Reguleringskrav
B 112	Eltoft	F	Reguleringskrav
B 113	Unstad	F	Reguleringskrav. Arbeid med områderegulering Unstad (plan-ID 201809) igangsatt.
B 114	Vestresand	F	Reguleringskrav, tiltakenes konsekvenser for natur- og arealbruksverdier utredes og avbøtende tiltak vurderes i detaljreguleringsplan.
B 115	Sennesvik nordvest	F	Reguleringskrav
B 116	Sennesvik	F	Reguleringskrav
B 117	Sennesvik sør	F	Reguleringskrav
B 118	Stormyra	F	Reguleringskrav
B 119	Dønnvoll	F	Reguleringskrav



### 3.2 Fritidsbebyggelse

(§ 11-7 og § 11-10 punkt 2)

Bestemmelsene gjelder for alle områdene avsatt til fritidsformål i kommunen. Områder avsatt til fritidsbebyggelse er markert i plankartet med oransje.

Eksisterende	Fremtidig
--------------	-----------

Formål avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse skal løses med utarbeidelse av detaljreguleringsplan eller områdeplan.

For eksisterende fritidsområder tillates oppføring av ny bebyggelse med tilhørende anlegg, samt deling av enkelttomter. Ved etablering av flere enn 2 nye fritidsboliger stilles det krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplan.

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan gjelder følgende:

- Fritidsbebyggelse tillates med inntil 150 m<sup>2</sup> BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje per tomt. Bruksareal i fritidsbolig skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup> BRA.
- Det tillates kun en fritidsbolig per eiendom.
- Ny bebyggelse kan oppføres i to etasjer med maksimal mønehøyde 7,5 meter og maksimal gesimshøyde 6,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
- Garasje/ uthus kan oppføres i en etasje med maksimal mønehøyde 4,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

#### Fritidsområder

Kode	Område	Eksisterende /Fremtidig	Bestemmelser
TF 1	Lilleeidet	E	Reguleringsplan Lilleeidholmen (plan-ID 200701) er gjeldende
TF 2	Vågan	E	Reguleringsplan Vågan hyttefelt (plan-ID 200601) er gjeldende. Krav til regulering for utvidelse
TF 3	Kleivan	E	
TF 4	Valbergøyan	E	Fradeling til sjøen kan tillates.
TF 5	Storfjordvannet	F	Krav til regulering
TF 6	Brandsholmen	E	
TF 7	Stormyra	E	Reguleringsplan Stormyra (plan-ID 201005) er gjeldende
TF 9	Lillehella, Sennesvik	F	Krav til regulering
TF 10	Odden	F	Krav til regulering
TF 11	Gjermesøy sør	E	Reguleringsplan Spannsteinsundet (plan-ID 201101) er gjeldende
TF 12	Gjermesøy nord	E	Reguleringsplan Spannsteinsundet (plan-ID 201101) er gjeldende
TF 13	Utsikten	E	Reguleringsplan Utsikten sjøhus (plan-ID 201212) er gjeldende
TF 14	Havnesiden	E	Reguleringsplan Havnesiden (plan-ID 200303) er gjeldende



TF 15	Sjøstrand	E	Reguleringsplan Sjøstrand (plan-ID 200502) er gjeldende
TF 16	Smiholmen	F	Krav til regulering
TF 17	Kartneset	F	Krav til regulering

### 3.3 Sentrumsformål

(§ 11-7 og § 11-10)

Eksisterende	Fremtidig
--------------	-----------

I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, kontorer og boligbebyggelse. Innenfor sentrum tillates etablert bolig i etasjene fra og med 2. etg.

Områder for bybebyggelse skal være områder med høy bygningsmessig tetthet og med gode offentlige byrom (gater, plasser, torg og gårdsrom). Byutviklingsprosjekter skal utformes slik at de tilrettelegger for kommunikasjon, bevegelse og sikt mellom byområdene. Ved byutvikling i bybebyggelsesområder kan det tilrettelegges for store funksjoner, men det skal samtidig sikres at bebyggelsen har en menneskelig skala.

Byutviklingsprosjekter som grenser mot eksisterende bebyggelse innenfor foreslått bygrense skal utformes med hensyn til denne bebyggelsen, hva gjelder både høyder og proporsjoner.

I områder for sentrumsformål og bybebyggelse bør det legges til rette for kombinasjon av virksomheter og boliger, med virksomheter på gateplan. Ved boligfortetting i bygeområder for sentrumsformål og bybebyggelse bør det vektlegges en variert boligstruktur.

- I 1. etasje mot offentlig gate eller plass tillates bare forretning og publikumsrettet virksomhet.
- Innenfor områder for sentrumsformål skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6. Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet.

#### Sentrumsområder

Kode	Område	Bestemmelser
S 1	Leknes sentrum	
S 2	Gravdal sentrum	

### 3.4 Forretninger

(§ 11-7 og § 11-10)

Eksisterende	Fremtidig
--------------	-----------

Områder avsatt til forretning skal benyttes til forretningsvirksomhet.

Innenfor områder for forretningsformål skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6.

Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet.

#### Forretningsområder

Kode	Område	Eksisterende/ Fremtidig	Bestemmelser
F 1	Lofoten handelspark	E	Reguleringsplan Lofoten handelspark (plan-ID



			201501) er gjeldende
F 2	Lofoten handelspark sørvest	F	Reguleringskrav. Reguleringsarbeid igangsatt (plan-ID 201815). Handelsområde for plasskrevende varer og plasskrevende butikker. Utnyttelse fastsettes i byplan/reguleringsplan. Krav til utredning av ny vei som binder sammen Idrettsgata og Sjøveien som adkomstvei.
F 3	Gamle Bohus	E	
F 4	Fargerike, Fygle	E	
F 5	Brekken elektro, Ballstad	E	
F 6	Vestresand	E	
F 7	Leknessjøen	E	
F 8	Steinekrysset, Stamsund	E	

### 3.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

(§§ 11-7, 11-10 og 11-9 punkt 8)

Eksisterende	Fremtidig
--------------	-----------

Områdene skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting samt underformål til disse.

Innenfor områder for offentlig eller privat tjenesteyting skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl.

§ 1-6. Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet.

#### Områder med tjenesteyting

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
OPT 1	Ballstad skole	E	
OPT 2	Ballstad barnehage	E	
OPT 3	Ballstad ungdomshus	E	
OPT 4	Nye Kakhaugen barnehage, Ballstad	E	
OPT 5	Buksnes kirke	E	
OPT 6	Buksnes bedehus	E	
OPT 7	Buksnes skole	E	
OPT 8	Landsforening for trafikkskadde	E	
OPT 9	Sikkerhetssenter, Gravdal	E	Reguleringsplan Sikkerhetssenter (plan-ID 201213) er gjeldende
OPT 10	Fiskerifagskole	E	
OPT 11	Risaksla barnehage	E	
OPT 12	Gravdal sykehus	E	
OPT 13	Gravdal barnehage	E	Krav til regulering for fremtidig utvidelse
OPT 14	Gravdal grendehus	E	
OPT 15	Sund ungdomshus	E	
OPT 16	Jehovas vitne	E	



	menighetshus		
OPT 17	Storeidet bedehus	E	Krav til regulering for fremtidig utvidelse
OPT 18	Hol kirke	E	
OPT 19	Bolle barnehage	E	
OPT 20	Haukland servicebygg	F	Krav til regulering
OPT 21	Uttakleiv grendehus	E	
OPT 22	Odd Fellow	E	
OPT 23	Oppdøl grendehus	E	
OPT 24	Oppdøl Montessoriskole	E, F	
OPT 25	Unstad grendehus	E	
OPT 26	Unstad servicebygg	F	Krav til regulering. Inngår i områderegulering Unstad (planID) Reguleringskrav . Arbeid med områderegulering Unstad (plan-ID 201809) igangsatt.
OPT 27	Eltoft Montessoriskole	E	
OPT 28	Eltoft barnehage	E	
OPT 29	Bøstad skole	E	
OPT 30	Bøstad vikingbarnehage	E	
OPT 31	Lofotr vikingmuseum	E	
OPT 32	Borge kirke	E	
OPT 33	Skytterhuset Torvdalshalsen	E	
OPT 34	Haukland ungdomshus	E	
OPT 35	Knutstad kapell	E	
OPT 36	Galleri 1599, Limstrand	E	
OPT 37	Lekeland, Lyngedal	E	
OPT 38	Valberg kirke	E	
OPT 39	Valberg skole	E	
OPT 40	Skogstjerna ungdomshus, Skokkelvika	E	
OPT 41	Stamsund kirke	E	
OPT 42	Svarholt skole	E	
OPT 43	Tommeliten barnehage	E	
OPT 44	Dag- og velferdssenter, Stamsund	E	
OPT 45	Gamle Åsen skole	E	
OPT 46	Trollknausen barnehage	E	
OPT 47	Gimle – Teater Nord	E	
OPT 48	EG -Teater	E	
OPT 49	Storfjord skole	E	
OPT 50	Sennesvik bedehus	E	
OPT 51	Sennesvik ungdomshus	E	



OPT 52	Skaftnes museum	E	
OPT 53	Fygle skole	E	
OPT 54	Arken barnehage, Fygle	E	
OPT 55	Vestvågøy museum, Fygle	E	
OPT 56	Gamle Kvalnes skole (ungdomshus)	E	
OPT 57	Storfjord gård, kloster og kapell	E	
OPT 58	Fygle barnehage	E	
OPT 59	Lofotkraft - kontor	E	
OPT 60	Lofotkraft - sekundærstasjon	E	
OPT 61	Lekneshagen sykehjem og Multemyra barnehage	E	
OPT 62	Lynghaugen barnehage	F	Krav til regulering. Området skal eventuell brukes som fremtidig skoleområde
OPT 63	Bjørnhaugen barnehage	E	
OPT 64	Brannstasjon	E	Reguleringsplan 4. armen (plan-ID 201406) er gjeldende
OPT 65	Betel, menighetshus	E	Reguleringsplan 4. armen (plan-ID 201406) er gjeldende
OPT 66	Skolekvartalet	E	Reguleringsplan Vest-Lofoten VGS (plan-ID 201305) er gjeldende
OPT 67	Buksnes menighetshus, Leknes	E	
OPT 68	Marihøna barnehage	E	
OPT 69	Bo- og servicesenter	E	
OPT 70	UL Ørnen, ungdomshus	E	
OPT 71	Skautrollet barnehage	E	
OPT 72	Skolebygget, Mjåneset	E	
OPT 73	Skifjord, gamle ungdomshus	E	
OPT 74	Eggum grendehus	E	



### 3.6 Fritids- og turistformål

(§ 11-7, § 11-10 og § 11-9 punkt 8)

Eksisterende

Fremtidig

Det er avsatt områder til fritids- og turistformål til kommersiell utleie og næringsvirksomhet. For områder avsatt til fritids- og turistformål skal det utarbeides detaljreguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6.

Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet eller etablering av maksimalt 2 utleieenheter.

Spikertelt/tilbygg på campingbil/vogn på områder avsatt til campingformål skal ikke være lengre eller høyere enn campingvognen/campingbilen, og ikke dypere enn 3 m. Maks tillatt bebygd areal settes til BYA=15m<sup>2</sup>. Farge- og materialvalg skal tilpasses omgivelsene.

