

Koreaveien 6



Velkommen til

Koreaveien 6



Salgsoppgaven produsert 16. september 2025

Tysfjord

Enebolig med 3 soverom i rolig og barnevennlig område. Hage og uthus.
Kort vei til skole, barnehage og sentrum.

Prisantydning	650 000,-
Omkostninger	17 600,-
Totalpris	667 600,-
BRA-i	162 kvm
Totalt BRA	162 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1959
Ansvarlig megler	Renate-Adele Larsson Rødberg
Telefon	416 81 773
E-post	r.rodberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Enebolig i rolig og barnevennlig område sentralt i Kjøpsvik med kun 4 min gange til skole, og ca 8 min gange til barnehage og Kjøpsvik bygdesentrum med butikker. Ca. 9,6 mil til Narvik by med alle fasiliteter.

- Boligen går over tre plan og inneholder: Entre, kjøkken, stue, 3 soverom, oppusset bad, ekstra wc-rom og flere bod rom.
- I 2021 ble bl.a. badet oppusset, nytt tak, VVB, nye vannledninger, sikringsskap oppgradert med mer.
- Det er varmepumpe og vedovn for et godt inneklima.
- Møbler/innbo kan vurderes å selges med.

- Festet tomt med gode solforhold, opparbeidet hage og uthus.

- Velkommen på visning->Visningspåmelding.

Arealer og innhold

BRA-i:	162 kvm
Totalt BRA:	162 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 54 kvm. Gang, Bod, Bod 2, Bod med sluk, Bod 3, Trapp til 1 etasje, Toalettrom
Total BRA: 54 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Trapp mellom etasjer
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 3 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Trapp til 1 etasje, Bod
Total BRA: 52 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


















Du kan bruke alt du finner i skapene!
Matavfall



























Informasjon

Koreaveien 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0108/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 106, fnr 106 i Narvik kommune

Selger
1c Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
16 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
17 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
36 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
667 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
686 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 162 kvm
Totalt BRA: 162 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 54 kvm. Gang, Bod, Bod 2, Bod med sluk, Bod 3, Trapp til 1 etasje, Toalettrom
Total BRA: 54 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Trapp mellom etasjer

Total BRA: 56 kvm.
TBA: 3 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Trapp til 1 etasje, Bod
Total BRA: 52 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal fordeler seg på:
1 etasje: Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Trapp mellom etasjer.
Loft: Gang, 3 soverom, Bad/wc, Trapp til 1 etasje, Bod.
Kjeller: Gang, 3 boder 2, bod med sluk, Trapp til 1 etasje, Toalettrom.

Solforhold

Normale solforhold.

Innhold

Enebolig:
1 etasje: Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Trapp mellom etasjer.
Loft: Gang, 3 soverom, Bad/wc, Trapp til 1 etasje, Bod.
Kjeller: Gang, 3 boder 2, bod med sluk, Trapp til 1 etasje, Toalettrom.

Standard

Iht tilstandsrapport holder bygningen normalt god standard i forhold til bygningens alder. Noe vedlikehold må kunne påregnes.

Entre/gang: Vi blir ønsket velkommen inn i en entre etterfulgt av romslig gang. God plass til av og på kledning og til å sette inn oppbevaringsmuligheter.

Stue: Stue/spisestue av åpen løsning. Her er det gode gulvflater og vindusflater gir fine lysforhold inn i stue området. Gode møbleringsmuligheter, god plass til sofa løsning, spisebord, vitrineskap m.m. Fellesrommet har varmepumpe og vedovn for et bedre inneklima.

Kjøkken: Kjøkken i eget rom og av en fin størrelse. Praktisk kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate. God skapplass og gode muligheter for å sette inn mer innredning. Oppvask-kum i stål, kjøleskap, oppvaskmaskin- og komfyr plass. Hvitevarer kan medfølge. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkken vindusflater gir fint dagslys inn i kjøkkenområdet. God plass til frokostbord ved vindusflater.

Bad/våtrom: Oppusset bad 2021. Veggene har baderomsplater og gulvet vinylbelegg. Moderne baderomsinnredning med slette skapfronter, heldekkende servant m/blandebatteri og speilskap m/lys over. Opplegg til vaskemaskin/tørketrommel, dusjkabinett og toalett. Rommet har panelovn og mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hull i vegg i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Seperat eldre toalettrom og vaskerom/bod med sluk og VVB.

Soverom: Boligen har 3 soverom av fine størrelse i andre etasje/loft. God plass til seng og eventuelt skrivebord. Boligen har ellers flere bod rom i kjeller.

Forøvrig teknisk:
Innvendige vannledninger er av kobber og plast/rør i rør.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

El/sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og måler med fjernavlesning.
Boligen er utstyrt med håndbrannslukker og røykvarslere.
Utvendig utfellbar stige mellom etasjene for rømning ved brann.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.
Bygningsdeler som har fått TG2:
Nedløp og beslag: Plattform for feier må monteres. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Veggkonstruksjon: De påviste skader må utbedres. Utvendige sprekkdannelser må tettes. Musesperre må etableres. Lokal utbedring må utføres.
Takkonstruksjon/Loft: Lufting/ventilering bør forbedres.
Vinduer: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
Dører: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Kjellerdør bør byttes. Generelt er dører av eldre dato.
Utvendige trapper: Noe vedlikehold må påregnes.
Etasjeskille/gulv mot grunn: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Radon: Det bør gjennomføres radonmålinger.
Innvendige trapper: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
Innvendige dører: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Bad overflater Gulv: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann
som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Ventilasjon bad: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Kjeller bod: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert symptom på fuktskader. Gulv er ikke i tett utførelse.
Kjøkken overflater og innredning: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige ledninger.
Terrengforhold: Eiendommen ligger i et område som på NVEs kar er avmerket som et område med fare for overvann.
Elektrisk anlegg: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider.
Bygningsdeler som har fått TG3:
Overflater: Det må påregnes større oppgradering eller fjerning av materialer i kjeller. Overflater generelt er slitt og må påregnes byttet eller utbedres/oppgradert.
Pipe og ildsted: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted (Alternativ løsning kan være og etablere røykrør i pipe).
Rom Under Terreng: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest

mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. (Bruk av kjeller vi være avgjørende for kostnad og tiltak. Pr i dag ansees kjeller som en grovkjeller og det anbefales og rydee ut av kjeller, fjerne skadet trevirke og få god sirkulasjon).
Toalettrom overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Eldre toalettrom, det er sal/kalutslag og mugg på vegg.

Parkering

Parkering ved hus på tomt.

Modernisering og påkostninger

Oppusset bad 2020-2021.
Taktekking er byttet i perioden 2020-2021.
Montert pipehatt og takstige
Ny VVB 2021
Varmpumpe 2021
Ny stoppekran utvendig
Nye vannledning inn i bygg av plast. Alt arbeid utført av VVS-Huset Ballangen AS.
Sikringsskap ble oppgradert i ca 2021. Byttet inntakssikring, bytte av sikringsskap, elektriske arbeider på baderom, opplegg av nye kurser til VVT og varmepumpe. Elektrisk arbeid utført av Haneseth AS.
2021

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør og vann; VVS-Huset Ballangen AS. Elektro; Haneseth AS. Egeninnsats; Trygve Hole, lagt veggplater, belegg og baderomsinnredning.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Belegg festet med plastring til sluk, tett.
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig taktekking byttet fra asbest til stålplater i 2020. Nye takrenner og avløp, montert pipehatt og takstige. Ble opplyst av brannvesen at det ikke var krav til feieplatform, da stige går helt inntil pipe. Platform vil derfor være enkelt å montere, hvis det faktisk er krav til det. Faglært; Cato Nilsen (faglært tømrer med lang erfaring) Egeninnsats; Trygve Hole, Kristoffer Oppen.
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring?. Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Alt elektrisk arbeid utført av Haneseth AS, av forskjellige elektrikere. Bytte av inntakssikring, bytte av sikringsskap, elektriske arbeider på baderom, opplegg av nye kurser til VVT og varmepumpe. Har aldri mottatt samsvarserklæring, men det bør være lett å få av Haneseth AS.
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid utført av VVS-Huset Ballangen AS. Bytte av samtlige rør i hele huset, samt kraner og VVT. Montert ny innvendig stoppekran.
Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Et lite vindu i trappegang til annenetasje har en sprekk. Utbedret midlertidig med teip. Nytt glass byttes relativt lett med kitt.
Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Måtte bytte inntaksboks etter strømmen gikk i 2023, grunnet feil med anlegget.
Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag,

tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Feil med hovedkran i 2021 og lekkasje på kjøkkenet. Alt av rør er byttet ut siden og fuktmåling viste ingen inntrengning av vann i gulv/bygningsmassen. Gulv på kjøkken ble fjernet og vann virket ikke til å ha gått forbi gulvbelegget.
Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Fokus takst AS, 2025.

Bygningssakkyndig

Mads Jensen Parten

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Utvendig beskrivelse av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet adkomst. Heldekkende beslag over pipe, takrenner og nedløp i metall. Takstige i metall. Yttervegger i reisverk/bindingsverk i tre med isolasjons standard for byggeår. Utvendig kledning av PVC-plater. Trekledning på del av tilbygg i inngangsparti. Saltak konstruksjon i tre av plassbygde sperrer. Isolasjons standard for byggeår. Vinduer i hovedsak med 2 -lags isolerglass i treramme fra 1970- 1982, i loft, trapperom og kjeller er det en del koblede vinduer fra byggeår. 1 nytt vindu i stue i 2020. Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Utvendig trapp til inngangsparti i betong. Rekkverk i metall. Utvendig utfellbar stige mellom etasjene for rømning ved brann.

Innbo og løsøre

Hvitevarer kan medfølge.
Møbler/innbo kan vurderes å selges med.

Adgang til utleie

Eiet bolig-normalt tillatt. Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i

husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vedovn og strøm. Varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Boligen har vært leid ut og forbruk varierer, ut i fra selger ble det i 2024 ble det brukt 5019 kWt-kr 1791, og i 2023 ble det brukt 10 870 kWt. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 776,-pr. 2025

kr 3.296 x 6 = 19 776,- estimert årlig kom.gebyr.
Kommunale eiendomsavgifter kreves inn i seks årlige terminer, med forfall hhv. 20. februar, 20. april, 20.Juni, 20. august, 20. oktober og 20. desember.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 5 549,- pr. 01.01.2025
Type Eiendom: Formuesgrunnlag Bolig
Fritak: Ingen
Antall boenheter: 2
Boligverdi (kr): 2 725 853
Skattenivå 70% (kr): 1 907 500
- Bunnfradrag (200 000): 1 707 500
Skattesats (‰): 3,25 ‰
Eiendomsskatt (kr): 5 549

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 681 463,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 725 853,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF skadeforsikring.
Polisenr: SP3091123.5.1

TV/Internett/Bredbånd

5G internett brukes per i dag.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 540 kvm (Festetomt)
Festet tomt. Opparbeidet inngjerdet tomtegrunn med gressplen og med en del beplantning. Avkjørsel ned fra kommunal vei. Festet tomt.
Trapp i terreng. Tomten er delvis inn gjerdet.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 25,- pr. år

Festekontrakt datert: 13.08.1958
Festetid: 99 år regnet fra 01.07.1958

Regulering av festeavgift: Se vedlagt festeavtale i salgsoppgave.

Adkomst

Adkomst via kommunal vei.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Frittliggende enebolig med uthus beliggende i koreaveien i Kjøpsvik, veletablert boligområde. Eiendommen ligger ca. 8 min gange til Kjøpsvik bygdesentrum. Buss stopp i sentrum. Kort avstand til skole (4 min gange), idrettsbane, barnehage (9 min gange) og sentrum byr på butikker, legekontor, el-bil ladere og mer. Nært båthavn med båtplasser som er skjermet av molo og det er kort vei til Kjøpsvik ferjekai.
Kun ca. 10 mil til Narvik by med alle fasiliteter, og 13 mil til Fauske via ferge (40 min) til Drag.

Bebyggelse

Område består hovedsaklig av eneboliger bebyggelser.

Skoler og barnehager

Skoler: Kjøpsvik skole (1-10 kl.) 4 min gående.

Sport: Kjøpsnes 4 min gående. Kjøpsnes skøytebane 6 min gående.

Offentlig transport: Kjøpsvik sentrum 8 min gående (Linje 100, 0.7 km).

Barnehager: Pæsatun barnehage (1-5 år) 9 min gående (31 barn 0.8 km).

Dagligvare: Coop Prix Kjøpsvik 5 min gående. Bunnpris Kjøpsvik 6 min gående.

Ladepunkt for el-bil: Coop Prix Kjøpsvik 5 min gående. Bunnpris Kjøpsvik 6 min gående.
Aldersfordeling barn (0-18 år):
24% i barnehagealder
47% 6-12 år
18% 13-15 år
12% 16-18 år

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det foreligger byggemelding og tegninger for uthus på eiendommen og

byggemeldingen er godkjent 28.05.1973.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan for Ballangen 2010-2020 – Arealdelen. Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Konsesjon

Eiendommen har ikke konsesjon, driveplikt, boplikt eller odelsrett som megler er kjent med.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1806/223/1/106:
29.01.1959 - Dokumentnr: 185 - Urådighet
Gjelder feste
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

29.01.1959 - Dokumentnr: 185 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 25
Pant for forfalt festeavgift
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER LÅN ELLER BIDRAG AV DET
OFFENTLIGE

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: 547

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 547

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 762

09.09.2025 - Dokumentnr: 1069259 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1096039 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1850 Gnr:23 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Nei.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.
Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Samlet skal selger betale kr. 73 390,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Pris uten visning, foto, tilstandsrapport og evt. boligselgerforsikring. Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. september 2025

Ansvarlig megler

Renate-Adele Larsson Rødberg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41681773

Meglerforetaket

Nordvik Bodø
Moloveien 20
8003 BODØ
Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917842779

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Koreaveien 6

Koreaveien 6

Skoler

Kjøpsvik skole (1-10 kl.)	**4 min**
70 elever, 5 klasser	0.4 km
Knut Hamsun videregående skole...	**2 t 23 min**
190 elever, 11 klasser	50.3 km

Sport

Kjøpsnes	**4 min**
Kjøpsnes skøytebane	**6 min**

Offentlig transport

Kjøpsvik sentrum	**8 min**
Linje 100	0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**77 km**

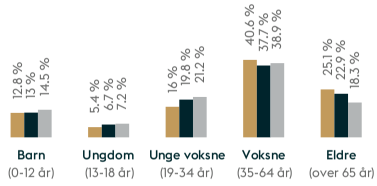
Barnehager

Pæsatun barnehage (1-5 år)	**9 min**
31 barn	0.8 km

Dagligvare

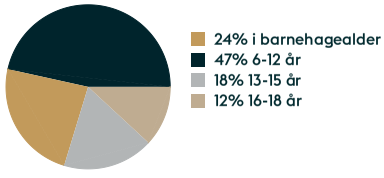
Coop Prix Kjøpsvik	**5 min**
Bunnpris Kjøpsvik	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hestnes	189	110
Kommune: Narvik	21 530	12 027
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



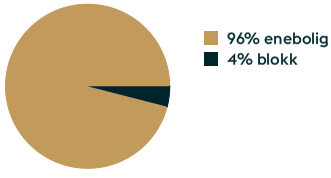
Ladepunkt for el-bil

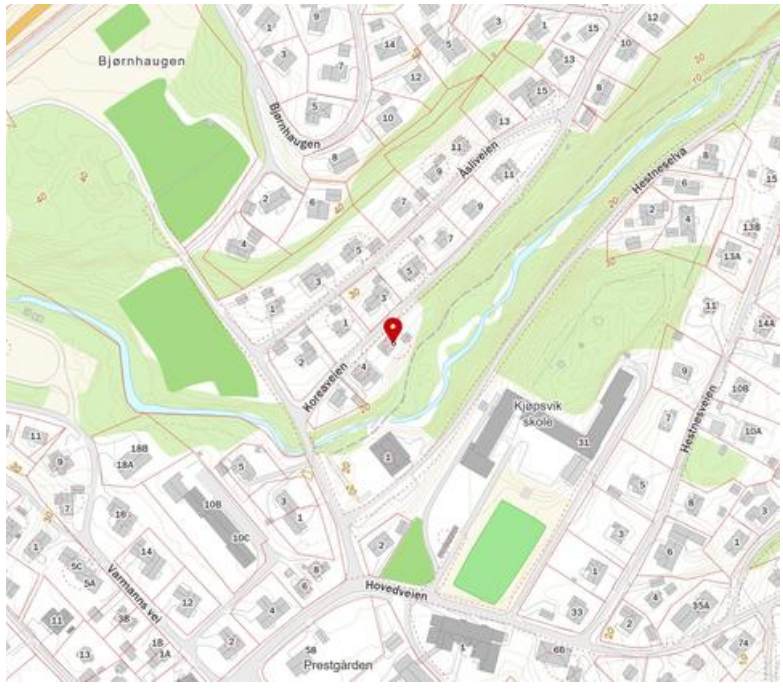
Coop Prix Kjøpsvik	**5 min**
Bunnpris Kjøpsvik	**6 min**

Sivilstand

		Norge
Gift	**33%**	33%
Ikke gift	**55%**	54%
Separert	**8%**	9%
Enke/Enkemann	**4%**	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
NARVIK kommune
gnr. 223, bnr. 1, fnr. 106

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 04.07.2025 **Rapportdato:** 02.09.2025 **Oppdragsnr.:** 10864-1999 **Referansenummer:** WD1394

Autorisert foretak: Fokus Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Mads Parten **Vår ref:** Mads Parten

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

Norsk takst

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

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

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

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

Fokus Takst as

Fokus takst as holder til midt i Narvik sentrum - men har hele Nord-Norge som base.

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 15 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

Vi leverer takstrapporter i hovedsak for bolig/tilstand - næringsbygg - skade/reklamasjon.



Rapportansvarlig

Mads Parten
Uavhengig Takstingeniør
mads@fokustakst.no
994 99 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223 - Bnr 1
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig beliggende ca. 400 meter utenfor Kjøpsvik sentrum. Kort avstand til skole, idrettsbane, barnehage og butikker.

Boligen er i hovedsak med enkel standard fra byggår. Boligen er tidvis noe oppgradert men har et større oppgraderingsbehov.

Bad og taktekking er byttet i perioden 2020-2021.

Bygningen er ikke vesentlig endret eller ombygd siden byggeår.

Generelt er bygningen oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Generelt holder bygningen normalt god standard i forhold til bygningens alder.

Oppussing, oppgradering og vedlikehold må påregnes både inn og utvendig.

Tilstandsgrader er satt ut fra bygningsdelenes alder, det er ikke påvist noe større synlige feil eller mangler foruten det som er nevnt i rapport.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som var gjeldende på byggetidspunktet.

Dette tilsier at ved opp-pussing/ombygging og bruk vil det kunne avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved visuell befaring.

Merk at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er ment til å bidra til å øke tryggheten for alle berørte parter.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet adkomst.

Heldekkende beslag over pipe, takrenner og nedløp i metall. Takstige i metall.

Yttervegger i reisverk/bindingsverk i tre med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av PVC-plater. Trekledning på del av tilbygg i inngangsparti.

Saltak konstruksjon i tre av plassbygde sperrer. Isolasjons standard for byggeår.

Vinduer i hovedsak med 2 -lags isolerglass i treramme fra 1970-1982, i loft, trapperom og kjeller er det en del koblede vinduer fra byggeår.

1 nytt vindu i stue i 2020.

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Utvendig trapp til inngangsparti i betong. Rekkverk i metall.

Utvendig utfellbar stige mellom etasjene for rømning ved brann.

UTHUS:

Enkelt uthus i en etasje.

Fundamentert direkte på mark.

Bygningen er oppført i enkelt bindingsverk med utvendig trekledning i malt utførelse.

Saltak av tresperrer tekket med bølgeblikk plater.

Enkel ytterdør i tre.

-Uthuset har flere råteskader og ansees som et renovering/rivningsobjekt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, noe furugulv, betong og belegg.

Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223 - Bnr 1
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpte gulv i kjeller.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har tretrapper mellom etasjene. Malte vanger og trinn til kjeller.

Innvendig har boligen i hovedsak finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er oppusset i 2021 i egenregi, det er benyttet firma for rør og el-arbeider.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speil på vegg m/lys over. Opplegg til vaskemaskin, dusjkabinett og toalett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i hull i vegg i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bod med sluk:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bodrom m/sluk.

Belegg på gulv. Plater på vegger og tak.

Sluk i gulv.

Varmtvannsbereder.

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

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, benkeplate i laminat, flis over benk. Opplegg til oppvaskmaskin. 1 høyskap, ventilator.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:

Toalet.

Fliser på gulv, malte murvegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast/rør i rør.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

El/sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og måler med fjernavlesning.

Boligen er utstyrt med håndbrannslukker og røykvarslere.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering er fra byggeår, ukjent utførelse.

Grunnmur av betongstein på sokkel av betong. Utvendig pusset/malt.

Tomten er noe opparbeidet med plen og planter, bratt avkjørsel. Trapp i terreng. Tomten er delvis inn gjerdet.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Ny stoppekran utvendig, vannledning inn i bygg av plast.

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	162 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m²
Totalpris	650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

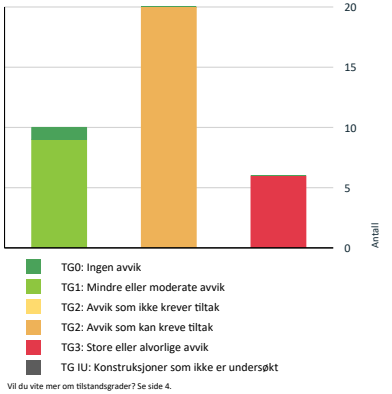
Tegninger er ikke fremlagt.

Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223 - Bnr 1
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

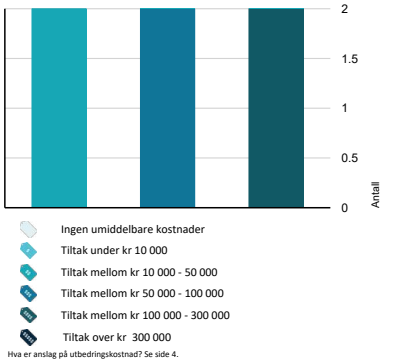
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstmannens egene observasjoner er lagt til grunn gjennom befaring av bygningen.

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

-Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldene ved oppføringen).

Takstmann kan ikke lastes for skjulte feil og mangler og man forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant.

Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser.

Mindre avvik kan forekommer og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bod med sluk > Generell** — Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/wc > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/wc > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bod med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223 - Bnr 1
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Eier.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Frittliggende enebolig av enkel standard i hovedsak fra byggeår. Bad oppgradert i nyere tid samt taktekking er byttet.

Vedlikehold
Boligen framstår som tidvis noe oppgradert og vedlikeholdt men har behov for både oppgraderinger og oppussing både inn og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet adkomst.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Heldekkende beslag over pipe, takrenner og nedløp i metall. Takstige i metall.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Taknedløp er ikke ført bort fra grunnmur, taknedløp er ikke komplett og bør forlenges.

Konsekvens/tiltak
- Plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk/bindingsverk i tre med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av PVC-plater. Trekledning på del av tilbygg i inngangsparti.

Vurdering av avvik:
- Utvendige plater har sprekker/skader.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er stedvis noe skader i platekledning/hull i plater.

Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn hva de var når den bygningen ble satt opp.