#### Fritids- og turistområder

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
FT 1	Gjermesøy nord	E	Reguleringsplan Spannsteinsundet (planID 201101) er gjeldende
FT 2	Hattvika turistsenter	E	Reguleringsplanarbeid for utvidelse er igangsatt (planID 201505)
FT 3	Gjermesøy turistanlegg	F	Krav til regulering. Reguleringsarbeid er igangsatt (planID 201805)
FT 4	Ramnвика rorbu	E	
FT 5	Hemmingodden rorbu	E	Reguleringsarbeid for utvidelse er igangsatt (plan-ID 201813)
FT 6	Kjeøya	F	Krav til regulering
FT 7	Unstad Arctic surf	E	
FT 8	Unstad camping	F	Reguleringskrav . Arbeid med områderegulering Unstad (plan-ID 201809) igangsatt.
FT 9	Skreda	E	Reguleringsplan Skreda (plan-ID 201607) er gjeldende
FT 10	Flæsa	F	Reguleringskrav. Hotell eller annen overnattingsbedrift / turishytter
FT 11	Eggum havn	F	Reguleringskrav
FT 12	Borgtun	F	Reguleringskrav
FT 14	Strandbakken camping	E	Reguleringsplan Caravanplass Knutstad (plan-ID 200102) er gjeldende
FT 15	Borge Hostel	F	Eksisterende bygningsmasse kan bruksendres til overnatting uten reguleringskrav
FT 16	Alstad turistsenter	E	
FT 17	Midnattsol camping	F	Reguleringsplan Lofoten midnattsol camping (plan-ID 200901) er gjeldende
FT 18	Malnes camping	E	Reguleringsplan Caravanplass Malnes (plan-ID 200501) er gjeldende
FT 19	Skokkelvikøyen	F	Reguleringskrav
FT 20	Brustranda camping	F	Reguleringskrav
FT 21	Justad	F	Reguleringskrav



FT 23	Stamsund vandrersentrum	E	
FT 24	Buøya	F	Reguleringskrav
FT 25	Steine rorbu	E	
FT 26	Storfjord camping	E	
FT 27	Ure rorbucamp	E	Reguleringsplan Ure rorbucamp (plan-ID 201608) er gjeldende
FT 28	Ure rorbu	E	
FT 29	Statles rorbusenter, Mortsund	E	

### 3.7 Råstoffutvinning

(§§11-7 og 11-9 punkt 1)

Eksisterende

Fremtidig

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for råstoffutvinning:

- Det stilles krav om reguleringsplan for nye masseuttak. Det samme gjelder ved vesentlig utviding av eksisterende masseuttak.
- Det er krav om konsesjon med driftsplan for alle uttak på mer enn 10 000 kubikkmeter. Driftsplan utfyller reguleringsplan ved å ivareta bergfaglig forsvarlig drift, konkrete sikringstiltak, og avslutning av uttaket som et grunnlag for ønsket etterbruk. Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.
- Krav til håndtering av rene masser
- Krav til håndtering av forurensende masser

#### Råstoffutvinning

Massetak skal til enhver tid sikres slik at det ikke oppstår fare for fallulykker.

- Innenfor formålsområdet kan det i driftsfasen føres opp konstruksjoner og bygninger i tilknytning til driften. Slike konstruksjoner, bygninger, anleggsmateriell og maskiner skal fjernes når driften avsluttes.
- Igangsettelse, driftsfasen og avslutning av massetak skal skje etter godkjent reguleringsplan hvor området gis en best mulig utnyttelse og landskapsmessige tilpasning.
- Reguleringsplanen skal utrede tiltakets nær- og fjernvirkning, og dertil egnede avbøtende tiltak.
- Ved regulering til råstoffutvinning skal etterbruk være angitt.
- Masseuttak i steinur må sikres slik at det ikke oppstår fare for steinras som kan påføre skader på mennesker og bygninger nedenfor uttaksområdet. Tiltakshaver plikter å gjøre en fortløpende risikovurdering. I steinur skal skråningene plastres med stein slik at området bærer preg av å være en steinur også etter at uttaket er avsluttet. Der forholdene ligger til rette for det, skal tiltakshaver i driftsfasen fortløpende rehabilitere området.
- Utslipp av støy og støv skal ligge innenfor rammene til Statens forurensningstilsyn (SFT). Kommunen kan gi pålegg om støy- og støvdempende tiltak.
- Det kan gis særlige bestemmelser om tidspunkt for bl.a. boring, sprenging, knusing og transport.
- Tiltakshaver kan pålegges å gjennomføre støy- og støvmålinger under drift for å dokumentere at kravene jf. forskrift om begrenset forurensning (kap.30) tilfredsstilles.

Boring, sprenging og knusing kan kun foregå i tidsrommet:

- mellom kl. 07.00 og 18.00 på hverdager
- mellom kl. 07.00 og 18.00 på lørdager eller dagen før helligdager



Transport av masser kan kun foregå i tidsrommet:

- mellom kl. 07.00 og 22.00 på hverdager
- mellom kl. 07.00 og 20.00 på lørdager og dagen før helligdager

### Områder med råstoffutvinning

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
R 1	Tussan (Hestneset)	E	Reguleringskrav for videre uttak. Krav til avslutningsplan. Mulig etterbruk: øvelsesfelt for brannvesenet eller mellomlagringsdeponi for rene masser, landbruksjord eller snø.
R 2	Bolle	E	Reguleringsplan (plan-ID 200808)
R 3	Vian	E	Reguleringsplan (plan-ID 200301)
R 4	Nedre Voll	E	Reguleringskrav for videre uttak. Krav til avslutningsplan. Mulig etterbruk: landbruksareal
R 5	Nykmark	E	Reguleringsplan (plan-ID 199803)
R 6	Tangstad	E	Reguleringskrav for videre uttak. Krav til avslutningsplan
R 9	Nedre Vold	F	Reguleringskrav

## 3.8 Næringsbebyggelse

(§§ 11-7 og 11-10)

*Eksisterende*

*Fremtidig*

Formålet næringsbebyggelse gjelder for kontor, hotell, bevertning, industri, håndverk, lager og annen næringsvirksomhet.

Innenfor områder for næringsbebyggelse skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6. Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet.

Det skal legges opp til en effektiv arealutnyttelse for nye næringsarealer gjennom bruk av reguleringsbestemmelser og i tomtedelingsaker.

Generelle krav til arealbruk av næringsarealer:

- For områder avsatt til industri/lager, skal kontordelen tilknyttet dette være underordnet
- Andelen kontorflate skal være mindre enn arealet på bakkeplan til Lager/Industri for hver virksomhet i bygget. For spesielle virksomheter med dokumentert behov for utvendig lagerplass av annet enn kjøretøy, kan dette bli regnet som lager.
- Varelevering: Det skal sikres gode trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen eiendom. Alminnelig varetransport må sikres mot at det oppstår farlige situasjoner og slik at myke trafikanter og sjåførens arbeidsmiljø ivaretas på en god måte. Det vises til teknisk forskrifts krav til utforming, adkomst, parkering, oppstillingsplass og varemottak.
- Avfallshåndtering: Avfallsanlegg skal etableres på egen eiendom. Areal for avfallslosning skal være inntegnet i plankart til reguleringsplan.
- Utelagring: Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak.
- Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.



## Næringsområder

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
N 1	Kræmmervika/ Bertelvika	E	Fiskeindustri
N 2	Ballstadlandet øst	E	Fiskeindustri, mot fv. kan det også etableres bolig
N 3	Ballstadlandet	E	Industri- og næringsområde
N 4	Reinsjøen	E, F	Fiskeindustri. 1. etasje forbeholdes næringsaktivitet. I 2. etasje kan det tillates leiligheter i tilknytning til virksomheten. Reguleringskrav for fremtidige arealer
N 5	Gullholmen, Ballstadøy	E	Fiskeindustri / sjømatproduksjon. 1. etasje forbeholdes næringsaktivitet. I 2. etasje kan det tillates leiligheter i tilknytning til virksomheten.
N 6	Ballstad slip	E, F	Verft. Reguleringskrav for fremtidige arealer
N 7	Fryseriveien, Ballstadøy	E	Fiskeindustri
N 8	Hattvikholmen	E	Tranproduksjon
N 9	Bergland, Skarskjyen	E	Fiskeindustri. Reguleringsplan Bergland (Plan-ID 200002) er gjeldende
N 10	Industriveien Gravdal	E	Lager, maskinentreprenør, kontor, håndverk
N 11	Gravdal havn	E	Industriområde. Fritids- og turistformål / tjenesteyting kan etableres i eksisterende bebyggelse
N 12	Storeidøya	E	Reguleringsarbeid igangsatt (plan-ID 201901)
N 14	Storeidøya nordvest	F	Reguleringskrav
N 17	Storeidet	E, F	Reguleringskrav for framtidige områder. Reguleringsarbeid igangsatt (plan-ID 201808)
N 18	Mjåneset industriområde	E	Bilverksted, biloppuggeri, maskinentreprenør
N 19	Fyglefjæra	E, F	Matproduksjon. Reguleringskrav for fremtidige områder
N 20	Gatekjøkkenet	E	Beverting
N 21	Lilandskryssset	E	Lager, kontor, maskinentreprenør
N 22	Eggum havn	E	Fiskeindustri
N 23	Strømgård	E	Bensinpumpe
N 25	Limstrand	E	Lager, kontor, maskinentreprenør
N 26	Brustranda	E	Bilverksted, bensinstasjon, håndverk
N 27	Skifjordmarka	E, F	Lager, kontor, maskinentreprenør. Reguleringsplan Myklevik masseuttak (plan-ID 201602) er gjeldende. Reguleringskrav for fremtidige områder
N 28	Yttervikveien, Stamsund	E	Bilverksted, bilutleie
N 29	Trållerrederi	E	Fiskeindustri. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 30	Bakervika	E	Fiskeindustri. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 31	Stamsund fisk	E	Fiskeindustri. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 32	Fiskarheimen Havly	E	Beverting / overnatting. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende





N 33	Stamsund hotell	E	Hotell. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 34	Steineveien/ Rokkvika	E	Hjellområde. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 35	Skjærbygga	E	Beverting. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 36	Rokkvika	E	Lager. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 37	Hurtigrutehavn	E	Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 38	Tørnholmen	E	Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 39	Langsundet	F	Reguleringskrav
N 40	Smiholmen	E	Fiskeindustri. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 42	Grindøya, Steine	E	Oppdrett
N 43	Ure	E	Oppdrett
N 44	Lofoten sjøprodukter, Mortsund	E	Fiskeindustri/ oppdrett. Utvidelse av eksisterende virksomhet og etablering av turistvirksomhet krever reguleringsplan
N 45	Buvika, Mortsund	E	Fiskeindustri, oppdrett, hjellplass
N 46	Hagstua	E	Overnatting, bevertning

*Retningslinjer:*

*Ved fradelinger i næringsområder hvor det på forhånd ikke er fastsatt en bestemt tomteinndeling, skal det sammen med søknaden om fradeling vedlegges en situasjonsplan som viser hvordan eiendommen skal utnyttes. Bebyggelse og adkomst, kjøreareal og grøntareal og ev. fremtidige utbyggingsplaner skal fremgå av forslaget.*

*Næringsområder skal tilrettelegges for adkomst til fots og på sykkel, og adkomstsoner skal være trygge og atskilt fra biltrafikk. Det skal i reguleringsplan/byggesøknad for ny næringsbebyggelse redegjøres for materialbruk, farger og belysning.*



### 3.9 Idrettsanlegg

(§ 11-7 og § 11-10)

*Eksisterende*

*Fremtidig*

Områder avsatt til idrettsanlegg skal benyttes til idrettsformål.

Innenfor områder for idrettsanlegg skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6.

Mindre utvidelse og endring av eksisterende godkjente anlegg kan godkjennes uten regulering dersom tiltaket ikke medfører vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

#### Idrettsområder:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
IA 1	Ballstad kunstgressbane	E	
IA 2	Gravdal kunstgressbane	E	
IA 3	Lofoten travpark	E	Reguleringsplan Svanvatnet Travpark, plan - ID 200302, er gjeldende.
IA 4	Lofothallen med tilhørende idrettspark	E	
IA 5	Lekneshallen og svømmehall	E	Reguleringsplan Vest – Lofoten VGS og Lekneshallen (plan – ID 201305) er gjeldende.
IA 6	VGS idrettsanlegg	E	Reguleringsplan Vest – Lofoten VGS og Lekneshallen (plan – ID 201305) er gjeldende.
IA 7	Blesthallen og kunstgressbane	E	
IA 8	Borg skianlegg	E	
IA 9	Slydalen skytebane	E	
IA 10	Evjen motorcrossbane	E	
IA 11	Lofoten ski- og snowboardsenter	E	
IA 12	Stamsund kunstgressbane	E	
IA 13	Stamsund idrettshall	F	Reguleringskrav.
IA 15	Hagskaret hoppbakken	E	
IA 16	Skifjord leirduebane	F	Reguleringskrav. Reguleringsarbeid igangsatt (plan – ID 201807).