Konsekvens/tiltak
- De påviste skader må utbedres.
- Utvendige sprekkdannelser må tettes.
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Bygningen har behov for utvendig vedlikehold.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon i tre av plassbygde sperrer. Isolasjons standard for byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Saltak konstruksjon i tre av plassbygde sperrer. Isolasjons standard for byggeår.

Stedvis noe missarve på tro og sperrer.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.







TG 2 Vinduer

Vinduer i hovedsak med 2 -lags isolerglass i treramme fra 1970-1982, i loft, trapperom og kjeller er det en del koblede vinduer fra byggeår.

1 nytt vindu i stue i 2020.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

I trappegang er det brest i vindusglass. Manglende tetting og beslag rundt vindu i kjeller.

Generelt eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Hoveddel av vinduer er av eldre dato og bør påregnes byttet.

Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223 - Bnr 1
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- 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.

Utett rundt kjellerdør, manglende beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kjellerdør bør byttes. Generelt er dører av eldre dato.





TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til inngangsparti i betong. Rekkverk i metall.

Vurdering av avvik:
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.



Brannstige

Tilstandsrapport

Utvendig utfellbar stige mellom etasjene for rømning ved brann.



Uthus

Enkelt uthus i en etasje.

Fundamentert direkte på mark.

Bygningen er oppført i enkelt bindingsverk med utvendig trekledning i malt utførelse.

Saltak av tresperrer tekket med bølgeblikk plater.

Enkel ytterdør i tre.

-Uthuset har flere råteskader og ansees som et renovering/rivningsobjekt.



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, noe furugulv, betong og belegg.

Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Generelt er det slitasje på overflater, stedvis noe skader. Overflater i kjeller må fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes større oppgradering eller fjerning av materialer i kjeller.

Overflater generelt er slitt og må påregnes byttet eller utbedres/oppgradert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpte gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.

Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223 - Bnr 1
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Noe sot og bekk rundt pipe i kald-loft og kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Alternativ løsning kan være og etablere røykrør i pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Bruk av kjeller vi være avgjørende for kostnad og tiltak. Pr i dag ansees kjeller som en grovkjeller og det anbefales og rydee ut av kjeller, fjerne skadet trevirke og få god sirkulasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper mellom etasjene. Malte vanger og trinn til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapper er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

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

Noe vedlikehold/oppgradering må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen i hovedsak finèrdører.

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.

Dører er av eldre dato.



VÅTROM

LOFT > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er oppusset i 2021 i egenregi, det er benyttet firma for rør og el-arbeider.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



LOFT > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



LOFT > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223 - Bnr 1
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport





LOFT > BAD/WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger inn under dusjkabinett som står mellom vaskemasin og innredning, dette gjør det noe vanskelig og trekke frem dusj for kontroll og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for noe tiltak.



LOFT > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speil på vegg m/lys over. Opplegg til vaskemaskin, dusjkabinett og toalett.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





LOFT > BAD/WC

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



LOFT > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i hull i vegg i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann.

KJELLER > BOD MED SLUK

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bodrom m/sluk.

Belegg på gulv. Plater på vegger og tak.

Sluk i gulv.

Varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulv er ikke i tett utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet benyttes pr. i dag til bereder rom og det finnes alternative løsninger til sluk. Rommets standard er pr i dag allikevel så dårleg at oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BOD MED SLUK

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Gulv er ikke i tett utførelse.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.
• Andre tiltak:

Rommet må påregnes oppgradert om det skal tåle bruk etter dagens krav.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, benkeplate i laminat, flis over benk. Opplegg til oppvaskmaskin. 1 høyskap, ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223 - Bnr 1
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Toalet.

Fliser på gulv, malte murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Eldre toalettrom, det er sal/kalutslag og mugg på vegg.

Kjeller er generelt noe fuktig.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Skader i rommet må utbedres.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast/rør i rør.

Vannrør er byttet i ca. 2021 i forbindelse med oppgradering av bad.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Det er rust på soilrør.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El/sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og måler med fjernavlesning.

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.
   2021 Sikringsskap ble oppgradert i 2021, det er opplyst utført av firma men at det ikke foreligger dokumentasjon.

Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223 - Bnr 1
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger lite opplysninger om el-anlegget før dagens eiers tid. Arbeider utført i nyere tid er opplyst utført av Haneseth AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider.

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?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke kursfortegnelse. Sikringer er ikke merket.

Generell kommentar

Da det ikke foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon på el-anlegget anbefales det alltid at det foretas en kontroll av fagkyndig person/firma.





TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen er utstyrt med håndbrannslukker og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår, ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongstein på sokkel av betong. Utvendig pusset/malt.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis noe sprekker og riss i mur.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Terrengforhold

Tomten er noe opparbeidet med plen og planter, bratt avkjørsel. Trapp i terreng. Tomten er delvis inn gjerdet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område som på NVEs kar er avmerket som et område med fare for overvann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen har eldre drenering med begrenset effekt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Ny stoppekran utvendig, vannledning inn i bygg av plast.

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

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



Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223 - Bnr 1
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Oljetank

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m²/162 m²

Enebolig: Entré, 3 Gang, Kjøkken, Stue, 3 Trapperom, 3 Soverom, Bad, 4 Bod, Toalettrom, Bod med sluk

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**650 000**
Konklusjon markedsverdi	**650 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet. 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. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker.

Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223 - Bnr 1
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK
Norsk takst

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hovedveien 58 ,8590 KJØPSVIK 258 m² 1868 4 sov	15-05-2022	2 500 000	**2 900 000**		2 900 000	**11 240**
2	Linds vei 15 ,8590 KJØPSVIK 211 m² 1974 4 sov	14-01-2024	1 350 000	**1 550 000**		1 550 000	**7 346**
3	Koreaveien 16 ,8590 KJØPSVIK 101 m² 1959 3 sov	10-11-2021	650 000	**700 000**		700 000	**6 931**
4	Prestegårdsveien 6 ,8590 KJØPSVIK 83 m² 1954 3 sov	21-07-2023	590 000	**530 000**		530 000	**6 386**
5	Stetindveien 11 ,8590 KJØPSVIK 148 m² 1974 3 sov		750 000	**831 000**		831 000	**5 615**
6	Stortindveien 10 ,8590 KJØPSVIK 138 m² 1967 5 sov	08-09-2023	800 000	**720 000**		720 000	**5 217**
7	Granveien 3 ,8590 KJØPSVIK 365 m² 1984 4 sov	10-09-2024	1 550 000	**1 500 000**		1 500 000	**4 110**
8	Sommarsetveien 17 ,8590 KJØPSVIK 172 m² 1968 4 sov	22-11-2022	700 000	**670 000**		670 000	**3 895**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inklusive eiendomskatt.	Kr.	20 394
Forsikring (Stipulert)	Kr.	10 800
Festeavgift (Stipulert, kan avvike)	Kr.	1 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**33 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 200 000**

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.	100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 300 000**

Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223 - Bnr 1
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK
Norsk takst

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

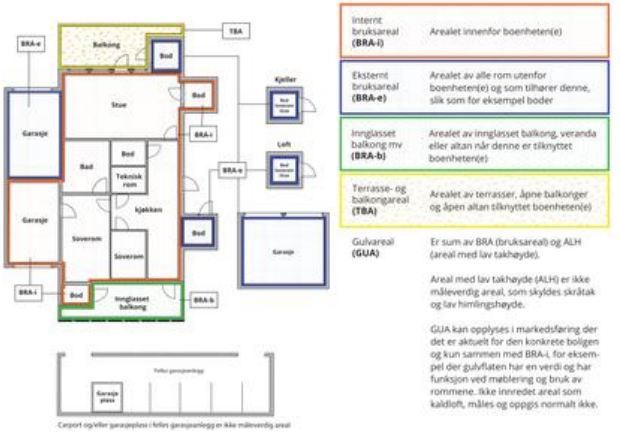
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	56			56	3
Loft	52			52	
Kjeller	54			54	
SUM	**162**				**3**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Trapp mellom etasjer		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Trapp til 1 etasje, Bod		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Bod med sluk, Bod 3, Trapp til 1 etasje, Toalettrom		

Kommentar

Areal fordeler seg på:

1 etasje: Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Trapp mellom etasjer.

Loft: Gang, 3 soverom, Bad/wc, Trapp til 1 etasje, Bod.

Kjeller: Gang, 3 boder 2, bod med sluk, Trapp til 1 etasje, Toalettrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppgradering av sikringer i 2020. Oppgradering av vvs i bad i 2021.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	106	56

Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223 - Bnr 1
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Mads Parten	Takstingeniør
	Trygve Hole	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	223	1	106	0	540 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse Koreaveien 6

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
1c Eiendom AS 1/1 (gjelder feste)

Kommentar
Tomten er festet, festekontrakt er ikke fremlagt.

Bortfester: Allstad Grunneiendom As

Festekontrakt inngått år: 1958 Reguleres år: 2033 Utløper år: 2057

Festeavgiften kan reguleres ved overføring av festeretten.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende ca. 400 meter utenfor Kjøpsvik sentrum. Kort avstand til skole, idrettsbane, barnehage og butikker. Begrenset utsikt. Ca. 10 mil til Narvik og 13 mil til Fauske via ferge (40 min) til Drag.

Normale solforhold. Parkering på eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Festet tomt på ca. 540 m².

Tomten er noe opparbeidet med plen og planter, bratt avkjørsel. Trapp i terreng. Tomten er delvis inn gjerdet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for ansettelsen av eiendommens verdi.

Eier opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Det foreligger lite opplysninger om eiendommen, dagens eier har ikke bodd i boligen og har begrenset kunnskap om den.

Bebyggelsen

På eiendommen står det en enebolig i 2 etasjer samt kjeller og et uthus.

Konsesjonsplikt

Nei.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst
1 707 500

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP3091123.5.1	Fullverdi		

Kommentar

Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223 - Bnr 1
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	04.07.2025	Opplysninger vdr. eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.08.2025		Gjennomgått		Nei
Arealoversikt	04.07.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK
Gnr 223 - Bnr 1
1806 NARVIK

Fokus Takst AS
Pb. 629
8508 NARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

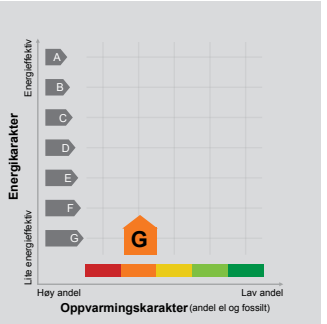
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WD1394

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Koreaveien 6
Postnummer	8590
Sted	KJØPSVIK
Kommunenavn	Narvik
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	106
Bygningsnummer	189222327
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169049
Dato	16.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hole, Trygve Andre	9578-5997-4-311694	2025-09-09 12:30:20

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. sep. 2025

Oppdragsnummer
35-0108/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
1c Eiendom AS v/ Trygve Andre Hole

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. 1C Eiendom AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0003091123
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør og vann; VVS-Huset Ballangen AS. Elektro; Haneseth AS. Egeninnsats; Trygve Hole, lagt veggplater, belegg og baderomsinnredning.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Belegg festet med plastring til sluk, tett.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig taktekking byttet fra asbest til stålplater i 2020. Nye takrenner og avløp, montert pipehatt og takstige. Ble opplyst av brannvesen at det ikke var krav til feieplatform, da stige går helt inntil pipe. Platform vil derfor være enkelt å montere, hvis det faktisk er krav til det. Faglært; Cato Nilsen (faglært tømrer med lang erfaring) Egeninnsats; Trygve Hole, Kristoffer Oppen.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Alt elektrisk arbeid utført av Haneseth AS, av forskjellige elektrikere. Bytte av inntakssikring, bytte av sikringsskap, elektriske arbeider på baderom, opplegg av nye kurser til VVT og varmepumpe. Har aldri mottatt samsvarserklæring, men det bør være lett å få av Haneseth AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid utført av VVS-Huset Ballangen AS. Bytte av samtlige rør i hele huset, samt kraner og VVT. Montert ny innvendig stoppekran.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Et lite vindu i trappegang til annenetasje har en sprekk. Utbedret midlertidig med teip. Nytt glass byttes relativt lett med kitt.

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

Ja

Beskriv: Måtte bytte inntaksboks etter strømmen gikk i 2023, grunnet feil med anlegget.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Feil med hovedkran i 2021 og lekkasje på kjøkkenet. Alt av rør er byttet ut siden og fuktmåling viste ingen inntrengning av vann i gulv/bygningsmassen. Gulv på kjøkken ble fjernet og vann virket ikke til å ha gått forbi gulvbelegget.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Fokus takst AS, 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

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

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 35-0108/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hole, Trygve Andre	**2025-09-09**

Identifikasjon

bankID Hole, Trygve Andre

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Kartverket

NORDLAND EIENDOMSMEGLING AS
V/RENATE-ADELE LARSSON RØDBERG
MOLOVEIEN 20
8003 BODØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 35-0108/25
Vår referanse: 3793844/26773422
Bestilling: C3 2025-07-15 (3) 20

Dato
15.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
185	75	29.1.1959	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1806 NARVIK	223	1	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/185/75
Attesteringstidspunkt 2025-07-15 08:58
Side 1 av 4

285

Dagbok nr. 185 59 29/1
Statens sorenskriverembete

Stempel kr. kr. –

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegårdstilsyn — ~~skogforvalter~~ — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til

Hjalmar Kornelius Magnussen, født 4/11 – 1913,

en parsell på ca. **540** m² av

Tysfjord prestegård — ~~kommunen~~ gårds nr. **23**

bruks nr. **1** i **Tysfjord** herred.

Parsellen, som bortfestes i den stand, den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Parsellen ligger i nord-nordøstlig retning fra presteboligen, i en avstand av ca. 200 meter i luftlinje. Den er beliggende på sydøstre side av Åsli-veien – mellom denne og elvdalen. Den begrenses altså i nordvest av veien og i sydøst av bakkekanten til elvdalen. Parsellens lengde langs veien er 40 meter og bredden gjennomsnittlig 14 meter. Fra parsellens vestre hjørne til brua over Hestnesselva er ca. 75 meter langs veien.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — nitti ni — år regnet fra **1/7 – 1958.**
2. For festet betales en årlig avgift av kr. **25,–** som betales til den, som av departementet måtte bli bemyndiget til å innkreve avgiften innen **31/12.** Etter forfall regnes 4 % renter.

KIRKEDEPARTEMENTET
0004175 B121 AM658

KIRKEDEPARTEMENTET
0004611 B111 SEP58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/185/75
Attesteringstidspunkt 2025-07-15 08:58
Side 2 av 4

286

When 25, 50 and 75 years of the lease period have elapsed, the public authority or the lessee may within two years require that the annual ground rent be revised. Revision may be required if the rent has become unreasonably high or low in relation to the current rate of interest and to changes in the value of the land, apart from improvements made by the lessee or his predecessors in title. Revision may also be required if the rent has become unreasonably high or low in relation to the rent payable for other land in the vicinity.

Revision is effected by the decision of two arbitrators, one appointed by the lessee and the other by the public authority. If they cannot agree, they shall appoint a third arbitrator. The arbitrators shall be appointed by the authority which has jurisdiction to appoint arbitrators in the district where the land is situated. The arbitrators shall fix the rent at such amount as they consider reasonable, having regard to the provisions of the preceding paragraph. Their decision shall be binding for a period of 25 years, unless the parties agree to a shorter period.

The arbitrators shall be paid by the parties in proportion to the amount by which their respective claims have been reduced or increased by the decision.

3. The lessee may not assign his interest under the lease without the consent of the lessor. Such consent may not be withheld unreasonably.

4. The lessee shall maintain the boundary fences in good repair.

The lessee may not build on the land without the consent of the lessor. Such consent may not be withheld unreasonably.

5. The lessee shall keep the buildings on the land in good repair and shall insure them against fire in the sum of ... kroner.

6. The lessee shall pay the ground rent when due. If he fails to do so, he shall pay interest on the amount due at the rate of 4 per cent per annum.

7. The lessee may terminate the lease by giving notice to the lessor not less than ... months before the end of the lease period.

8. The lessor may terminate the lease by giving notice to the lessee not less than ... months before the end of the lease period if the lessee has failed to pay the ground rent for more than ... months after it became due, or if he has failed to maintain the buildings in good repair, or if he has assigned his interest under the lease without the consent of the lessor.

9. On the termination of the lease, the lessee shall remove his buildings from the land and restore the land to its former condition, unless the lessor elects to take over the buildings at a valuation.

10. Any dispute arising out of this lease shall be referred to arbitration in accordance with the provisions of the Arbitration Act.

11. This lease is subject to the approval of the Ministry of Justice.

In witness whereof the parties have signed this lease in duplicate.

Date: ...

Lessor: ...

Lessee: ...

Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av kreditt- eller hypotekforeninger eller hvor 1ste prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes besittelse, hvorimot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overføring til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger og liknende og hvortil der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen prestegårdens eier og innbetales til departementet uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de pestegården påhvilende skatter m. v. — Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av prestegårdens eier eller det offentlige — å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrørende parsellen.

11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing samt en innfestningsavgift kr. 25,—.

12. Det er forbudt å holde geit.

Tysfjord Prestegårdstilsyn
Kjöpsvik, den 14. 8. 1958.

Hjalmar Magnussen Harald Hagen
som fester.

Det attesteres at fester og bortfester er over 21 år, og har underskrevet kontrakten i vårt nærvær.

Kjöpsvik, den 14. august 1958.

Odd Rognan Martin Njåa

287

GODKJENT

Stempelmerker til kr.lo,- må settes på kontrakten og kasseres innen en måned fra i dag.

Forfallsdag for betaling av festeavgiften er 1.lo. hvert år.

Er festeren gift, må hans ektefelle medunderskrive kontrakten.

Kirke- og undervisningsdepartementet

Oslo, den 9.januar 1959.

Etter fullmakt:

Ø. Jahr

EIGIL HOLM

NARVIK KOMMUNE
EIENDOMSOPPLYSNINGER

Tlf.: 76 91 20 00, e-post: postmottak@narvik.kommune.no

Eiendom: **Gnr.: 223 Bnr.: 1 Fnr.: 106 Snr.: -**

Kommunale eiendomsavgifter og legalpant

Ubetalte kommunale avgifter og eiendomsskatt

☒ **NEI**

☐ JA Beløp: Kr Forfall:

Dersom det er restanser på eiendommen vil gebyr og renter løpe fram til betalingsdato.

Eiendomsavgiftene kreves inn i seks årlige terminer, med forfall hhv. 20. februar, 20. april, 20. juni, 20. august, 20. oktober og 20. desember.

Merknader: Termin 4/2025 forfaller til betaling 20.08.2025 med kr 3.296

M. Sivertsen
Narvik kommune
Økonomi

MELDING OM TAKST OG SKATT

1C Eiendom As
Rognalleen 11
8590 Kjøpsvik

Gnr: 223	**Bnr:** 1	**Fnr:** 106	**Snr:** 0	**Eiendommens adresse:**	Koreaveien 6
Eierrepresentant:	1C Eiendom As				
Regningsmottaker:	1C Eiendom As				
Fritak:	Ingen				
Type Eiendom:	Formuesgrunnlag Bolig				
Antall boenheter:	2				
Boligverdi (kr):	2 725 853				
Skattenivå 70% (kr):	1 907 500				
- Bunnfradrag (200 000)	1 707 500				
Skattesats (‰):	3,25 ‰				
Eiendomsskatt (kr):	5 549				

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1806 - NARVIK	Utskriftsdato/klokkeslett:	14.08.2025 kl. 09:32
Gårdsnummer:	223	Produsert av:	Stine Fagerli - 1805 Narvik
Bruksnummer:	1		
Festenummer:	106		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Festegrunn
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	29.01.1959
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 223 / 1 / 106	200,5 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 223 / 1 / 106	0 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		933730077	ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS		Postboks 535 Sentrum 105 OSLO	1 / 1
Fester		923807497	1C EIENDOM AS		Rognalleen 11 8590 KJØPSVIK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7554651	557615		200,5 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	1806 - 223/1		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/2		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/2		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/5		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/5		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/7		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/7		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/8		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/8		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/10		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/10		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/21		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/21		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/22		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/22		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/23		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/23		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/24		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/24		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/25		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/25		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/28		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/28		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/31		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/31		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/34		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/34		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/35		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/35		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/36		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/36		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/37		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/37		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/41		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/41		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/43		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/43		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/44		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/44		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/45		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/45		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/47		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/47		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/48		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/48		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/49		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/49		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/50		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/50		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/51		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/51		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/52		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/52		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/57		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/57		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/60		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/60		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/61		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/61		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/62		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/62		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/64		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/64		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/67		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/67		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/69		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/69		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/74		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/74		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/75		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/75		
		Omnummerert til:	1806 - 223/1/76		
		Omnummerert fra:	1850 - 23/1/76		

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

Omnummerert til:	1806 - 223/1/79
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/79
Omnummerert til:	1806 - 223/1/83
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/83
Omnummerert til:	1806 - 223/1/85
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/85
Omnummerert til:	1806 - 223/1/87
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/87
Omnummerert til:	1806 - 223/1/93
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/93
Omnummerert til:	1806 - 223/1/96
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/96
Omnummerert til:	1806 - 223/1/97
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/97
Omnummerert til:	1806 - 223/1/98
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/98
Omnummerert til:	1806 - 223/1/100
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/100
Omnummerert til:	1806 - 223/1/103
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/103
Omnummerert til:	1806 - 223/1/104
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/104
Omnummerert til:	1806 - 223/1/105
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/105
Omnummerert til:	1806 - 223/1/106
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/106
Omnummerert til:	1806 - 223/1/108
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/108
Omnummerert til:	1806 - 223/1/110
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/110
Omnummerert til:	1806 - 223/1/111
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/111
Omnummerert til:	1806 - 223/1/113
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/113
Omnummerert til:	1806 - 223/1/118
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/118
Omnummerert til:	1806 - 223/1/119
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/119

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

Omnummerert til:	1806 - 223/1/120
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/120
Omnummerert til:	1806 - 223/1/121
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/121
Omnummerert til:	1806 - 223/1/123
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/123
Omnummerert til:	1806 - 223/1/124
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/124
Omnummerert til:	1806 - 223/1/127
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/127
Omnummerert til:	1806 - 223/1/133
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/133
Omnummerert til:	1806 - 223/1/134
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/134
Omnummerert til:	1806 - 223/1/136
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/136
Omnummerert til:	1806 - 223/1/140
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/140
Omnummerert til:	1806 - 223/1/143
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/143
Omnummerert til:	1806 - 223/1/145
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/145
Omnummerert til:	1806 - 223/1/149
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/149
Omnummerert til:	1806 - 223/1/150
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/150
Omnummerert til:	1806 - 223/1/151
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/151
Omnummerert til:	1806 - 223/1/153
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/153
Omnummerert til:	1806 - 223/1/165
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/165
Omnummerert til:	1806 - 223/1/167
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/167
Omnummerert til:	1806 - 223/1/188
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/188
Omnummerert til:	1806 - 223/1/189
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/189

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

Omnummerert til:	1806 - 223/1/190
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/190
Omnummerert til:	1806 - 223/1/191
Omnummerert fra:	1850 - 23/1/191

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	05.11.2012			1850nig	05.11.2012
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1850 - 23/1	0
Berørt	1850 - 23/1/106	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr			Kretser			Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst				Nei
Vegadresse	Koreaveien	50195	6			Grunnkrets	1608	Hestnes	
						Stemmekrets:	5	Kjøpsvik	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10060401	Kjøpsvik	
				7554652	557613	Postnr.område:	8590	KJØPSVIK	
						Tettsted:	7721	Kjøpsvik	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 189 222 319
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7554654 Øst: 557620
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	27	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	25			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Ingen kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	25	25	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	223/1/106