### 3.10 Andre typer bebyggelse og anlegg

(§§ 11-7 og 11-10)

Eksisterende

Fremtidig

#### Områder med andre typer bebyggelse og anlegg:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
AB 1	Gjermesøy	E	Fiskehjell
AB 2	Kræmmervika	E	Fiskehjell
AB 3	Hattvika	E	Fiskehjell
AB 4	Ballstadøy	E	Kommunalteknikk, renseanlegg
AB 5	Skotnesosen	E	Fiskehjell
AB 6	Skotnessjøen	E	Fiskehjell
AB 7	Borgosveien, Ballstad	E	Naust
AB 8	Skotnesvatnet	E	Speiderhytte
AB 9	Skarskyen	E	Naust
AB 10	Gjerstad	E	Naust
AB 11	Tussan	F	Naust
AB 12	Uttakleiv	E	Naust
AB 13	Unstad	E	Naust
AB 14	Hagvåg, Bøstad	F	Naust
AB 15	Evjen	E	Vannbehandlingsanlegg
AB 16	Vikvannet	E	Vannbehandlingsanlegg
AB 17	Vestresand	F	Naust
AB 18	Val	F	Naust
AB 19	Kvalnes	F	Naust
AB 20	Haugen	E	Renovasjonsanlegg
AB 21	Malnes	F	Naust
AB 22	Finnhamn	E	Naust – småbåthavn landdel
AB 23	Valberg havn	E	Naust – småbåthavn landdel
AB 24	Skifjordmarka	F	Øvelsesfelt brann/deponi
AB 25	Skifjordmarka	F	Øvelsesfelt brann
AB 26	Naustveien, Stamsund	E, F	Naust
AB 27	Nilsvika, Stamsund	F	Naust – småbåthavn landdel
AB 28	Halsan, Stamsund	F	Høydebasseng
AB 29	Steine	E	Fiskehjell
AB 30	Steine	E	Fiskehjell
AB 31	Steine	E	Naust
AB 32	Steine	E	Naust
AB 33	Mortsund	E	Fiskehjell
AB 34	Haug	E	Høydebasseng
AB 35	Ballstad	E	Høydebasseng
AB 36	Gravdal	E	Transformator
AB 37	Eggum	F	Fiskehjell



### 3.11 Grav- og urnelund

(§ 11-7 og § 11-10)

*Eksisterende*

*Fremtidig*

Områder avsatt til grav- og urnelund skal benyttes til gravlund eller urnelund.

#### Områder med grav- og urnelund:

Kode	Område	Eksisterende/ Fremtidig	Bestemmelser
GU 1	Buksnes kirkegård	E, F	Før utvidelsen skal det utarbeides detaljplan og kirkegårdsplan som regulerer gravplassering, urnelund, parkareal, stier, nødvendige bygg etc. Kulturminner i området må ivaretas i samråd med kulturminnemyndigheten
GU 2	Borge kirkegård	E, F	Før opparbeidelse av utvidelsen skal det utarbeides detaljplan og kirkegårdsplan som regulerer gravplassering, urnelund, parkareal, stier, nødvendige bygg etc. Kulturminner i området må ivaretas i samråd med kulturminnemyndigheten
GU 3	Stamsund urnelund	E, F	Før opparbeidelse av utvidelsen skal det utarbeides detaljplan og kirkegårdsplan som regulerer gravplassering, urnelund, parkareal, stier, nødvendige bygg etc. Kulturminner i området må ivaretas i samråd med kulturminnemyndigheten
GU 4	Vik kirkegård	E	Ingen utvidelse
GU 5	Voll kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 6	Unstad kirkegård	E	Ingen utvidelse
GU 7	Sand kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 8	Smedvik kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 9	Malnes kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 10	Valberg kirkegård	E	Ingen utvidelse
GU 11	Skifjord kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 12	Sennesvik gamle kirkegård	E	Ingen utvidelse
GU 13	Sennesvik kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 14	Petvik kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier



### 3.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

(§ 11-7 og § 11-10)

Eksisterende	Fremtidig
--------------	-----------

Innenfor områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6. Reguleringskravet gjelder ikke for mindre utvidelse/ endring av eksisterende godkjent virksomhet

#### Områder med kombinert bebyggelse og anlegg:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
KBA 1	Kræmmervika	E	Beverting, fritids – og turistformål, bolig, fritid, overnatting/hotell. Eksisterende fiskeriaktivitet må ivaretas.
KBA 2	Ballstadlandet	E	Bolig, fritids – og turistformål. 1 etasje skal forbeholdes forretninger, kontor og tjenesteyting, håndverk.
KBA 3	Fryseriveien	E	Forretning, fritids – og turistformål, bolig, tjenesteyting. 1 etasje skal forbeholdes forretninger, kontor, tjenesteyting, håndverk.
KBA 4	Sjøstrand	E	Fiskeri, fritids – og turistformål, overnatting. Reguleringsplan Sjøstrand (plan – ID 200502) er gjeldende.
KBA 5	Moloveien	E	Fiskeri, fritids – og turistformål, servering, fritidsbolig. Reguleringsplan Solsiden brygge (plan – ID 201105) er gjeldende.
KBA 6	Reineholmen	F	Bolig, forretning, tjenesteyting, overnatting, fiskeri. Reguleringskrav. Reguleringsarbeid igangsatt (plan – ID 201820).
KBA 7	ASVO	E, F	Håndverk, tjenesteyting, forretning, kontor.
KBA 8	Borg overnatting	E	Overnatting/hotell, tjenesteyting.
KBA 9	Borg	E	Bolig, forretning, tjenesteyting.
KBA 10	Borgtun	E, F	Beverting, fritids – og turistformål, tjenesteyting, forretning, håndverk.
KBA 11	Bøstad	E, F	Bolig, forretning, tjenesteyting, verksted –, håndverks – og lagervirksomhet
KBA 12	Bøstad/Hartvågen	E	Bolig, forretning, tjenesteyting, verksted –, håndverks – og lagervirksomhet
KBA 13	Hartvågen	E	Bolig, forretning, tjenesteyting, verksted –, håndverks – og lagervirksomhet
KBA 14	Haukland skole	E	Forretning, tjenesteyting, verksted –, håndverks – og lagervirksomhet
KBA 15	Kleivan	E	Bolig, fritidsbebyggelse, tjenesteyting, fiskerinæring, bevertning, forretning
KBA 16	Vestresand	F	Bolig, fritidsbebyggelse, tjenesteyting, fiskerinæring, bevertning, forretning, overnatting
KBA 17	Steine	E	Forretning, fritids – og turistformål, bolig
KBA 18	Mortsund	E	Bolig, fiskeindustri, fritids – og turistformål, fritidsbolig



KBA 19	Mortsundholmen	E	Bolig, fiskeindustri, fritids – og turistformål
KBA 20	Haugsmyra	E	Bolig, forretning, tjenesteyting
KBA 21	Storeidet	E	Bolig, kontor
KBA 22	Storgata 121 – 125	E	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, lager
KBA 23	Valsetveien 1 + 2	E	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, lager
KBA 24	Næringshagen	E	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, lager
KBA 25	Sjøveien 7 – 12	E	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, lager
KBA 26	Sjøveien 22	E	Bolig, kontor
KBA 27	Fygle	E	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, lager, håndverk
KBA 28	Lufthavnveien sør	E	Næring, forretning for plasskrevende varegrupper. Reguleringsplan skal ivareta de trafikale forhold til E 10, kryssing av myke trafikanter og utforming av adkomst. Nødvendige tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse. Reguleringsplan E10 x Lufthavnveien (plan – ID 201503) er gjeldende.
KBA 29	Lufthavnveien nord	E	Næring, forretning for plasskrevende varegrupper. Reguleringsplan skal ivareta de trafikale forhold til E 10, kryssing av myke trafikanter og utforming av adkomst. Nødvendige tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse. Reguleringsplan E10 x Lufthavnveien (plan – ID 201503) er gjeldende.
KBA 30	Bolleveien	F	Reguleringskrav. Næring, forretning for plasskrevende varegrupper. Reguleringsplan skal ivareta de trafikale forhold til E 10, kryssing av myke trafikanter og utforming av adkomst. Nødvendige tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.
KBA 31	Leirvik, Skaftnes	E	Fiskerinæring, bevertning, fritidsbolig, bolig, overnatting
KBA 32	Åsen, Stamsund	E	Bolig, kontorer, tjenesteyting
KBA 33	Joker, Stamsund	E	Forretning, kontor, tjenesteyting, håndverk
KBA 34	JMJ. 156 – 162	E	Forretning, kontor, bolig
KBA 35	Hartvågen	E	Fiskerinæring, lager, bolig
KBA 36	Vaglesvingen ytre	E	Bolig og fritidsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 37	Vaglesvingen indre	E	Bolig og fritidsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 38	Stamsund spiseri	E	Bolig og forretning. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 39	Buøyveien	F	Industri, håndverk, lager, bolig. 1. etasje skal forbeholdes næringsvirksomhet
KBA 40	Litl Buøya	E	Fritidsbolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 41	Yttervik rorbu	E	Fritidsbolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 42	Hjellskjær, Yttervik	E	Bolig og fritidsbolig.
KBA 43	Tørnholmen nord	E	Fritidsbolig, kontor, forretning, fritids – og turistformål, bevertning og fiskerinæring.

			Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 44	Tørnholmen sør	F	Fritidsbolig, kontor, forretning, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 45	Gml. Justadbutikk	E	Bolig og forretning. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 46	JMJ.vei 57 – 63	E	Fritidsbolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 47	JMJ.vei 49 – 55	E	Fritidsbolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 48	Tankholmen	E	Forretning, kontor, industri og fritidsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 49	Burekka	E	Fritidsbolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 50	Figurteateret	E	Bolig, forretning, kontor. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
KBA 51	Gml. rådhus	E	Bolig, fritidsbolig, kontor, forretning, overnatting, bevertning og tjenesteyting. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 52	JMJ.vei 18 – 32	E	Bolig, forretning. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 53	Skjæret	E	Fritidsbolig, bolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende, men bruksendring til bolig kan tillates.
KBA 54	Coop	E	Forretning, kontor. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 55	JMJ – kontorlokaler	E	Forretning, kontor. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 56	Fabrikken	E	Forretning, kontor, tjenesteyting. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 57	Gundersenvei, Gravdal	E	Forretning, kontor, industri, bolig
KBA 58	Tangstad	E	Fiskerinæring, kontor, forretning, bolig, bevertning, overnatting
KBA 59	Vestresand	F	Kontor, tjenesteyting, fritidsbolig, fritids- og turistformål. Tiltakenes konsekvenser for natur- og arealbruksverdier utredes og avbøtende tiltak vurderes i detaljreguleringsplan.
KBA 60	Steine	E	Fiskeindustri, fritids- og turistformål. Reguleringskrav for etablering av ny bebyggelse.



## 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(§§ 11-7 og 11-9)

Offentlige veier og endring av eksisterende anlegg, skal planlegges i tråd med Vestvågøy kommunes hovedplan veg (2017) og Statens vegvesens håndbøker. Avvik fra normer kan tillates når andre hensyn tilsier det.

Areal til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder avfallshåndtering, skal vurderes i en tidlig planfase. Veiledende tekniske detaljplaner skal legges til grunn.

Viktige gangforbindelser til kollektivholdeplasser skal identifiseres og om mulig gis formell status.

Gang-/sykkelveg skal ikke benyttes som kjøreadkomst til nye boenheter.

Rammeplan for avkjørslers langs riks- og fylkesveger og gjeldende grenser fastsatt i lov gjelder. Byggegrensen regnes fra senterlinje.

Fylkesveier og E10 er gitt nummer i plankartet.

De kommunale veier som er innregulert i plankartet har veinavn.

### 4.1 Veg

*Eksisterende*

*Fremtidig*

#### Holdningsklasse

Holdningsklassene langs europavei og fylkesveier legges til grunn i planleggingen (enkelt-fradelinger). Den til enhver tid gjeldende «Rammeplan for Nordland» viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye og utvidelse av eksisterende avkjørslers langs fylkesveier og E10.

Retningslinjer:

Meget streng holdning betyr i prinsippet at vegene skal være avkjørselsfri. Holdningen gjelder også for driftsavkjørslers. Nye avkjørslers og utvidet bruk av eksisterende avkjørslers tillates kun etter godkjent detaljplan etter vegloven.