Bygningsnr: 189 222 327
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7554648 Øst: 557611
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	54	Ant. boliger:	2	Datoer	
Bruksareal bolig:	80	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	27.04.1959
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	15.06.1959
Bruksareal totalt:	80			Tatt i bruk:	10.05.1960
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

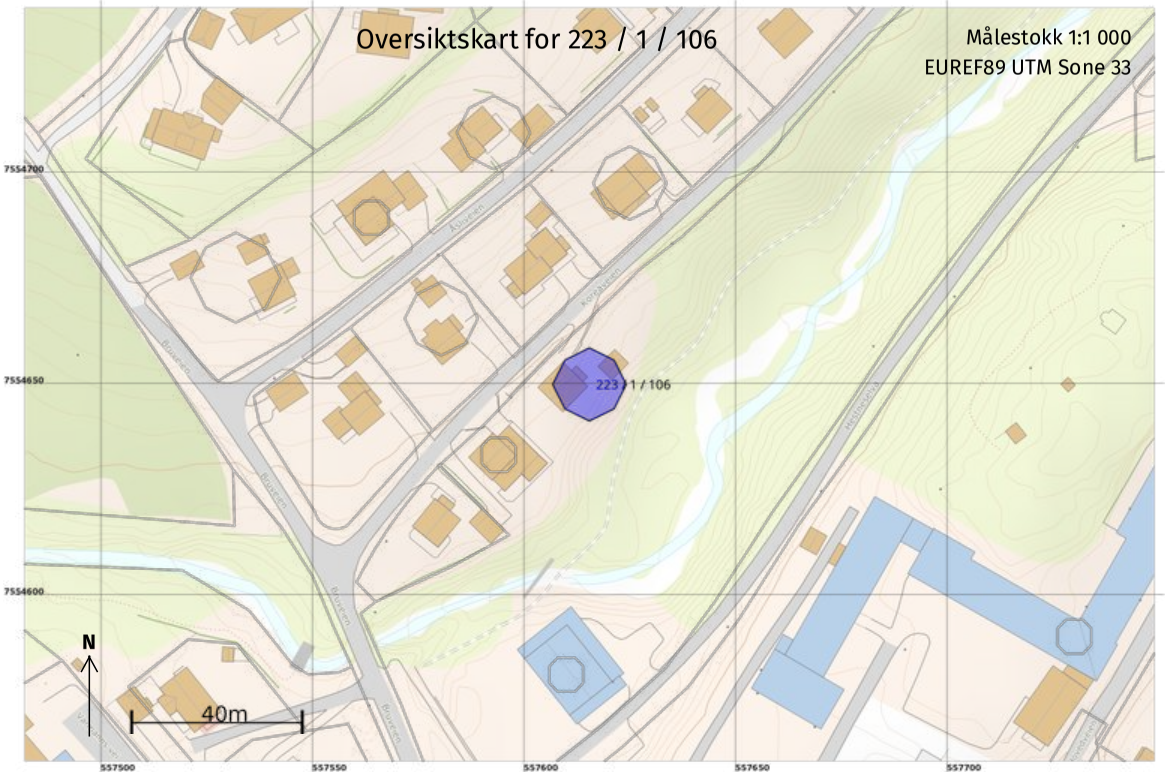
Etasjer

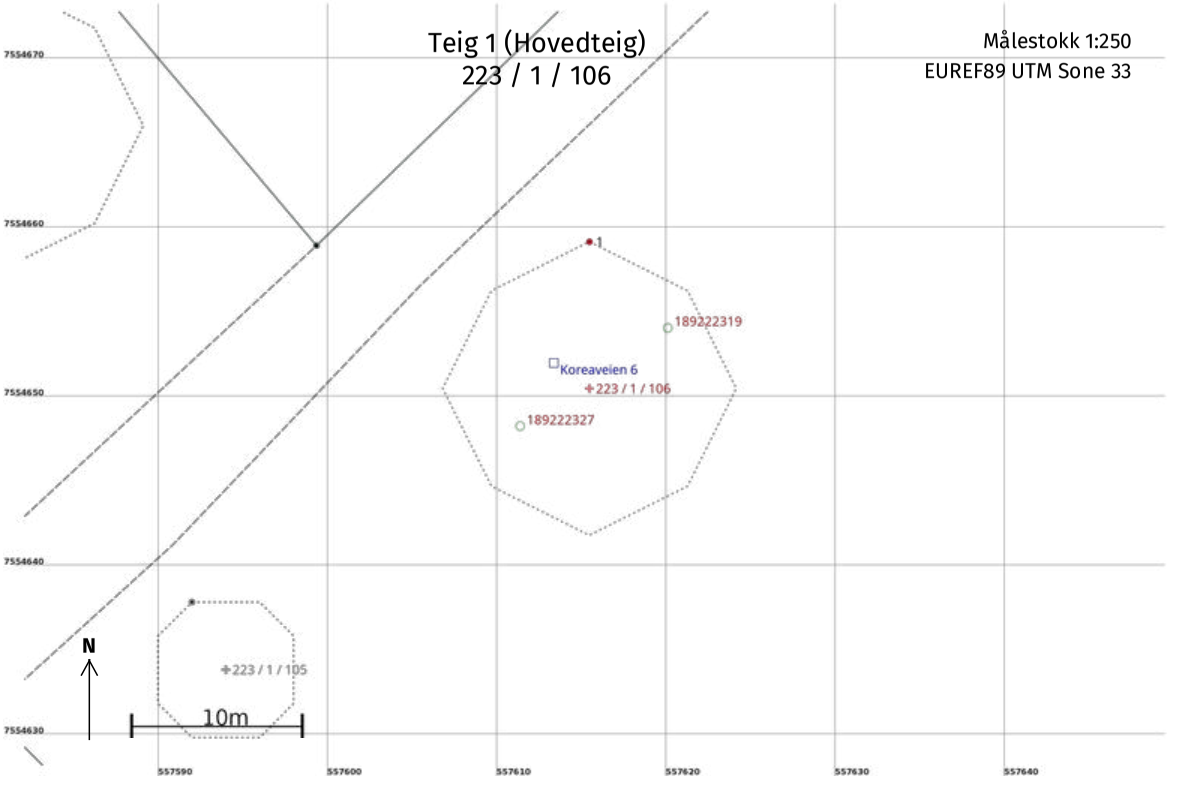
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	16	0	16	0	0	0	0	0
H01	1	53	0	53	0	0	0	0	0
U01	1	11	0	11	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
50195 Koreaveien 6	H0101	Bolig	69	4	Kjøkken	1	1	223/1/106

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
50195 Koreaveien 6	U0101	Bolig	11	1	Kjøkken	1	1	223/1/106

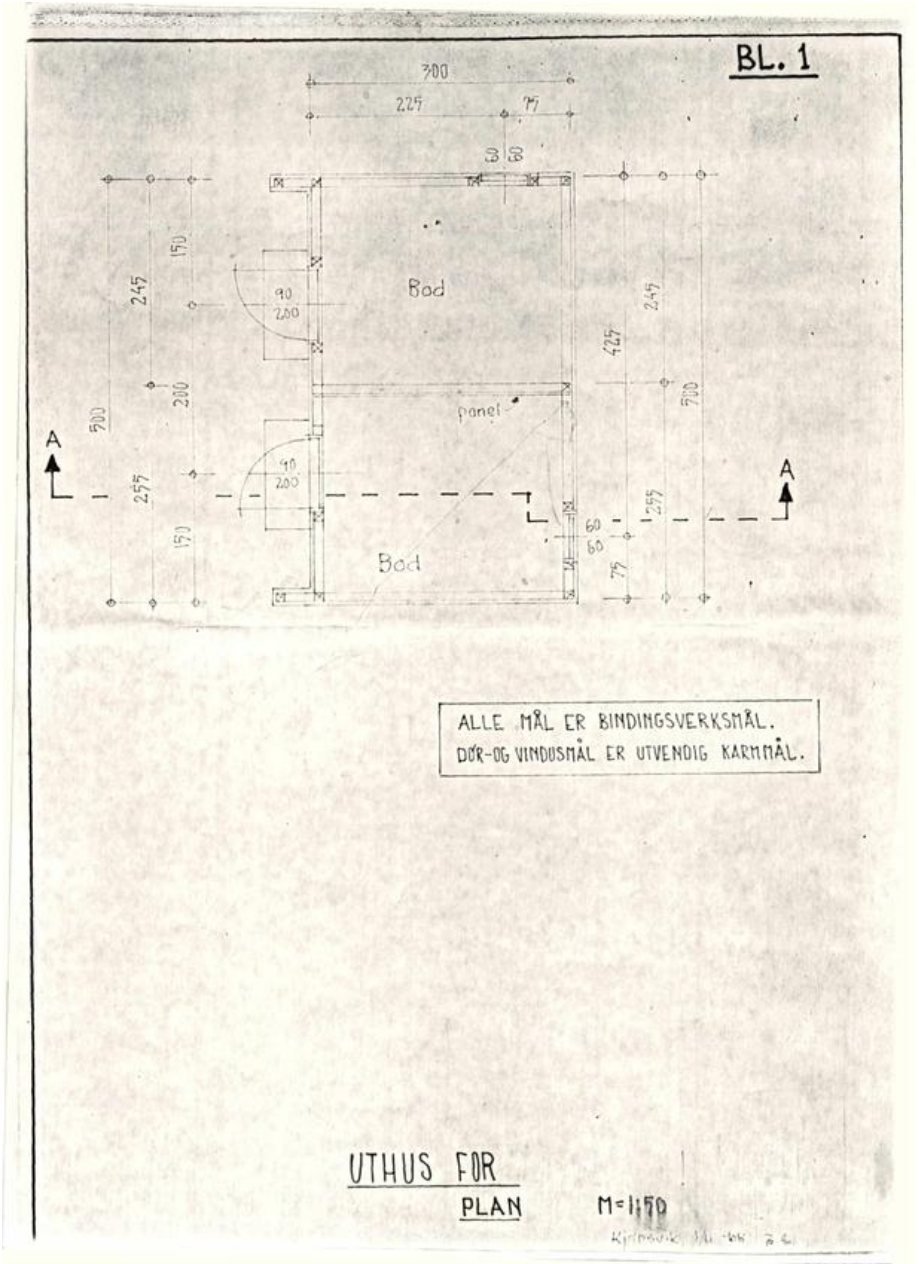


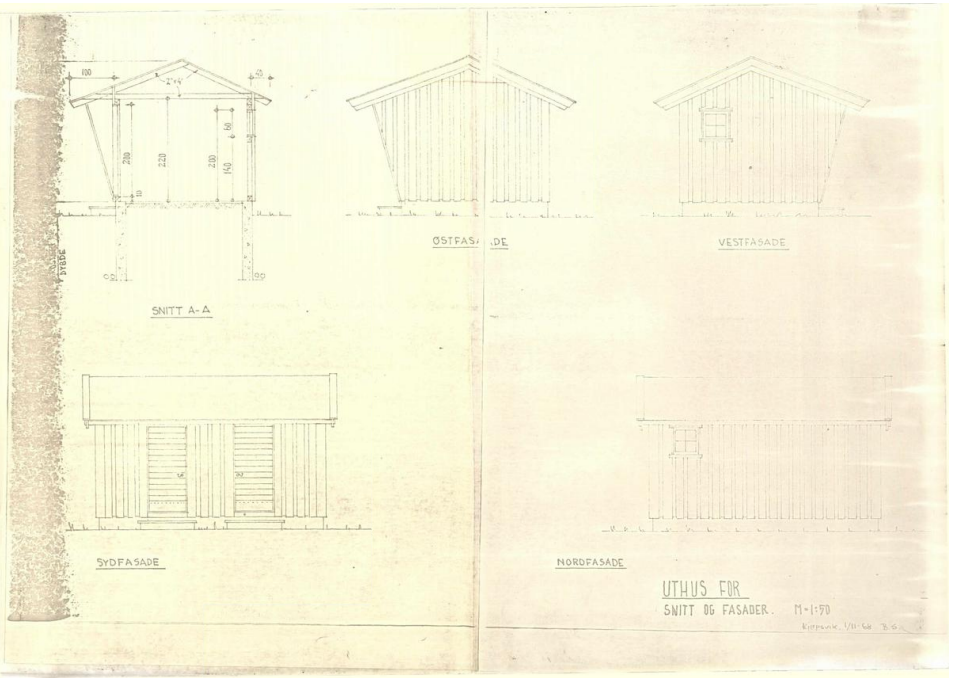


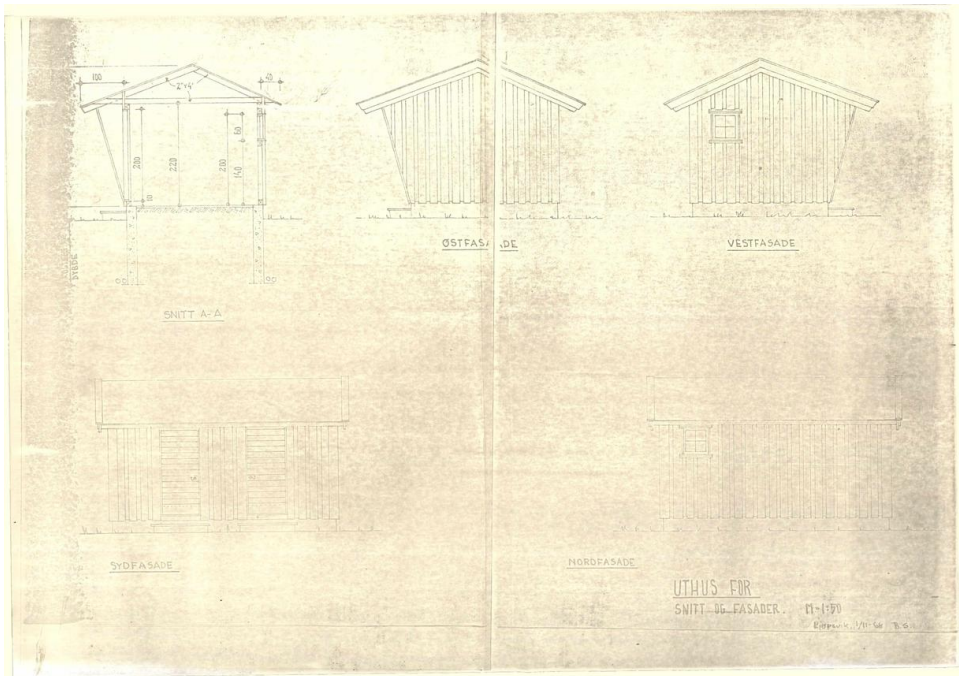
Areal og koordinater

Areal: 200,5 Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7554651 **Øst:** 557615


BL. 1
300
225
75
50
60
150
245
90
200
Bad
panel
425
700
A
A
257
50
50
75
ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSMÅL.
DØR-OG VINDUSMÅL ER UTVENDIG KARMMÅL.
UTHUS FOR
PLAN
M=1:50


SNITT A-A
ØSTFASADE
VESTFASADE
SYDFASADE
NORDFASADE
UTHUS FOR
SNITT OG FASADER. M=1:50


SNITT A-A
ØSTFASADE
VESTFASADE
SYDFASADE
NORDFASADE
UTHUS FOR
SNITT OG FASADER. M 1:50

Skjema A

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Tysfjord
Kjøpsvik

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Koreaveien 6 - Kjøpsvik		23	1	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Hjalmar Magnussen	Kjøpsvik	

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 — Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv) _____

Bl. §§ 70-86 — Byggets art

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☒ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv) _____
Bygningen brukes nå til _____

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51 og 52 — Vedlegg til søknaden

☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☐ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):
2 alt. tegninger for avstand inn på tomta.

Bl. § 7 — Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Kjøpsvik, den 23/5 1973
Sted

	Adresse	Telefon
Hjalmar Magnussen (Byggherrens underskrift)		
Hjalmar Magnussen (Anmelders underskrift)		
Hjalmar Magnussen (Ansvarshavendes navn (underskrift))		

Norsk Kommunalteknisk Forening Rich. Andvord bl. 672. Febr. 1971. Ettertrykk forbudt

2

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 / Bl. §§ 62-64 — Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert
Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt
For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 / F.kap. 26 — Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense _____ m Til midte av vei _____ m
Til annen bygning på samme tomt _____ m
☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen
Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 / F.kap. 55 — Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg _____ m²
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse _____ m²
Sum bebygget grunnareal _____ m²
Antall etasjer _____ Antall leiligheter _____
Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse _____ m²

Bl. § 66 — Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.
☐ Kommunal veg
☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65 / Bl. § 66.2 — Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk
☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg
Annen (beskriv) _____
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.
Kloakkavløp tilknyttes
☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg
Det skal installeres ☐ vannklosett
☐ Annet (beskriv) _____
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31 / F.kap. 56 — Bygningens innretning

Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate
☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68 / F.kap. 42:5 / F.kap. 45:2 — Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire
☐ annet (beskriv) _____
Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør
Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng
Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3 — Fundamentering

☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler
☐ Annet (beskriv) _____

3

F.kap. 42:4
F.kap.31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte_____ henv.nr. _____

_____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger

☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte_____ henv.nr. _____

_____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) _____

☐ Annet (beskriv) _____

Veggutførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte_____ henv.nr. _____

_____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total yttervegg flate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) _____

☐ Annet (beskriv) _____

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte_____ henv.nr. _____

_____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____

☐ Annet (beskriv) _____

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte_____ henv.nr. _____

_____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

4

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) _____

Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater

☐ Naturskifer ☐ Metallplater

☐ Annet (beskriv) _____

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____

☐ Annet (beskriv) _____

F.kap. 54:3 Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak

☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) _____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte_____ henv.nr. _____

_____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☐ Naturlig avtrekk ☐ Frisksluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) _____

☐ Annen utførelse (beskriv) _____

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type _____

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☐ trebygning

☐ Annet (beskriv) _____

F.kap. 55:41 For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller

☐ bygningsdelers brannteknisk klasse

☐ dørenes brannteknisk klasse og slagretning

☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Utskrift av møtebok

for TYSFJORD BYGNINGSRÅD

i møte den 24. mai 1973

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 83/73 HJALMAR MAGNUSSEN - KJØPSVIK.
Byggemelding for uthus på Koreavegen nr 6.

Vedtak:

Byggemeldingen godkjennes.

Enstemmig vedtatt.

Rett utskrift:
Roald Larsen
fullm.

Tysfjord bygningsråd, Kjøpsvik, 28. mai 1973

Per Zahlsen
komm.ing.

Utskrift sendes:
Hjalmar Magnussen, her.

Nr. 561 B. Trykt hos Sem & Berntsen I Oslo 6-62.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 223	Bnr: 1	Fnr: 106	Snr: 0
	Adresse: Koreaveien 6, 8590 KJØPSVIK			
Hj.haver/Fester:				
NARVIK KOMMUNE	Dato: 13/8-2025 Sign:			Målestokk 1:5000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring	
Traktorveg midtlinje	Båndlegging for regulering etter pbl. - Nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Fremtidig	

NARVIK KOMMUNE
Teknisk

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: Koreaveien 6

Gnr. 23

Bnr. 1

Fnr. 106

Snr. 0

I vårt arkiv forefinnes ingen dokumenter som omhandler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på eiendommen.



BALLANGEN KOMMUNE

Kommuneplan for Ballangen 2010-2020 – Arealdelen

2. Bestemmelser og retningslinjer

Silvio Krieger
03.10.2014

Innholdsfortegnelse

Tabellfortegnelse ... **1-3**
Lovhjemmel ... **1-4**
1. Bestemmelser, generell (jf. pbl § 11-9) ... **1-4**
§ 1.1. Rettsvirkning ... 1-4
§ 1.2. Forholdet til gjeldende planer (jf. pbl § 11-8, bokstav f) ... 1-4
§ 1.3. Forhold til jordloven ... 1-4
§ 1.4. Plankrav ... 1-4
§ 1.5. Utbyggingsavtaler (§ 17 pbl) ... 1-4
§ 1.6. Tilknytning til fjernvarme ... 1-5
§ 1.7. Rekkefølgebestemmelser ... 1-5
§ 1.8. Universell utforming (jf. pbl § 11-9 punkt 5) ... 1-6
§ 1.9. Hensynet til barn og unge ... 1-6
§ 1.10. Uteoppholdsarealer ... 1-6
§ 1.11. Parkering ... 1-7
§ 1.13. Radon ... 1-8
§ 1.14. Høyspent ... 1-8
§ 1.15. Støy ... 1-9
§ 1.16. Flom ... 1-9
§ 1.17. Skred ... 1-9
§ 1.18. Alternativ energi ... 1-10
§ 1.19. Byggeskikk og estetikk ... 1-10
§ 1.20. Eksisterende boligområder (jf. § 2.1.) ... 1-10
§ 1.21. Automatisk fredede kulturminner ... 1-10
§ 1.22. Nyere tids kulturminner ... 1-10
§ 1.23. Kollektivtransport ... 1-10
2. Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-10) ... **2-11**
§ 2.1. Eksisterende boligområder ... 2-11
§ 2.2. Eksisterende områder for fritidsbebyggelse: ... 2-11
§ 2.3. Områder for fritids- og turistformål ... 2-12
§ 2.4. Områder for råstoffutvinning ... 2-12
§ 2.5. Eksisterende områder for næringsbebyggelse ... 2-12
3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-10) ... **3-12**
§ 3.1. Avkjørsler ... 3-12
4. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) ... **4-12**
§ 4.1. Generell ... 4-12
§ 4.2. Landbruksbebyggelse ... 4-13
§ 4.3. Kårboliger / bolig nr. 2 ... 4-13
§ 4.4. Skogshusvær ... 4-13
§ 4.5. Eksisterende boligeiendommer i b) LNFR-områdene for spredt boligbebyggelse ... 4-14
§ 4.6. Arealer for ny spredt boligbebyggelse i b) LNFR-områdene (benevnt SB) 4-14
§ 4.7. Eksisterende fritidsboligeiendommer i b) LNFR-områdene ... 4-15
§ 4.7.1 Eksisterende fritidsboliger innenfor hensynssoner ... 4-15
§ 4.8. Arealer for ny spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områdene (benevnt SF) 4-16
§ 4.9. Arealer for eksisterende spredt næringsbebyggelse i LNFR-områdene. 4-16
§ 4.10. Kjøreveger ... 4-17
5. Bruk og vern av vassdrag og sjø med tilhørende strandsone (jf. pbl § 11-11) ... **5-17**
§ 5.1. Byggegrense langs vassdrag og sjø ... 5-17
6. Hensynssoner (jf. pbl § 11-8) ... **6-18**
§ 6.1. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav a) ... 6-18
§ 6.2. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav b) ... 6-18
§ 6.3. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav d) ... 6-18
§ 6.3.1 Vannkilde Børsvatnet ... 6-18
§ 6.4. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav e) ... 6-18

§ 6.4.1. Områder for spredte boliger og fritidsboliger i LNFR-områder (SB og SF) 6-19
§ 6.4.2. Områder for ny bolig- og fritidsbebyggelse 6-19
§ 6.5. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav f) 6-19
7. Retningslinjer 7-20
7.1. Utarbeidelse av reguleringsplaner og utbyggingsprosjekter..... 7-20
7.2. Planlegging og utbygging i LNFR-områder, dispensasjonspraksis 7-22
7.3. Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål 7-22
7.4. Fradeling av nye boligtomter 7-22
7.5. Fradeling av nye fritidstomter 7-23
7.6. Bygging på eksisterende ubebygde bolig- og fritidstomter 7-24
7.7. Skogshusvær..... 7-24
7.8. Vassdragsnære områder og sjøområder 7-24
7.9. Tilknytning til vannbåren varme, dispensasjonspraksis..... 7-25
7.10. Estetiske retningslinjer..... 7-26
7.11. Hensynssone: Kulturlandskapsområder, friluftslivsområder og naturreservater..... 7-26
7.11.1. Nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområde 7-26
7.11.2. Regionalt/nasjonalt viktige friluftområder.....7-27
7.11.3. Lokalt viktige friluftsområder 7-28
7.11.4. Naturreservater 7-28

Tabellfortegnelse

Tabell 1: Formål, biloppstillingsplasser pr. enhet. 1-8
Tabell 2: Eksempler på magnetfeltnivå ved høyspentledninger. 1-9
Tabell 3: Planoversikt (se på vedlegg 4 også).....6-19

Lovhjemmel

Bestemmelser og retningslinjer er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5, andre ledd.