Streng holdning betyr at antall avkjørslers til vegene må være begrenset. Nye avkjørslers og utvidet bruk av eksisterende avkjørslers tillates kun etter godkjent detaljplan. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørslers til boligformål bør begrenses.

Mindre streng holdning betyr at antall direkte avkjørslers til vegene må være begrenset. Nye boligavkjørslers bør begrenses. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørslers bør normalt imøtekommes.

Lite streng holdning. Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomsten henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.



## 4.2 Lufthavn

*Eksisterende*

*Fremtidig*

Reguleringsplan Leknes lufthavn (plan-ID 200906) er gjeldende.

## 4.3 Havn

*Eksisterende*

*Fremtidig*

Formålet brukes for arealer som brukes til skipshavner med kaier, terminaler, havnelager. Havne- og farvannsloven har egne bestemmelser om planlegging og drift av havner.

## 4.4 Gang- og sykkelvei

For fremtidige gang- og sykkelveier, turtraséer og gangveisystemer vil plassering og utstrekning bli fastlagt gjennom reguleringsplan. Fortau kan etableres uten reguleringsplan der forholdene ligger til rette for det.

Følgende fremtidige gang- og sykkelveger er lagt inn i kartet som samferdselslinje:

- Ballstad skole – Ballstadlandet
- Ballstad skole – Ballstad kunstgressbane
- Sundsveien fra kunstgressbanen til Gravdal barnehage
- Gravdal – Leknes langs Haugsmyra/Storeidet («*gammelveien*»)
- Sjøveien fra Langhaugen til Leknessjøen
- Lillevollveien – Holsmoa
- Mjånesveien
- Ramsvikveien fra Fygle skole til Berg

Følgende fremtidige gang- og sykkelveger er lagt inn i kartet som samferdselslinje:

- Gravdal – Storeidøy – Leknes
- Haldsvågen rundt
- Leknes sentrum – Leknes lufthavn

Følgende fremtidige turtraséer er lagt inn i kartet som samferdselslinje:

- Borgvatnet rundt, Leknes
- Tjønndal – Vendalsjord – Løvdal - Hellosan

## 4.5 Parkering

*Eksisterende*

*Fremtidig*

Arealet skal brukes til parkering.



## 5. Grønnstruktur

(§11-7 og § 11-10)

Eksisterende

Fremtidig

Grønnstruktur er mer eller mindre sammenhengende store og små naturpregede områder som bidrar til biologisk mangfold, og for å få sammenhenger i vegnettet for gang- og sykkeltrafikken. Grøntområdene kan være både kultiverte og opprinnelig natur. Parker, trekker, busker, forhager, gårdsrom, samt kirkegårder og muséer kan være eksempler.

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

### 5.1 Grønnstruktur

Innenfor områdene avsatt til grønnstruktur kan det legges til rette for friluftsliv. Turveier skal, ved kjørevei, anlegges slik at utilsiktet bilkjøring hindres.

*Retningslinjer:*

*Sammenhengende grønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker.*

*I grøntområder inngår alle områder avsatt til friområder og friluftsområder i vedtatte planer. Begrepet grøntområder/ grønnstruktur omfatter også skolegårder, parker og hager/parker ved institusjoner, offentlige bygg og bygg til offentlig og privat tjenesteyting. Grøntareal er en kvalitet som må ivaretas og sikres som fellesgoder for kommunens innbyggere. Grøntareal av betydning for allmennheten skal derfor ikke avhendes, også siden de er en viktig del av kommunens folkehelsesatsning. Områdene skal som utgangspunkt ikke nedbygges, med mindre avbøtende tiltak er eller vil bli iverksatt. Sikring av arealer til allmennheten skal alltid vurderes.*

*Barnetråkk: Dokumenterte barnetråkk, stier og veier m.m. som knytter sammen bebygde områder med friluftsområder og utmark skal ikke bebygges eller endres uten at funksjonen blir erstattet med likestilt eller bedre alternativ løsning.*

### 5.2 Naturområde

Generelt forbud mot tiltak. Dette er arealer som skal forbli uten inngrep og tiltak på eller i grunnen, eller i vegetasjon. Dette underformålet brukes for å ta hensyn til forekomster av utvalgte naturtyper som befinner seg i grønne områder i eller ved byer og tettsteder.





### 5.3 Turdrag

Generelt forbud mot tiltak. Tiltak som er ment å tjene tilrettelegging for bruk av allmenheten tillates etter søknad.

#### Bredde for turvei og tursti:

Kode	Vegtype	Dekkebredde (m)	Reguleringsbredde (m)
T	Turvei	3	6
St	Tursti	1	3

#### Retningslinjer:

*Turvei skal bygges opp med bærelag og duk.*

*Tilrettelegging vil i hovedsak være planering og rydding av trasé.*

### 5.4 Friområde

Generelt forbud mot tiltak. Tiltak som er ment å tjene allmenheten, friluftsliv, barn, unge og universelle tilpasninger kan vurderes tillatt, men løsninger må vurderes særskilt i hver enkelt sak.

### 5.5 Park

Generelt forbud mot tiltak. Tiltak som er ment å tjene allmenheten, friluftsliv, barn, unge og universelle tilpasninger kan vurderes tillatt, men må vurderes særskilt i hver enkelt sak.

#### Retningslinjer:

*Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold, inklusive biotopmangfold. Friske, større trær og naturelementer skal bevares og innarbeides.*

## 6. Forsvaret



## 7. Landbruks-, natur- og friluftsmål

(§ 11-7 og § 11-11)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruk, bli liggende som naturområder, eller områder med spesiell betydning for friluftslivet.

### 7.1 LNF-områder

Eksisterende	Fremtidig
--------------	-----------

I LNF-områdene tillates kun tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag jf. *Veileder H-2401 Garden som ressurs*. I tillegg kan tilretteleggingstiltak for friluftsliv tillates.

Arealer avsatt til fremtidig LNF-område i planen viser tidligere byggeområder eller LNF-områder med spredt bebyggelse, som er tatt ut av planen eller redusert.

Fradeling av ubebygde parsell tillates kun ved salg som tilleggsareal til aktive gårdsbruk eller dersom det ble politisk innvilget oppstart av reguleringsarbeid av det aktuelle arealet.

#### Kårbolig / boenhet nr.2

Oppføring av kårbolig, generasjonsbolig eller boenhet nr.2 kan bare skje på aktive gårdsbruk hvor driften utløser behov for det.

#### Retningslinjer:

*Lokal landbruksmyndighet vil vurdere i de enkelte tilfellene om produksjonsomfang, størrelse eller andre omstendigheter gir behov for kårbolig. Som hovedregel bør kårbolig bygges ved tunet og ikke plasseres på dyrket eller dyrkbart jord. Kårbolig skal tilhøre landbrukseiendommen og kan ikke fradeles på et senere tidspunkt.*

### 7.2 LNF-områder med spredt bebyggelse

Eksisterende	Fremtidig
--------------	-----------

LNF-områder hvor det er tillatt med spredt bolig-, fritids- og/eller næringsbebyggelse. Det fremgår av matrisene nedenfor hvor mange nye tomter og/eller enheter (boliger, fritidsboliger, næringsbygg) er tillatt i de enkelte områdene.

Totalt tillates det maksimalt 25 nye enheter i LNF-spredeområdene per år, hvorav maksimal 10 skal være boliger.

#### Tomtestørrelse

Boligtomter og næringstomter i LNF-sprede skal ikke være større enn 2 daa, fritidstomter skal ikke være større enn 1 daa.

### Høyde

Ny bebyggelse kan oppføres i to etasjer med maksimal mønehøyde 7,5 meter og maksimal gesimshøyde 6,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Garasje/uthus kan oppføres med maksimal mønehøyde 6 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen. Viser til kap. 2.17 *Garasje, uthus og naust*.

### Utnyttelse

Spredt boligbebyggelse tillates med inntil 250 m<sup>2</sup> BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje per tomt. Eksisterende driftsbygning regnes ikke med i BYA. Det tillates kun eneboliger, med eller uten sokkelleilighet. Per tomt tillates det ett bolighus.

Spredt fritidsbebyggelse tillates med inntil 150 m<sup>2</sup> BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje per tomt. Bruksareal i fritidsbolig skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup> BRA. Eksisterende driftsbygning regnes ikke med i BYA.

Spredt næringsbebyggelse tillates med inntil 250 m<sup>2</sup> BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje/lager per tomt. Driftsbygning tilknyttet landbruk regnes ikke med i BYA.

I LNF-områdene hvor det åpnes for spredt næringsbebyggelse kan det tillates mindre næringsetableringer, herunder café, mindre forretninger, ikkestøyende håndverk, tjenesteyting, lager, turistrelaterte servicefunksjoner, dyrepensjonat, landbruksrelaterte næringsvirksomheter og lignende. Etablering av camping, bobilcamp, og industri- eller kontorbygninger er ikke tillatt. På landbrukseieendommer kan det tillates inntil 2 utleiehytter, men disse tillates ikke fradelt som selvstendige tomter.

Bebyggelse skal ikke:

- Plasseres på dyrket eller dyrkbar jord
- Plasseres på skogsmark med høy bonitet eller i plantefelt
- Ha adkomst over dyrket eller dyrkbar jord eller høy-produktiv skogsmark
- Medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket

### Eksisterende bebyggelse i LNF-spredeområder

Utvidelse, fornying og gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse med tilhørende anlegg, samt oppføring av uthus/garasje kan tillates på aktive og nedlagte landbrukseieendommer samt eksisterende godkjente bolig-, fritids- og næringsieendommer, under følgende forutsetninger:

- Det etableres ingen nye bruksenheter/boenheter.
- Dyrket eller dyrkbar jord blir ikke berørt, eller det foreligger samtykke til omdisponering fra landbruksmyndighet
- Tiltaket er utenfor byggeforbudssonen langs sjø eller vann- og vassdrag
- Tiltaket er utenfor aktsomhetssone for ras, eller sikkerhet mot ras er dokumentert
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med en hensynssone
- Begrensningene gitt i bestemmelsenes pkt. 7.2 overholdes
- Bruksendring av nedlagte fiskebruk/driftsbygninger til fangst og fiske til bolig, fritidsbolig eller turistformål kan tillates hvor det ikke kommer i konflikt med landbruket eller andre viktige interesser.

Fradeling av eksisterende våningshus med tilhørende uthus kan tillates under forutsetning at restarealet selges som tilleggsareal til aktivt gårdsbruk i nærheten eller at eiendommen har mindre enn 5 daa landbruksareal.

Fradeling av mindre tilleggsareal til nye eller eksisterende bolig- nærings- eller fritidstomter kan tillates under forutsetning at delingen er hensiktsmessig og ikke kommer i konflikt med andre bestemmelser gitt i denne planen.



Fradeling av eksisterende godkjente fritidsboliger kan tillates under forutsetning at det ikke skaper ulemper for landbruket og ikke kommer i konflikt med andre bestemmelser gitt i denne planen.