1. Bestemmelser, generell (jf. pbl § 11-9)

§ 1.1. Rettsvirkning

Bestemmelsene er knyttet til plankart datert 03. okober 2014.

Kommuneplanens arealdel i henhold til plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til § 11-6 i Plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl), rettslig bindende for all arealdisponering i Ballangen kommune.

§ 1.2. Forholdet til gjeldende planer (jf. pbl § 11-8, bokstav f)

Vedtatte kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel. Alle planer (reguleringsplaner, midlertidige reguleringsbestemmelser, disposisjonsplaner, strandplaner) vedtatt etter 1980 gjelder foran kommuneplanens arealdel. For planer fram til 1980 kan Ballangen kommune ved behov kreve nyregulering etter gjeldende forskrifter. Sentrumsplan for Ballangen sentrum fra 1982 oppheves. Kystsoneplanen oppheves og føres videre i kommuneplanens arealdel.

§ 1.3. Forhold til jordloven

Jordloven gjelder for nye utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan i henhold til pbl kapittel 12.

§ 1.4. Plankrav

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første og andre ledd kan bare settes i gang når arealet inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Ellers kan det gis dispensasjon (varig, tidsbegrenset eller med krav om senere regulering osv.), og den bør være godkjent etter gjeldende kommuneplans arealdel.

Dispensasjoner kan gis etter § 19-2 pbl når tiltakene ikke vil være i strid med hensynene bak det det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter samlet vurdering og det ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Det bør vurderes etter skjønn om det legges tilstrekkelig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål og om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt.

Unntatt fra plankravet er fradeling av hele det framtidige byggeområdet, under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling internt i byggeområdet gjelder plankravet fullt ut.

Unntatt fra plankrav er tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter pbl § 20-2, med mindre det er i strid med intensjonen med bruken/utviklingen av området, eller med arealbruken og intensjonene for øvrig i planen.

§ 1.5. Utbyggingsavtaler (§ 17 pbl)

Ballangen kommune kan kreve at det inngås utbyggingsavtaler før tiltak settes i gang i eksisterende og nye områder for bebyggelse og anlegg. Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler styres av § 17-2 i pbl. "Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen".

I utbyggingsavtaler kan følgende forhold tas inn (jf. pbl kapittel 17):

- ***Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i plan- og bygningsloven:***
  - Veg, vann, avløp, fjernvarmeledning, fortauer, gang- og sykkelsti, flomsikringstiltak, friområder, lekearealer og grøntstruktur og især infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen.

- ***Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming, effektivitet og standard:***
  - Fordeling av boligtyper, leilighetsstørrelser, sikring av minstestørrelser og minstestandarder (unntatt: hybel).
  - Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell/estetisk utforming, tilpasning til flest mulig ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet, krav til minstestandard, passivhusstandard, krav til isolasjon, varmegjennomgangskoeffisient mv.).
  - Forkjøpsrett til andel av boliger til markedspris (kommunen eller andre).

- ***Nødvendige tiltak for gjennomføring av planvedtak. Især betingelser om nødvendighet og forholdsmessighet må være på plass:***
  - Miljø- og kulturtiltak
  - Organisatoriske tiltak
  - Utbyggingstrinn, rekkefølgekrav osv.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Ballangen kommune bør legges til grunn ved utarbeidelse av avtaler.

§ 1.6. Tilknytning til fjernvarme

Innenfor et område hvor det er gitt konsesjon for fjernvarme gjelder følgende bestemmelser om tilknytning til fjernvarmeanlegg for nye bygninger:

- Ballangen kommune krever at alle byggetiltak over 100 m² (BRA-bruksareal etter NS3940) omfattes av tilknytningsplikten. Dette gjelder ved nybygg, tilbygg, hovedombygging og bruksendring. Der det i arealplaner er fastlagt mulighet for oppføring av bygninger med et samlet bruksareal over 400 m², omfattes hver enkelt bygning/bygningsdel av tilknytningsplikten.
- For å oppnå en best og raskest mulig utbygging av fjernvarmenettet, vil utbyggere følge prissetting i Energiloven § 5-5, hvor det åpnes for tilknytningsavgift og for fast årlig avgift.
- Avgifter (tilknytning og årlige avgifter) skal på årsbasis hver for seg og i et samlet levetidsperspektiv ikke overstige billigst mulig pris for elektrisk oppvarming i konsesjonsområdene (inklusive offentlige avgifter).
- Mellom konsesjonær som leverandør og hver kjøper skal det finnes en tilknytningsavtale, minst med eget punkt om konsekvenser for sen (avtaletidspunkt) eller utelatelse av levering i driftssituasjon.
- Vannbåren varme bør dekke alt varmebehov i byggetiltaket som omfattes av vedtekten.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan innenfor gitte konsesjonsområder bør det i planbestemmelsene tas med et eget punkt om tilknytning.

§ 1.7. Rekkefølgebestemmelser

I avsatte byggeområder kan tiltak etter pbl § 20-1 (Fjerde del: Byggesaksdel; denne delen av loven er ikke satt i kraft.) ikke igangsettes før nødvendige tekniske anlegg og tilfredsstillende samfunnstjenester er etablert (kommunaltekniske anlegg, dvs. veg, vann og kloakk, energiforsyning, tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning, trafikksikker adkomst til skole), jf. pbl kapittel 18. Nye store byggeområder skal planlegges med gang- og sykkelsti.

Ballangen kommune kan stille konkrete rekkefølgekrav innenfor rammene som følger plan- og bygningslovens bestemmelser ved behandling av reguleringsplaner for utbyggingsområdene.

Følgende rekkefølgebestemmelser gjelder:

A. Rekkefølge innenfor utbyggingsområdene:

- Før tiltak kan igangsettes for nye sentrale byggeområder, skal det utarbeides en reguleringsplan, jf. pbl § 12-1, som omfatter alle områdene.
- Hytteområder i Ballangen kommune bygges ut videre med klynger (tettere), og det settes rekkefølgebestemmelser slik at utbygging går i en planlagt retning.
- Lekeplasser og uteoppholdsarealer skal opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk.

B. Rekkefølge i forhold til infrastruktur:

- Nye store byggeområder bør planlegges med en gang- og sykkelsti som kan tilby en trygg tilknytning til eldre etablerte byggeområder i nærheten.
- Nye byggeområder kan ikke bygges ut før det er etablert en godkjent adkomst/krysssløsning (av Statens vegvesen) til europa-, fylkes- og riksveg.
- For uregulerte områder langs europa-, riks- og fylkesveger er byggegrense 50 meter, jf. vegloven. Der det er regulerte områder kan en annen byggegrense fastsettes. Ved mindre byggegrense enn 50 m, må tiltakshaver være oppmerksom på kravet i støyforskriftene om å bringe forurensingen under fastsatte grenseverdier.

§ 1.8. Universell utforming (jf. pbl § 11-9 punkt 5)

Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner skal det utarbeides bestemmelser om universell utforming. Byggeområder med tilhørende uteareraler skal planlegges utformet med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med varig eller midlertidig nedsatt funksjonsevne.

Nye områder eller boliger i eksisterende boligområder bør ikke bygges hvis tiltak trenger store terrenginngrep for å legge til rette for tilgjengelighet for alle (universell utforming).

§ 1.9. Hensynet til barn og unge

Ved regulering av boliger i nye byggeområder eller fortetting i etablerte skal det legges til rette for gode lekemuligheter/felles uteoppholdsplasser som er tilstrekkelige og som fremmer (ute)aktivitet for alle brukere (jf. pbl § 11-9 punkt 5). Fortetting istedenfor nyåpning av områder er den ønskede framgangsmåten. Fortetting bør kunne skje etter en vedtatt plan. Men fortettingsområdet skal beholde sitt særegne preg.

§ 1.10. Uteoppholdsarealer

Krav til uteoppholdsarealer gitt i godkjent reguleringsplan eller gjeldende kommunedelplan, går foran kravene i disse bestemmelsene.

I nye boligområder og ved fortetting/endringer i eksisterende boligområder stilles følgende minstekrav til uteoppholdsarealer:

- I områder regulert til boligformål skal det reguleres inn minimum 50 m² per bolig og minimum 25 m² i konsentrert bebyggelse til privat lekeplass, fellesareal og andre friområder.
- Alle boenheter skal innen en avstand på maks 200 meter ha et offentlig tilgjengelig areal, for eksempel en ballplass, et offentlig parkområde eller en grendelekeplass med størrelse på minimum 5 dekar (eller 2x2,5 dekar).

Lekeplass skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballek, aking, sykling, klatring og lignende.

- Grønne områder (store rekreasjonsarealer, parker) hvor man kan gå en tur på omtrent 2 km skal ligge innenfor 500 m fra boligen.
- Grønne korridorer skal ha 30-50 meters bredde og skal ligge innenfor 500 m fra boligen.
- Lekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk (gjelder bare for nye boligområder).

Behovet skal hovedsakelig dekkes ved et samlet lekeareal med god arrondering og beliggenhet. Resten kan dekkes ved mindre felles uteplasser nærmere bebyggelsen.

§ 1.11. Parkering

Krav gitt i godkjent reguleringsplan eller gjeldende kommunedelplan, gjelder foran kravene i disse bestemmelsene.

Ved nyetablering eller endring (ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg, fjerning) eller ved bruksendring av bygninger, kreves det at parkerings- eller garasjeplasser er beregnet i forhold til boligenheter eller bruksareal, på egen grunn. Kjøretrafikkareal på egen grunn medregnes ikke.

Planutvalget kan unntaksvis avvike fra disse bestemmelsene når det foreligger gode grunner (det gjelder tillempinger eller skjerpelser i kravene). Biloppstillingsplasser kan være helt eller delvis plassert på annet sted i rimelig nærhet mot tinglyst rettighet. Nye reguleringsplaner kan stille egne/tilpassede krav.

Biloppstillingsplasser bør dimensjoneres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet som for eksempel beskrevet i byggforskserien. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre og skal være lett tilgjengelige. Løsning av tilfredsstillende biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettelsestillatelse gis for bygging.

Institusjoner, sykehus, torg, rådhus, kiosker/gatekjøkken, bensinstasjoner, undervisningssteder, idrettsanlegg osv. og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende og godkjente ut- og innkjøringsforhold, samt biloppstillingsplasser etter kommunens gitte bestemmelser. For bygningsanlegg som har ikke så stort behov for parkeringsplasser, kan kommunen etter skjønn redusere kravene. For kombinert bruk bør beregnes et samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget.

Publikumsrettede virksomheter må disponere minst 5 % av parkeringsplassene (se tabell nedenfor), med minimum 1 plass tilrettelagt for funksjonshemmede. Om hyppige besøk av funksjonshemmede kan forventes, kan kommunen kreve betydelig flere biloppstillingsplasser. Disse parkeringsplassene skal plasseres så nær hovedinngangen som mulig, og mellom parkeringsplass og hovedinngang skal arealet være universelt utformet.