*Retningslinjer:*

*Bestemmelser etter pbl § 11-11, nr. 5 og 6.*

- a) *Jordloven og skogbruksloven skal gjelde uavkortet innenfor disse områdene.*
- b) *Der det er hensiktsmessig kan det tillates større tomt, f.eks. for å oppnå en mer naturlig tomteinndeling eller for å unngå ubrukelige restarealer.*
- c) *Tomtegrensen kan legges utenfor formåls grensen der det er hensiktsmessig. Fradeling mot sjøen tillates kun i de områder hvor formåls grensen eller byggegrensen er i kystlinjen, samt i de områdene hvor bestemmelsene til det enkelte område åpner for det, jf. matrisen nedenfor.*
- d) *Det skal ikke fradeles fra eller bebygges på dyrket/dyrkbar mark av god arealtilstand og arealkvalitet, eller som er viktige for landbruket.*
- e) *Det skal tas sikte på å bruke eksisterende avkjørsler fra fylkesveiene. Nye avkjørsler fra E 10 tillates ikke.*
- f) *Byggegrense mot bekker, vassdrag og sjø er tegnet inn i plankartet og fremgår for øvrig av punkt 2.21 Flom og punkt 2.12 Byggegrenser.*
- g) *Bebyggelsen skal ta særlig hensyn til landskapsprofiler og markerte landskapsdrag og turstier, herunder markerte høydedrag og sammenhengende vegetasjonsbelter.*
- h) *Alle tiltak må klareres med kulturvern-myndighetene før de iverksettes, jf. lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9.*
- i) *Alle tiltak skal avklares med hensyn til skred, ras, og flom. Alle saker der det er behov for avklaringer i forhold til skred, ras og flom skal sendes på høring til berørt myndighet (NVE).*
- j) *Plassering i terreng. Tomtene skal etableres med et sterkt fokus på å unngå byggverk som forringer landskapsverdier og strider med helhetlig arealutnyttelse i hele arealformålet LNF-spredd.*
- k) *I områder hvor spredt næring tillates kan utarbeidelse av reguleringsplan vurderes dersom virksomheten har større arealbehov.*
- l) *Etablering av flere enn 2 nye enheter/boliger/fritidsboliger/utleiehytter/tomter i spredt-områdene vil kreve reguleringsplan som i andre utbyggingsområder.*

**Områder med spredt boligbebyggelse:**

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye boliger/boligtomter som tillates / Bestemmelser
SB 1	Gjerstadneset	E	2
SB 2	Gjerstad	E	3
SB 3	Ramsvika	E,F	2
SB 4	Berg	E,F	2
SB 5	Kjerkåsen	E	2
SB 6	Bolle	F	4
SB 7	Liland	E	4
SB 8	Liland	E	4
SB 9	Skjerpen	E	2
SB 10	Eltoft	E,F	3
SB 11	Holdal	E,F	4
SB 12	Klevstad	E,F	4
SB 13	Krogtoft	E,F	3
SB 14	Sletteng	E	3
SB 15	Petvika	E	2
SB 16	Leitebakken	E	2



SB 17	Gjerstadåsen	E	5
SB 18	Vestresand	E	4
SB 19	Tangstad	F	2
SB 20	Holsdalen	E,F	4
SB 21	Rise	F	2
SB 23	Reinhausveien, Hellosan	F	3
SB 24	Myranveien, Grunstad	E,F	3
SB 25	Kartfjorden/Nordvollan	F	2
SB 26	Ramsvika	E,F	3
SB 27	Storeidet	E,F	4
SB 28	Storeidet	E	2

#### Områder med spredt fritidsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye fritidsboliger/-tomter som tillates / Bestemmelser
SF 1	Justad	E	4 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SF 2	Valberg	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SF 3	Storfjord	E	1 - Fradeling til vannet kan tillates.
SF 4	Storfjord	E	2 - Fradeling til vannet kan tillates.
SF 5	Kvalvika	E	3
SF 6	Mortsund	E	1
SF 7	Skottnes/Rødsand	F	2
SF 8	Tjønddalen	E	4
SF 9	Malnes	E	5
SF 10	Smorten, Sandvika	E	2
SF 11	Smorten	E	2
SF 12	Haugen	E	2
SF 13	Storneset	E	4 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SF 14	Storøya	E	3
SF 15	Elstad	E	3
SF 16	Sandøya	E	6
SF 17	Geitberget	E	4
SF 18	Langvågen	E	4
SF 19	Nesje	E	4
SF 20	Slydalen	E, F	5
SF 21	Bjørnsand	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SF 22	Vetting	E	3
SF 23	Sortland	E	3 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SF 24	Hattan	E	2
SF 25	Innervoie	F	1
SF 26	Karneset øst	E	3
SF 27	Karneset vest	E	3

#### Områder med spredt næringsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye enheter/tomter som tillates / Bestemmelser
SN 1	Tangstad	F	1
SN 2	Haukland	F	1





Områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye enheter/tomter som tillates / Bestemmelser
SBF 1	Storfjorden	E	4
SBF 2	Skifjord	E	3
SBF 3	Justad	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 4	Rolfsfjord	E	2
SBF 5	Rolfsfjord	E	2
SBF 6	Kutjønna	E	4 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 7	Skokkelvik	E	2
SBF 8	Dal øvre	E, F	2
SBF 9	Dal nedre	E	2
SBF 10	Horn	E	2
SBF 11	Vikjord	E	2
SBF 12	Vikjord	E	2
SBF 13	Grunstad	E	2
SBF 14	Grunstad	E	2
SBF 15	Grunstad	E	1
SBF 16	Grunstad	E	3
SBF 17	Grunstad	E	2
SBF 18	Valle	E	4
SBF 19	Rekdal	E	3
SBF 20	Kvalnes	F	3
SBF 21	Kvalnes	E, F	4
SBF 22	Kvalnes	E	2
SBF 23	Kvalnes	E	2
SBF 24	Bø	E	4
SBF 25	Bø	E	3
SBF 26	Sand	E	2
SBF 27	Haukland	E, F	4
SBF 28	Elstad	E	3
SBF 29	Indre Borgfjord	E	6
SBF 30	Li	E	4
SBF 31	Vendalsjord	E, F	3
SBF 32	Handberget	E, F	3 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 33	Rystad	F	3
SBF 34	Sletteng	E	4
SBF 35	Evjen	E	3 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 36	Strøm	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 37	Saupstad	E	2
SBF 38	Valberget	E	2
SBF 39	Offersøya	E, F	4
SBF 40	Skarsjøen	E	4
SBF 41	Finstad	E	6 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 42	Kylpesnes	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 43	Stormyra	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 44	Vevika	E	4 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 45	Storfjord	E	5 - Fradeling til vannet kan tillates.
SBF 46	Solstrand	E	3 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 47	Valberget	F	2



SBF 48	Voie	F	2
SBF 50	Ramsvika	E	5
SBF 51	Berg	E	4
SBF 52	Kråklia	F	2

#### Områder med spredt bolig- og næringsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye enheter/tomter som tillates / Bestemmelser
SBN 1	Storfjorden	E	5, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBN 2	Skifjorden	E, F	4, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBN 3	Valberg	F	4, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBN 4	Moland	F	3, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBN 5	Malnes	F	1

#### Områder med spredt fritids- og næringsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye enheter/tomter som tillates / Bestemmelser
SFN 1	Hellarhaugen	F	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SFN 2	Sortland	F	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SFN 4	Kylpesnes	E	1 - Fradeling til sjøen kan tillates

#### Områder med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye enheter/tomter som tillates / Bestemmelser
SBFN 0	Generell spredt bebyggelse	E	0
SBFN 1	Storfjorden	E	3, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 2	Skifjorden	E	3, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 3	Rolfsfjord	E	1
SBFN 4	Vikjord	F	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 5	Moland	E	4, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 6	Steira	E	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 7	Knutstad	E	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 8	Alstad	E, F	3, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 9	Limstrand	E	3, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 10	Mærvoll	E, F	6, hvorav 1 næringsvirksomhet - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBFN 11	Offersøya	F	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 12	Skaftnes	E	3, hvorav 1 næringsvirksomhet - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBFN 13	Borgvåg	E	5, hvorav 1 næringsvirksomhet - Fradeling til sjøen kan tillates.



## 8. Bruk og vern av sjø og vassdrag

(§11-7 punkt 6 og § 11-11)

### 8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Eksisterende

Fremtidig

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

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

#### Fellesbestemmelser for flerbruksområder NFFF og områder for natur, ferdsel, fiske eller friluftsliv

- Nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/fellesbrygger kan tillates oppført i strandsonen innenfor byggegrensen angitt i plankartet. Fornying, utskifting av eksisterende godkjente brygger/flytebrygger kan tillates. (trenger godkjenning av havnestyret etter havne og farvannsloven)
- Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller på bunn der slik tillatelse ikke tidligere er gitt.
- Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- Vedlikeholdsmudring kan tillates. Konsekvensene av mudring skal belyses i søknad.
- Sprengning under vann tillates ikke med mindre tiltaket tilrettelegger for allmennhetens bruk eller forbedrer området for slik bruk.
- Flytende konstruksjoner eller fartøy som tilrettelegger eller benyttes som brygge, tillates ikke.
- Det tillates ikke varig oppankring/fortøyning av husbåt/lekter som benyttes til bolig, uten at dette er i samsvar med gjeldende plan. Dette gjelder også båt som benyttes som bolig.
- Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk.

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

#### Retningslinjer:

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

*Ved etablering av flytebrygge kan deler av brygga og forankring ligge utenfor byggegrensen mot sjø, men landfestet må ligge innenfor.*

*Søker på lokalitet for akvakultur skal være avklart med fiskerinteressene før søknaden sendes. Plassering og utforming av anlegget m/fortøyning er av spesiell interesse for fiskeri.*



## 8.2 Ferdsel

*Eksisterende*

*Fremtidig*

Sjøarealet skal nyttes til sjøtrafikk, allmenn bruk og fri ferdsel.

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjerner for lyset fra fyrlykter. Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 m i vannsøylen innenfor hvit lyktesektor.

Se også fellesbestemmelser pkt. 8.1.

## 8.3 Farled

*Eksisterende*

*Fremtidig*

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjerner for lyset fra fyrlykter. Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 m i vannsøylen innenfor hvit lyktesektor.

### Farled - Havn (VF)

Sjøarealet skal nyttes til sjøtrafikk, allmenn bruk og fri ferdsel.

## 8.4 Småbåthavn

*Eksisterende*

*Fremtidig*

Formålet omfatter større godkjente småbåthavner og fellesanlegg/brygger, inkludert tilhørende installasjoner på land.

- Småbåthavnens landanlegg skal være åpen for allmennhetens ferdsel til fots
- Etablering eller utvidelse av småbåthavner krever reguleringsplan

Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk. Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.



## 8.5 Akvakultur

*Eksisterende*

*Fremtidig*

Områder avsatt til akvakultur i sjødelen av planen er vist som ensrettet akvakulturområder merket A i plankartet.

Hele anlegget, med fortøyninger, fôrflåte og evt. bygninger skal ligge innenfor akvakulturformålet.

Innenfor akvakulturformålet, kan det etableres ett eller flere oppdrettsanlegg for ørret og regnbueørret.

Fortøyninger skal ligge innenfor akvakulturformålet i vertikalnivå 4 og 5. I vertikalnivå (vannsøylen), må fortøyningene ligge dypere enn 25 m av hensyn til farled.

Allmenn ferdsel er forbudt 20 meter fra anleggets nærmeste overflatedel, men anleggslokalisering må samtidig sikre at allmenn ferdsel kan skje i en 100 meters sone fra land.

Kode	Område	Laks, merd (MTB)	Lagring torsk / lite utnyttede arter (tang, tare, skjell)
VA 5	Grenholmen øst	Ja, 2 MTB	Ja
VA 8	Kjeøya Øst (Kobbaren)	Ja, 1 MTB	Ja
VA 12	Kjeøya Øst (Kobbaren)	Ja, 1 MTB	Ja
VA 14	Heldalen	Ja, 2 MTB	Ja
VA 15	Oterholmen	Ja, 2 MTB	Ja
VA 16	Kolvikodden	Ja, 2 MTB	Ja
VA 17	Kolvikodden Øst og Buviknakken	Ja, 3 MTB. Eget men tilbaketrukket (2 MTB).	Ja
VA 18	Gangskjæran	Ja, 3 MTB	Ja
VA 20	Apnes	Nei, inneklemt og uegnet	Ikke lagring av torsk
VA 22	Æsøya	Ja, 3 MTB i drift i dag	Ja
VA 23	Eidisholman	Ja, 2 MTB	Ja
VA 24	Kalvika	Ja, 1 MTB	Ja
VA 25	Kangerurda 3	Ja, 1 MTB. noe grunt	Ja
VA 26	Kangerurda 2	Ja, 2 MTB sammen med a25	Ja
VA 27	Kangerurda 1	Ja, 1 MTB	Ja
VA 31	Valbergflesan	Ja, 3 MTB	Ja
VA 39	Vestersand	Nei	ja
VA 40	Grenholmen vest		

## 8.6 Drikkevann

*Eksisterende*

*Fremtidig*





## 8.7 Naturområde

I naturområder skal det i vannflate, vannsøyلة eller bunn ikke gjøres inngrep eller bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av naturmangfoldet og registrerte sårbare naturtyper.

Graving, mudring, utfylling, andre terrenginngrep, endring i vannstand og andre tiltak som kan endre/ redusere områdetts verdi for biologisk mangfold og kvaliteter som naturområde er ikke tillatt.

Se også fellesbestemmelser pkt. 8.1.

## 8.8 Friluftsområde i sjø

<i>Eksisterende</i>	<i>Fremtidig</i>
---------------------	------------------

I friluftsområder skal all aktivitet ta hensyn til lek og badeliv.

Graving, mudring, utfylling og terrenginngrep, samt andre tiltak som kan endre/ redusere områdetts verdi for friluftslivet er ikke tillatt.

Se også fellesbestemmelser pkt. 8.1.



## 9. Hensynssoner

(§ 11-8)

### 9.1 Sikringszone

(§ 11-8 punkt a)

Innenfor hensynssonen H190\_1 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streker) på restriksjonsplanen for Leknes lufthavn, Avinors tegning ENKL-P-08.

For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområde kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet.

Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagt saksbehandlingsrutiner gjelder for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på Leknes lufthavn.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190\_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssone eller angi bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke skal overstige høyderestriksjonene i restriksjonsplanen. Ved alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190\_2 der bygg/anlegg bryter byggerestriksjonsflater rundt flynavigasjonsanlegg ved Leknes lufthavn, vist med koter (røde streker) på Avinors tegning ENLK-P-09, skal det gjennomføres radiotekniske vurderinger med tilhørende godkjenning.

#### Bruk av kran under byggearbeider

Dersom det skal brukes tårnkran under byggearbeider, må det analyseres nærmere av Avinor. Mobilkran har vesentlig mindre horisontal utstrekning enn en tårnkran og gir normalt mindre påvirkning på navigasjonsanleggene. Det kan komme krav fra Avinor om bruk av mobilkran i stedet for tårnkran.

#### Villedende belysning ved Leknes lufthavn

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

#### Turbulensforhold ved Leknes lufthavn

Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.



## 9.2 Støysone

(§ 11-8 punkt a)

### Rød sone (H210)

I rød støysone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk, herunder boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager. Bruksendring av eksisterende bygninger til støyfølsomt formål eller andre tiltak som gir økning i antall boenheter tillates ikke.

### Gul sone (H220)

I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes i byggeområder, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støymålinger.

*Retningslinjer:*

*Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012, med tilhørende veileder TA-2115 (Innendørs støy NS 8175) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk og støyyende virksomheter.*

## 9.3 Faresone

(§ 11-8 punkt a)

### Faresone - Skred (H310)

Det tillates ikke oppføring av nye bygninger til varig opphold, vesentlig utvidelse av slike bygninger eller gjenoppbygging etter brann/naturskade før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet/tiltak mot skred.

### Faresone - Flom (H320)

Dersom arealer innen sonen kan være utsatt for stormflo/havnivåstigning og skal bebygges, eller eksisterende bebyggelse skal vesentlig endres, skal det foreligge dokumentasjon som viser at hensyn til fare og risiko er vurdert, og at eventuelle sikringstiltak er gjennomført / sikret gjennomført.

### Faresone - Høyspent (H370)

Dersom arealer som inngår i sonen skal bebygges, og eksisterende bebyggelse endres vesentlig, skal det foreligge dokumentasjonen som viser at hensyn til fare og risiko er vurdert, og at eventuelle sikringstiltak er gjennomført / sikret gjennomført.

## 9.4 Infrastruktursone

(§ 11-8 punkt b)

Områdene skal sikre etablering av nødvendige infrastrukturtiltak.

Sone	Område	Bestemmelser
H410_1	Ballstadøy-sør	Det tillates ikke nye utbyggingstiltak innenfor sonen, før det er etablert tilfredsstillende kommunalt avløpsløsning. Det kreves påkobling til kommunalt nett.
H410_2	Ballstadøy-nord	Det tillates ikke nye utbyggingstiltak innenfor sonen, før kapasitetsproblemene med kommunal avløp er løst.
H410_3	Tussan-Skreda	Det tillates ikke nye utbyggingstiltak innenfor sonen, før kapasitetsproblemene med kommunal



		vannforsyning er løst..
H410_4	Mjåneset-Leknessjøen	Det kreves påkobling til kommunalt VA-nett.
H410_5	Buøya-Smiholmen-Tørnholmen	Det tillates ikke nye utbyggingstiltak innenfor sonen, før det er etablert tilfredsstillende vannforsyning.
H410_6	Porkrota, Ballstad	Sonen skal ivareta arealer for fremtidig kommunal renseanlegg
H410_7	Storeidøya	Sonen skal ivareta arealer for fremtidig kommunal renseanlegg
H410_8	Folkneset, Bøstad	Sonen skal ivareta arealer for kommunal renseanlegg
H410_9	Buøya, Stamsund	Sonen skal ivareta arealer for fremtidig kommunal renseanlegg
H410_10	Storeidøya	Sonen skal ivareta arealer for en fremtidig rundkjøring (krysset: E10 – FV818 – KV3051/Storeidøya)
H410_11	Alpinbakken, Stamsund	Sonen skal ivareta arealer for fremtidig adkomst til alpinbakken/skitraseer osv.
H410_12	Fremtidig E-10, nordlige alternativ	Sonen skal ivareta arealer for en fremtidig ny trasé for E 10
H410_13	Fremtidig E-10, sørlige alternativ	Sonen skal ivareta arealer for en fremtidig ny trasé for E 10

## 9.5 Hensynssone landbruk

(§ 11-8 punkt c)

### Retningslinjer:

Områdene skal sikres som landbruksområder i et langsiktig perspektiv. Omdisponering av landbruksareal skal unngås innenfor hensynssonen.

Midler fra nydyrkingsfond til nydyrkingstiltak for å hindre nedbygging av landbruksarealer kan anvendes innenfor disse områdene.

### Sone 1, kjerneområde landbruk:

Målet er at disse arealressursene fortsatt kan benyttes til matproduksjon ved å unngå nedbygging, oppstykkning eller forringelse av kulturlandskapet. For landbruksnæringa i deler av kommunen er tilgang på fulldyrka jord en utfordring, spesielt ved nyinvesteringer og økning i produksjonsomfang. All fulldyrka jord er derfor viktig som grunnlag for matproduksjonen i kommunen framover. Fradeling av eksisterende bygningsmasse skal vurderes nøye av landbruksmyndighet. Aktive gårdsbruk skal bevares.

### Sone 2, kjerneområde for beite og kulturlandskap:

Kun de områdene som vi har registreringer på ligger i kommuneplanens arealdel som en hensynssone. Dette betyr ikke at øvrige deler av kommunen ikke har verdifulle kulturlandskap, men at dette må vurderes i hver enkelt sak særskilt så lenge vi ikke har registreringer for disse verdiene.

Sone	Område	Beskrivelse
H510_1	Ballstadheia	Sone 2, beite
H510_2	Reine, Ballstad	Sone 2, beite
H510_3	Kyllingdalen	Sone 2, beite
H510_4	Løkta, Gravdal	Sone 2, dyrket jord
H510_5	Haugheia	Sone 2, beite
H510_6	Storeidet	Sone 1, dyrket jord

H510_7	Tussan	Sone 1, dyrket jord
H510_8	Offersøya	Sone 1, dyrket jord
H510_9	Hestneset	Sone 1, dyrket jord
H510_10	Haldsvågen	Sone 1, dyrket jord
H510_11	Fygleheia	Sone 1, dyrket jord
H510_12	Bolle	Sone 1, dyrket jord
H510_13	Skullbru-Bø	Sone 1, dyrket jord
H510_14	Holand	Sone 1, dyrket jord
H510_15	Vik	Sone 1, dyrket jord
H510_16	Uttakleiv	Sone 1, dyrket jord og sone 2, beite
H510_17	Farstad-Rise	Sone 1, dyrket jord
H510_18	Nykmarka	Sone 1, dyrket jord
H510_19	Slydalen	Sone 2, dyrket jord
H510_20	Liland	Sone 1, dyrket jord
H510_21	Borge	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_22	Steinfjorden-Hagvågen	Sone 2, beite
H510_23	Bjørnsand	Sone 2, beite
H510_24	Saupstad	Sone 2, beite
H510_25	Unstad	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_26	Eggum	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_27	Jellvoll	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_28	Nesjeøya	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_29	Ytre Borgfjord	Sone 2, beite
H510_30	Indre Borgfjord	Sone 2, beite
H510_31	Løvdalen	Sone 2, beite
H510_32	Borgvær	Sone 2, beite
H510_33	Ellstad	Sone 2, beite
H510_34	Steira	Sone 2, beite
H510_35	Steiraneset	Sone 1, dyrket jord
H510_36	Knutstad	Sone 1, dyrket jord
H510_37	Rekdalen	Sone 2, beite
H510_38	Dal	Sone 2, beite
H510_39	Valberg	Sone 2, beite
H510_40	Kongsjord	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_41	Kartfjorden	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_42	Steine	Sone 2, beite
H510_43	Sennesvik	Sone 1, dyrket jord og sone 2, beite
H510_44	Ure-Mortsund	Sone 2, beite
H510_45	Pettvika	Sone 1, dyrket jord
H510_46	Hag-Hol-Bergsdalen	Sone 1, dyrket jord og beite
H510_47	Holsmoa	Sone 1, dyrket jord og beite





## 9.6 Hensynssone friluftsliv

(§ 11-8 punkt c)

### Retningslinjer:

I disse områdene er det i hovedsak vesentlige friluftsverdier. Tiltak som kan hindre tilgang og bruk av område til friluftsliv tillates ikke. Som hovedregel tillates ikke bygge- og anleggstiltak. Unntak er bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring og tiltak for tilrettelegging av friluftsliv for allmennheten som gapahuk/grillhytte, opprusting av stier og parkeringsplass, etablering av flytebrygge/badebrygge, sanitæranlegg.

Sone	Område	Beskrivelse
H530_1	Ballstadheia, Ballstad	Svært viktig friluftslivsområde. gress og lyngkledd slette ovenfor Ballstad. Tydelige stier fra Kremmarvika.
H530_2	Skotnes	Viktig friluftslivsområde. Kupert område ved siden av Skotnes skole.
H530_3	Kyllingdalen	Svært viktig friluftslivsområde. God sti/veg, blir jevnlig vedlikeholdt. Tidligere småbruk inne i dalen. Tilrettelagt for familier med gapahuker og bål plass.
H530_4	Klokkarvika-Trollskogen, Gravdal	Statlig sikra friluftsområde
H530_5	Løkta, Gravdal	Svært viktig friluftslivsområde. meget populært turområde på Gravdal. God adkomst og parkeringsmuligheter.
H530_6	Trolldalen, Gravdal	Svært viktig friluftslivsområde. Trolldalsvannet - Populær bade plass for unger i Gravdalsområdet. Benyttes også som adkomst til Sundsheia.
H530_7	Haugheia	Svært viktig friluftslivsområde. Gode stier i området. Noen kulturminner fra krigen.
H530_8	Himmelstein	Svært viktig friluftslivsområde. Høydedrag og lyngområde ved idrettsparken , er en del av bymarka. Området nås fra mange steder.
H530_9	Hauklandstrand	Statlig sikra friluftsområde
H530_10	Unstadvika	Svært viktig friluftslivsområde. Strand på Unstad. Populær blant surfere fra hele verden.
H530_11	Hagskaret-Justadtind	Svært viktig friluftslivsområde. Fjellområde fra Steinheia mot Kringlebotnvatnet og til Justadtinden. Populært både sommer og vinter.
H530_12	Hagskaret	Statlig sikra friluftsområde
H530_13	Hagskaret-Smørdalskammen	Svært viktig friluftslivsområde. Fjellområde sør for Hagskaret. flere adkomster inn i området. Populært område både sommer og vinter. Blir en del brukt av stisyklere.
H530_14	Hermannsvika-Nilsvika, Stamsund	Viktig friluftsliv- og nærturområde. Noen kulturminner fra krigen. Benyttes mye av barnehagen i Stamsund
H530_15	Holsøya	Svært viktig friluftslivsområde. Område med mange kulturminner. Fin sandstrand.



## 9.7 Hensynssone landskap

(§ 11-8 punkt c)

### Retningslinjer:

Innenfor område angitt som hensynssone H550 bør det med sikte på å bevare opplevelseskvaliteter i karakteristiske landskapstrekk gjennomføres en landskapsanalyse og i reguleringsplan gis retningslinjer for skjøtsel av viktige områder. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

Sone	Område	Beskrivelse
H550_1	Haukland/Vik/Uttakleiv	Landskapstyper med spesielt god og typisk utforming, og som er av nasjonal betydning. Uttakleiv har landskapstype av regional betydning og er inkludert fordi landskapsrommet står i en viktig sammenheng med Haukland og Vik.
H550_2	Unstad	Landskapstyper med spesielt god og typisk utforming, og som er av nasjonal betydning.
H550_3	Eggum	Landskapstyper med spesielt god og typisk utforming, og som er av nasjonal betydning.
H550_4	Innerpollen	Landskapstyper med spesielt god og typisk utforming, og som er av nasjonal betydning

## 9.8 Hensynssone naturmiljø

(§ 11-8 punkt c)

### Retningslinjer:

Innenfor hensynssone for naturmiljø belyses viktige naturverdier hvor det som hovedregel ikke tillates med bygge- og anleggstiltak. Unntaket kan være bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring, eller tilretteleggingstiltak for friluftsliv, men disse skal vurderes etter naturmangfoldloven § 8, og gis særskilt tillatelse. Dette gjelder ikke for drift av eksisterende stedbunden næring.

Tiltak på tilgrensende utbyggingsområder eller områder som kan ha influens på hensynssonen, skal vektlegge hensynet til biologisk produktivitet og naturmangfoldet. Alternative løsninger skal vurderes før søknaden avgjøres, og lokalisering og utforming av tiltaket skal være vesentlige momenter i vurderingen.

Sone	Område	Beskrivelse
H560_1	Halsvågen – Svanvatnet Leknes	Strandeng og strandsump. Verdi: Viktig Leknes poll – Ålegrassamfunn. Verdi: Viktig Prioritert art i område: Svarthalespove. Rødlistestatus: Sterkt truet (EN) Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area)
H560_2	Bollemyran	Naturtype kystmyr, utformet som atlantisk hømyr. Lokaliteten er vurdert som svært viktig (A) på grunn av størrelsen. Lokaliteten er kartlagt som en av få A-lokaliteter i Vestvågøy kommune. Sevvatnet og Klevatnet er også registrert som del av Leknes IBA. Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_3	Kretjønna	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area).



		Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_4	Skullbruvatnet	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_5	Saltisen	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_6	Farstadvatnet sør	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_7	Farstadvatnet nord	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_8	Skjerpvatnet	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_9	Holdalsvatnet	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_10	Borgelva	Lokalitet av elvemusling. Rødlistestatus: Sårbar (VU) Elvemuslingen er ansvarsart for Norge – 1/3 av verdensbestand er norsk. Arten er totalfredet. Miljømål for Borgelva er definert i Hovedplan Avløp (2019 – 2033)
H560_12	Nedredselva	Lokalitet av elvemusling. Rødlistestatus: Sårbar (VU) Elvemuslingen er ansvarsart for Norge – 1/3 av verdensbestand er norsk. Arten er totalfredet.
H560_13	Rokkvika, Stamsund	Sørvendte berg og rasmarker. Lokaliteten innehar flere kalkkrevende og termofile arter, bl.a. murburkne og svartburkne, stankstorkenebb, villin, tviskjeggveronika, rødsildre, lerkespore, bergfrue, hårstarr, beitestarr, bergskrinneblom, sandarve, rognasal like nedenfor. Verdi: Svært viktig
H560_14	Urdvassdraget	Vernet vassdrag jf. Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
H560_15	Bøvassdraget	Vernet vassdrag jf. Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
H560_16	Nordgårdsvatnet	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_17	Lomtjønna, Offersøy	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.



## 9.9 Hensynssone kulturmiljø

(§ 11-8 punkt c)

### Retningslinjer:

Nye områder av både lokal og regional kulturminne er avsatt for å unngå forringing (slitasje og hærverk) pga. stor og/eller ødeleggende ferdsel/bruk:

- Dronningsgrava gravrøys på Einangen
- Sversvika (helhetlig kulturminneområde, Steinalder)
- Kvalnes (Tuft Vikingtid/jernalder)
- Vetten (vardested) og Finnkjerka (samisk offersted)

Sone	Område	Beskrivelse
H570_1	Ballstadlandet, Ballstad	Verdifullt bryggemiljø fra 1900 tallet, knyttet til nær fortid og nyere tids kystkultur.
H570_2	Væreiergård, Ballstad	Bygningsmiljø knyttet til væreiergården. Sammensatt miljø og godt samspill mellom bygninger fra 1800-tallet og bygninger fra vår nær historie.
H570_3	Telegraftomta, Ballstad	Opprinnelig gårdsmiljø fra 1870-tallet. Verdifullt bygningsmiljø knyttet til Lofotens tidlige telehistorie.
H570_4	Ballstadøya,	29 gravrøysar.
H570_5	Nedre Skotnes, Ballstad	Bosettings-/ aktivitetsområde.
H570_6	Buksnes kirke - Løkta, Gravdal	Verdifullt og sammensatt kulturmiljø som omfatter Buksnes kirke, prestegården, kirkegården, automatisk fredede kulturminner og fyrtårn fra 1899. Buksnes kirke er listeført av Riksantikvaren som viktig kirkebygg fra tiden etter 1850.
H570_7	Haldsvågen, Leknes	Strandsone med 6 nausttuffer, 6 gravrøysar og ei hustuft fra middelalderen. Se også H730_4
H570_8	Elvegården og Pettersengården, Leknes	Nyere tids kulturminne. Verdifullt bygningsmiljø i den sørlige delen av Leknes sentrum. Pettersengården gikk tapt i brann i 2016 og opplevelsesverdien ble redusert.
H570_9	Leknes Svømme- og idrettshall	Nyere tids kulturminne og viktig modernistisk byggverk i Lofoten.
H570_10	Skrivarneset, Leknes	Naustområde med anslagsvis 20-30 tuffer fra forhistorisk tid, middelalder og etterreformatorisk tid.
H570_11	Sversvika	Helhetlig kulturminneområde med mange tuffer fra steinalderen.
H570_12	Hovdveien, Bøstad	Sonen består av tre SEFRAK-bygg: et bolighus "Nygård", bygd ca. 1860, bakeri "Nygård", bygd ca. 1860, Brygge "Nygård", bygd rundt 1867.
H570_13	Finnkjerka	Samisk kulturminne. Finnkjerka regnes lokalt som kulturminne der dette ansees å ha vært et samisk offersted. Lidardata viser strukturer i bakken like nord for landemerket, og bør undersøkes. Finnkjerka har i dag ikke status som kulturminne, noe som bør vurderes nærmere.
H570_14	Vetten	Vardested. Lokalt er Vetten kjent som vardefjellet for høvdingen på Borg, og kan i så måte knyttes langt bak i tid. Vetten er i dag ikke registrert som ett kulturminne.
H570_15	Kvalnes	Tuft Vikingtid/jernalder. Jernaldertuft av betydelig størrelse. Den er nå under registrering som kulturminne.
H570_16	Falkhauan/Skifjord	Bosetning; steinaldertuffer og gravrøysar.
H570_17	Stor-Osneset /	Bosetting, tre groptuffer fra steinalderen.



	Kollnesåsen, Stamsund	
H570_18	Stamsund kirke	Stamsund kirke er listeført av riksantikvaren, som viktig kirkebygg fra tiden etter 1850.
H570_19	Einangen	Dronningsgrava, gravrøys
H570_20	Litl-Buøya	Eldre bygningsmiljø med to rorbuer, oppført i midten av 1800-tallet og rundt 1930. Brygge oppført i midten av 1800-tallet.
H570_21	Tørnholmen	Bygningsmiljø av historisk og kulturhistorisk verdi, nyere tids kulturminner koplet til Møllers tranproduksjon.
H570_22	Ytre Stamsund	Fiskevær og tettstedsmiljø med verdifulle bygninger, inkludert væreierbolig fra 1934. Kaianlegg i naturstein er spesielt verdifull i tillegg til et meget viktig rorbumiljø med ti rorbuer fra rundt 1850-1900.
H570_23	Tankholmen, Stamsund	Oljetanken er et viktig landemerke i Stamsund havn.
H570_24	Nesjestraumen	Fiskerbondemiljø med bygningsmasse relatert til både landbruk og fiskeri og disses plassering i naturmiljøet.
H570_25	Haug	Gårdshaug med diameter på ca. 50 meter, ca. 2-3 meter dyp. Gårdsnavnet Haug er trolig knyttet til gårdshaugen.
H570_26	Unstad	Tett bygningsmiljø fra forrige århundreskifte, med gårdshaug trolig fra middelalderen, og gravfelt fra jernalder, grophus i sandvollen i nord.
H570_27	Eggum	Fiskerbondegrend med bygningsmiljø fra forrige århundreskifte, verdifullt kulturmiljø, med eldre og nyere bygningsmasse og særpreget kulturlandskap.
H570_28	Øvre Skjerpen (omtalt som «Rolvsgjord» i kulturminneplan for Lofoten)	Gårdsanlegg fra jernalderen med fem godt bevarte tufter etter langhus og gravfelt. Sør i området er samisk fellesgamme, og en kullgrop.
H570_29	Lilandsosen	Del av helhetlig maritimt kulturmiljø omkring Innerpollen med nausttufter og båtstøer.
H570_30	Borg	Del av helhetlig maritimt kulturmiljø omkring Innerpollen med forhistoriske nausttufter, brukar fra tidlig middelalder, gravfelt/røys, tunanlegg fra jernalder, hustufter fra jernalder og middelalder. Kulturmiljø med kontinuerlig kirkehistorie, inklusive dagens kirke fra 1987.
H570_31	Storfjorden	Opprinnelig gårdsanlegg og nå katolsk kloster. Søndre del av området med gravdel fra jernalder og/eller middelalder.
H570_32	Steine	Fiskeværsmiljø fra forrige århundreskifte, med verdifulle bygninger fra epoken.
H570_33	Ure	Fiskevær med væreiergård
H570_34	Rokkvika	Bunkers som del av tysk festningsanlegg
H570_35	Bjørnhalsen	Godt bevart tysk kystfort fra 2. verdenskrig med intakte anlegg.
H570_36	Steinbakkan	Gårdsanlegg som representerer marginal gård fra jern- og middelalder.
H570_37	Tjønndalen	System med hulveier etter ferdsel med flere interessante veifar.
H570_38	Valberg kirke	Kirke (1888) og kirkegård representativ for slutten av 1800-tallet, lokalisert på kirkested fra 1600-tallet.
H570_39	Skokkelvikøyan	Del av et sammenhengende miljø med gravholmer. Til sammen 38 gravrøys er kjent på øyene.
H570_40	Malnes	Ødegårdsanlegg med langhus på ca. 30 meter fra jernalderen.





H570_41	Bustrandvika	Ødegårdsanlegg fra jernalderen, et lukket landskapsrom uten inngrep.
H570_42	Moland	Delvis utgravd gårdsanlegg fra jernalderen.
H570_43	Smorten	Tidlig industrimiljø (1906) med rester etter gruver for jernmalm.
H570_44	Kleivan	Fiskeværsmiljø med ulike bygninger fra tidlig 1900-tall til 1970-tallet. Stor opplevelsesverdi for nyere tids fiskerihistorie.
H570_45	Kvalnes	Ruiner etter fiskevær (butikk, rorbu, naust, kaianlegg og to eldre fyr, oljehus).
H570_46	Uttakleivtunellen	Tunnel gjennom fjellet Mannen, åpnet i september 1998.
H570_47	Uttakleivveien	Kjøreveg langs sjøen rundt fjellet Veggen, ca. 4,7 km lang.
H570_48	Uttakleiv rideveg	Den fredete strekningen er ca. 2,5 km lang og går over fjellet Mannen mellom Haukland og Uttakleiv
H570_49	Æsholmene	Ruiner etter fiskeværsmiljø fra perioden 1854-1924.
H570_50	Holsøya	Gravfelt.
H570_51	Borgvær	Tre bosettingsområder.
H570_52	Litljgjeva	Gravholm fra jernalderen med fire gravrøyser.
H570_53	Kollahaugen	Tre groptufter fra steinbrukende tid.
H570_54	Bakjordøyan	Kulturmiljø av 5 gravholmer og et nes med anslagsvis 25 gravrøyser og kløftgraver.
H570_55	Uttakleiv	Regionalt og nasjonalt viktig kulturlandskap

## 9.10 Hensynssone mineralressurser

(§ 11-8 punkt c)

### Retningslinjer:

Det skal ikke gjennomføres tiltak innenfor området som kan være til hinder for fremtidig utvinning av mineralressursene.

Sone	Område	Beskrivelse
H590_1	Hag	

## 9.11 Båndleggingszone

(§ 11-8 punkt d)

### Båndlegging etter naturmangfoldloven

Følgende områder er båndlagt eller skal båndlegges etter naturmangfoldloven:

Sone	Område	Beskrivelse
H720_1	Storeidvatnet naturreservat	FOR 2002-12-06 nr. 1443, Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 46, Storeidvatnet naturreservat, Vestvågøy kommune, Nordland; gjelder for bruk og vern av område. Del av Leknes IBA.
H720_2	Æsholman naturreservat	FOR 2002- 12- 06 nr 1444, Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 47, Æsholman naturreservat, Vestvågøy kommune, Nordland;
H720_3	Eggum naturreservat	FOR 2002- 12- 06 nr 1447, Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 50, Eggum naturreservat, Vestvågøy kommune, Nordland;
H720_4	Borgvær naturreservat og	FOR 2002- 12- 06 nr. 1445, Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 48, Borgværet naturreservat, Vestvågøy



	landscapsvernområde	kommune, Nordland; FOR 2002- 12- 06 nr. 1446, Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 49, Borgværet landskapsvernområde med dyrelivsfredning, Vestvågøy kommune, Nordland.
H720_5	Leirværan	Fremtidig
H720_6	Moholmen	Fremtidig

#### Båndlegging etter kulturminneloven

Innen båndleggingssonen etter lov om kulturminner tillates ikke inngrep som kan forringe eller ødelegge kulturminnene.

Områdene er automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner, og omfatter fornminner og bygninger. Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (Kap. II) og fredning ved enkeltvedtak (kap.V). Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges Nordland fylkeskommune.

Sone	Område	Beskrivelse
H730_1	Lokalitet Storeidøya (ID 28036)	Forhistoriske nausttuffer.
H730_2	Lokalitet Myrbakk (ID 47534)	Ringformet tunanlegg.
H730_3	Lokalitet Gårdsanlegg (ID 150772)	Hustuft.
H730_4	Lokalitet Leknesaksla (ID 47535)	Gravfelt. Se også H570_7
H730_11	Lokalitet Borge (ID 74063), Bøstad	Gravhaug.
H730_12	Lokalitet Falkhauan (ID 8880), Skifjord	Seks steinalder hustuffer, to gravminner fra jernalder og en grop av ukjent alder/funksjon.
H730_19	Middelaldersk kirkegården på Buksnes (id nr. 156657)	Den middelalderske kirkegården på Buksnes (id nr. 156657) er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i eksisterende gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
<b>H730_20</b>	Nedlagt middelaldersk kirkegården på Borge (id nr. 83973)	Den nedlagte middelalderske kirkegården på Borge (id nr. 83973) er et automatisk fredete kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
<b>H730_21</b>	Nedlagt middelaldersk kirkegården på Hol (id.nr 84594)	Den nedlagte middelalderske kirkegården på Hol (id.nr 84594) er et automatisk fredete kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.



## 9.12 Gjennomføringszone

(§ 11-8 punkt e)

Sone	Område	Bestemmelser
H810_1	Byplan	I kommuneplanen er det definert en bygrense som inkluderer Leknes, Storeidet og Gravdal som utgangspunkt for fremtidig byplan. Byplanarbeidet skal settes i gang etter at kommuneplanens arealdel er vedtatt. Byplanen skal avklare fremtidig arealbruk og avklare hvor og hvordan byen skal utvikles rundt indre Buknesfjorden.
H810_2	Unstad	Reguleringskrav. Arbeid med områderegulering Unstad (plan-ID 201809) igangsatt. Områdereguleringen skal avklare fremtidig arealbruk og utbyggingspotensiale. Nye tiltak tillates ikke før reguleringsplanen er vedtatt.
H810_3	Vik	Området ved Vikstranda må reguleres før det kan gjøres tiltak.

## 9.13 Detaljeringszone

Videreføring av reguleringsplan. Følgende reguleringsplaner, som er avmerket på plankartet med hensynsone H910 og navngitt med plan-ID, gjelder foran kommuneplanens arealdel:

PlanID	Navn
199401	Værret, Ballstad
199901	Himmelstein Vest, Leknes
200002	Bergland industriområde, Ballstad
200102	Caravanplass Knutstad
200303	Havnesiden, Ballstad
200401	Haugsmyra boligfelt II
200502	Sjøstrand, Ballstad
200503	Tiltakssted Eggum
200601	Vågan hytteområde
200604	Hagebyen, Leknes
200605	Hagebyen B3-B4-B5, Leknes
200701	Lilleeidholmen
200702	Hella boligfelt, Stamsund
200706	Vidda, Ballstad
200707	Porkrota, Ballstad
200713	Breidablikk, Leknes
200802	Havnesiden, endring 2008, Ballstad
200901	Lofoten midnattsol camping, Grunnstad
200906	Leknes lufthavn
201005	Stormyra, Ramsvika
201006	Vannledning Leknes-Storfjord
201101	Spannsteinsundet, Ballstad
201102	Breidablikk II, Leknes
201105	Solsiden brygge, Ballstad
201209	Høydebasseng Ballstad
201212	Utsikten sjøhusbebyggelse, Ballstad
201213	Gravdal sikkerhetssenter
201304	Hellesjyen, Stamsund
201305	Vest-Lofoten VGS og Lekneshallen



201308	VA Høydebasseng Hauheia, Gravdal
201310	Havna - Leknessjøen
201401	Sjøkanten boligfelt, Leknes
201404	Sykehusbakken, Gravdal
201405	Buksnes skole, Gravdal
201406	4.armen, Leknes
201501	Lofoten handelspark, Leknes
201503	E10 x Fv 842 Lufthavnveien, Leknes
201504	Skaftekkogen boligfelt, Sennesvik
201505	Hattvika turistsenter
201601	Sjøveien, bolig- og forretningsområde, Leknes
201606	Hellesjyen boligfelt II
201607	Skreda
201608	Ure rorbucamping
201701	Hellesjyen småbåtanlegg
201702	Lofotr hotell
201813	Hemmingodden, Ballstad
201819	Bøstad skole

## 10. Andre juridiske flater, linjer og punkter

### 10.1 Gjennomføringsgrense

I kommuneplanen er det definert en bygrense som inkluderer Leknes, Storeidet og Gravdal som utgangspunkt for fremtidig byplan.

### 10.2 Bestemmelsesgrense

Bestemmelsesområder for Uttakleiv (#1-3). Områdene vil vurderes nærmere i forbindelse med besøksforvaltningsprosjektet og eventuell utarbeidelse av reguleringsplan for Uttakleiv-Haukland (inkludert Vik).

Områdenr.	Bestemmelser
#1	Innenfor område er det tillatt med telting. Krav til rasfarevurdering og evt. rassikring.
#2	Innenfor område tillates korttidsparkering, søppelhåndtering, toalett og betalingsterminal. Krav til rasfarevurdering og evt. rassikring.
#3	Innenfor område tillates parkering. Krav til rasfarevurdering og evt. rassikring.

### 10.3 Gang/sykkelvei

Fremtidige gang- og sykkelveier er lagt inn i kartet med stiplet linje, se også pkt. 4.4.

### 10.4 Turveg/Turdrag

Eksisterende turveier/-stier er lagt inn i kartet med heltrukket strek. Fremtidige turveier er lagt inn i kartet med stiplet linje, se også pkt. 4.4.



## Formuesverdi primærbolig

Beregnet markedsverdi: 1 886 575 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

**471 644 kroner**

### Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?

For inntektsåret 2023 kan du kreve å få satt ned formuesverdien dersom du kan dokumentere at formuesverdien for primærboligen overstiger 25 prosent av boligens markedsverdi per 31.12.2023. For boliger med markedsverdi over 10 000 000 beregnes formuesverdi til 70% av markedsverdien over 10 000 000.

Markedsverdien dokumenterer du med enten

- takst som er gitt av kvalifisert takstmann
- verdivurdering fra eiendomsmegler som har kjennskap til distriktet, eller
- observerbar markedsverdi (dvs. det den aktuelle boligen eller tilnærmet lik bolig i samme område er solgt for).

Dokumentasjonen må være datert og nyere enn 1. juli 2023.

Den dokumenterte markedsverdien oppgir du i skattemeldingen.

Nedsatt formuesverdi vil bli satt til 25% av dokumentert markedsverdi for primærboliger det første året. De fem påfølgende inntektsårene gis det er forholdsmessig fradrag. For mer informasjon om dette, se

[Endre fomuesverdi av egen bolig \(primærbolig\) - Skatteetaten](#)

### Eksempel – finne ut om du har krav på nedsatt formuesverdi:

I eksemplene er det tatt utgangspunkt i at du eier 100 prosent av en primærbolig, og at verdsettelsen gjelder for inntektsåret 2023.

Du har fått en beregnet formuesverdi på kr 800 000 på primærboligen din. Det betyr at den beregnede markedsverdien på boligen din er:

Formuesverdien \* 100/25

$800\ 000 * 100/25 = 3\ 200\ 000$

For å ha krav på nedsatt formuesverdi må du dokumentere at markedsverdien på boligen din er lavere enn den beregnede markedsverdien





## Formuesverdi sekundærbolig

Beregnet markedsverdi: 1 886 575 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

**1 886 575 kroner**

### Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?

For inntektsåret 2023 kan du kreve å få satt ned formuesverdien dersom du kan dokumentere at formuesverdien for sekundærboligen overstiger 100 prosent av boligens markedsverdi per 31.12.2023.

Markedsverdien dokumenterer du med enten

- takst som er gitt av kvalifisert takstmann
- verdivurdering fra eiendomsmegler som har kjennskap til distriktet, eller
- observerbar markedsverdi (dvs. det den aktuelle boligen eller tilnærmet lik bolig i samme område er solgt for).

Dokumentasjonen må være datert og nyere enn 1. juli 2023.

Den dokumenterte markedsverdien oppgir du i skattemeldingen.

Nedsatt formuesverdi vil bli satt til 100% av dokumentert markedsverdi for sekundærboliger det første året. De fem påfølgende inntektsårene gis det et forholdsmessig fradrag. For mer informasjon om dette, se

[Endre formuesverdien - annen bolig \(sekundærbolig\) - Skatteetaten](#)

### Eksempel – finne ut om du har krav på nedsatt formuesverdi:

I eksemplene er det tatt utgangspunkt i at du eier 100 prosent av en sekundærbolig, og at verdsettelsen gjelder for inntektsåret 2023.

Du har fått en beregnet formuesverdi på kr 3 135 000 på sekundærboligen din. Det betyr at den beregnede markedsverdien på boligen din er det samme - 3 135 000.

For å ha krav på nedsatt formuesverdi må du dokumentere at markedsverdien på boligen din er lavere enn den beregnede markedsverdien som i dette tilfellet er kr 3 135 000.

### Hvilken betydning får en nedsatt formuesverdi for den skatten du skal betale:

Vi tar utgangspunkt i samme tallene som i eksemplet over.

Advokat Stig E. Mortensen AS

Stig E. Mortensen

Pb. 703, 8301 Svolvær

Telefon: 76074400

E-post: hambre@advokatlofoten.no

# Budskjema

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom				
Adresse		Postnummer	Poststed	
Torvhaugveien 11		8357	Valberg	
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Festenummer	Kommune
133	33			Vestvågøy

Kjøpesum	
Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansieringsplan			
Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker fra den dato medhjelperen mottar budet. Budgiver kan forlenge bindingstiden innen fristens utløp.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **advokat Stig E. Mortensen** til å begjære skjøte utstedt i undertegnades navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)					
Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr. (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr. (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnummer	Poststed	

Underskrift	
Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.	
Sted og dato	
Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2

## Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.