Ved alle formål kan det når kravet i henhold til tabell nedenfor er større enn 10 plasser, kreves at en av ti (dvs. 10 %) av parkeringsplassene reserveres med ladestasjon for elbiler. Ved mindre behov for biloppstillingsplasser er det også ønskelig at tiltakshaver frivillig sørger for en ladestasjon for elbil.

I kjente utfluktsområder bør det avsettes minst 10/maksimalt 20 biloppstillingsplasser (dette kan kartlegges for eksempel ved egne temakart for friluftsliv).

Tabell 1: Formål, biloppstillingsplasser pr. enhet.

Formål	Biloppstillingsplasser	Per
Bolig < 60 m²	1,0	Boenhet
Bolig >= 60 m²	2,0	Boenhet
Boliger i gruppebebyggelse, tillegg for gjester	1,0	Påbegynte 10. boenhet
Forretning	1,0	50 m² bruksareal
Forretninger m/særlig trafikkskapende virksomhet	1,0	25 m² bruksareal
Kontor	1,0	50 m² bruksareal
Industri/lager	1,0	100 m² bruksareal
Forsamlings- og Konferanselokaler	1,0	10 m² bruksareal
Hotell, overnattingssteder	0,5	Gjesterom
Serveringssteder	1,0	15 m² bruksareal
Uteservering	0,5	Per bord
Barnehager	5,0	Avdeling
Treningsstudio	1,0	50 m² bruksareal
Fritidshyttefelt, bare med fellesparkering	1,5	Fritidsbolig
Fritidshyttefelt, bare med privat parkering	2,0	Fritidsbolig
Fritidshyttefelt, kombinasjon av fellesparkering og privat parkering	0,5 fellesparkeringsplasser pluss 1,0 parkeringsplass på egen tomt	Fritidsbolig
Småbathavn	0,5	Per båtplass

§ 1.13. Radon

Radonfare pga. alunskifer er for tiden ikke tilstrekkelig nok undersøkt. På www.ngu.no og www.stralevernet.no finnes det aktuell informasjon om alunskiferforekomster i Norge, men det er ikke lagt ut informasjon om forekomster i Nordland ennå. Det er gjort radonundersøkelse i forbindelse med bygging av svømmehallen. Måleverdier lå godt under faregrense. Nybygg skal utføres etter gjeldende Byggteknisk forskrift.

§ 1.14. Høyspent

Nye tomter og nybygg for bolig, barnehager, skoler og lignende, skal overholde anbefalte minsteavstander fra midtre fase på høyspentlinjer. Verdiene er hentet fra Statens strålevern sin side og er beregnet på anbefalt maksimal grenseverdi på 0,4 µT (mikrosievert per time).

Statnettsledningen Skjomen–Ballangen–Kanstadbotn har 132 kV. EMF-verdiene, basert på en gjennomsnittverdi over år, viser at utredningsgrensen på 0,4 mikrosievert per time (µT) for hensynssone er på 35 meter på hver side av senterlinjen for strekningen Skjomen–Ballangen, og 40 meter på hver side av senterlinjen på strekningen Ballangen–Kanstadbotn.

Tabell 2: Eksempler på magnetfeltnivå ved høyspentledninger.

Spenningsnivå (kilovolt)	Strømstyrke (ampere)	Avstand i meter som gir 0,4 µT (mikrosievert per time)
22	150	15
22	200	18
66	200	20
66	300	25
132	300	35
132	400	40
300	450	60
300	650	70
420	800	85
420	1100	100

(http://www.nrpa.no; 24.5.2011).

Ved bruksendring gjelder avstandene også til nevnte formål. Tilbygg til eksisterende bygninger skal plasseres slik at de får lavest mulig strålingsnivå.

§ 1.15. Støy

Ved behandling av tiltak nær støykilder skal benyttes retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

§ 1.16. Flom

Langs vann og vassdrag skal legges et sikkerhetsnivå tilsvarende en 200-årsflom til grunn (jf. NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag). Det foreligger ingen flomsonekartlegging i Ballangen kommune. Elver og bekker bør derfor vurderes av Ballangen kommune og NVE med et sikkerhetsnivå tilsvarende en 200-årsflom før tiltakene langs disse vassdragene kan igangsettes.

§ 1.17. Skred

I skredutsatte områder (se på arealplankart) skal det unngås å bygge nytt eller utvide eksisterende bebyggelse i vesentlig omfang. Tiltakshaver er pliktig til å dokumentere forsvarlig utreding og er ansvarlig for nødvendige sikkerhetstiltak. I skredutsatte områder skal tiltak og sikringstiltak godkjennes av NVE før tiltak kan igangsettes.

I eksisterende byggeområder som er kartlagt med skredfare, tillates bare mindre tiltak uten godkjenning eller avbøtende tiltak. Store utbyggingstiltak krever godkjenning fra fagmyndigheter og dokumentasjon om sikkerhet og avbøtende tiltak. Mulig skredfare skal vurderes for alle nye tiltak på reguleringsplannivå, selv om de ligger utenfor kartlagte faresoner. Plandokumentene skal tydelig vise hvordan skredfaren er vurdert og tatt hensyn til. Ved alle typer terrenginngrep og utbygging må en vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. For nye byggeområder skal sannsynligheten for skred være mindre enn 1/1000, jf. Byggeteknisk forskrift (TEK) § 7-3. I hensynssonene for skred kan det ikke gis byggetillatelse til nye bygninger som medfører personopphold før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Detter gjelder for alle formålene.

Fare for kvikkleireskred skal vurderes nærmere i alle påtenkte byggeområder med marin leire eller hav- og fjordavsetninger før tiltak kan igangsettes. Fremgangsmåte for slike vurderinger er beskrevet i vedlegg i NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar, punkt 6. NGUs løsmassekart (http://www.ngu.no/kart/losmasse/) gir informasjon om løsmasser i området.

§ 1.18. Alternativ energi

Bruk av alternativ oppvarming skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplaner for nye byggeområder eller omregulering (jf. pbl § 11-9 nr. 8). Foreligger en godkjent konsesjon for vannbåren varme for et byggeområde, fører det til tilknytningsplikt. Tilrettelegging for alternativ varme kan kreves gjennom reguleringsbestemmelser.

§ 1.19. Byggeskikk og estetikk

Med byggeskikk menes det måter å bygge hus på, skikk og bruk i bygningsmessig forstand. Byggemåten skal tilpasses til område, til tidsrom, en region, en nasjon eller en kultur. For eksempel skal møneretning, takhøyde, takform, takmaterial, takvinkel, materialvalg og fargevalg avstemmes med kjente og gode eksempler i nærheten av byggeområdet.

Med estetikk menes det at bygningen er godt tilpasset eksisterende byggeområde mht. byggevolum, plassering på tomt, fargevalg og synlige landskapselementer. Begge deler, byggeskikk og estetikk, skal forhindre dårlig byggemåte og utforming som setter ned kvaliteten i et område og som kan skape konflikter i lang tid. Ballangen kommune utarbeider et egen veileder for "God byggeskikk".

Det tillates moderne arkitektur så langt bygningen blir ikke dominerende i området og byggemåte og estetikk fører til en kvalitetsmessig oppgradering.

§ 1.20. Eksisterende boligområder (jf. § 2.1.)

For tre eller flere boliger krever Ballangen kommune en forhåndskonferanse og en godkjent reguleringsplan fra tiltakshaver. Krav til reguleringsplan kan utgå dersom utbyggingen ikke overstiger to boliger/fritidsboliger. Tiltakshaver skal undertegne avtale om det. Ved ytterligere fradeling er det krav om å utarbeide en reguleringsplan. Planutvalg kan kreve regulering for mindre en tre boliger når det ansees hensiktsmessig.

§ 1.21. Automatisk fredede kulturminner

Ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til automatisk fredede kulturminner. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturmyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

§ 1.22. Nyere tids kulturminner

I mangel av oversikt på nåværende tidspunkt bør kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap være et tema i kommunens plan- og byggesaksbehandling. For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres.

Tre nyere tids kulturminner/kulturmiljøer i Ballangen er fredet etter Kulturminneloven. Detter gjelder Valle gård i Efjord, den tidligere ingeniørboligen ved Bjørkåsen gruber og veganlegget "Efjordanlegget", som omfatter deler av E 6 samt tre bruer.

I mangel av oversikt på nåværende tidspunkt, bør kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap være et tema i kommunens plan- og byggesaksbehandling.

§ 1.23. Kollektivtransport

Ved saksbehandling av nye reguleringsplaner bør mulighetene for bruk av kollektivtransport utredes/belyses. Dette innebærer blant annet tilrettelegging av holdeplasser langs vegnettet og etablering/forbedring av knutepunkter/terminaler der dette er naturlig. Dette er viktig for å sikre og videreutvikle kollektivtrafikken i Ballangen kommune.

2. Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-10)

§ 2.1. Eksisterende boligområder

Under følgende forutsetninger kan det i tiltak i eksisterende byggeområder for boliger tillates inntil to boliger uten godkjent reguleringsplan:

- Bygning skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset den opprinnelige og omkringliggende bebyggelsen. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal i gjennomsnitt ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Utnyttelsesgrad for eksisterende boligeiendommer skal være maksimalt %-BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom.
- I kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag (jf. § 11-11, 5) skal tilbygg på bebyggelse ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende avstand.
- Ved fradeling av eksisterende eller nye tomter for boligbebyggelse, skal totalt tomteareal være mellom 500 og 2.000 m². Nye fradelte avgivereiendommer skal ikke være mindre enn 500 m². Grad av utnytting av hver tomt skal ikke overstige 30 % etter fradeling. Tomter som fradeles bør være egnet til boligbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkopling til veg, vann og avløp.
- Det gjelder bestemmelser om krav til felles lekeareal og uteoppholdsareal i § 1.10.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).

§ 2.2. Eksisterende områder for fritidsbebyggelse:

Under følgende forutsetninger kan det i tiltak i eksisterende byggeområder for fritidsboliger tillates inntil to fritidsboliger uten godkjent reguleringsplan.

- Fritidsboliger bør ha en lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Utnyttelsesgrad for eksisterende fritidseiendommer skal være maksimalt %-BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom. Dette gjelder også i kommunens byggeforbundssone (50-metersbeltet) langs vassdrag og sjø.
- I eksisterende hytteområder tillates ikke nye fritidsboliger nærmere vannet enn 50 meter, med unntak dersom gjeldende reguleringsplan tillater det.
- I kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag og sjø skal tilbygg på bebyggelse ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende avstand.
- Ved fradeling av eksisterende eller nye tomter for fritidsbebyggelse skal totalt tomteareal være mellom 500 og 1.000 m². Nye fradelte avgivereiendommer skal ikke være mindre enn 500 m². Grad av utnytting av hver tomt skal ikke overstige 30 % etter fradeling. Tomter som fradeles bør være egnet til boligbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkopling til veg, vann og avløp.
- Tomten er egnet til universell utforming.
- Fritidsbolig og fellesinfrastruktur bør være universelt utformet.
- I byggeforbudssonen mot vassdrag og sjø (jf. § 5) tillates normalt ikke etablering av nye tomter for fritidsbebyggelse før det eventuelt inngår i reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12.

- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).

§ 2.3. Områder for fritids- og turistformål

I områdene kan det etableres turistbasert virksomhet med tilhørende infrastruktur. Som eksempel kan det tillates etablering av utleiehytter, fritidsboliger med utleiekrav, båtutleie, sjøboder, bryggeanlegg, natursti, spisested, parkeringsareal, fellesareal osv.

§ 2.4. Områder for råstoffutvinning

Områder som er avsatt til råstoffutvinning på plankartet krever en vedtatt reguleringsplan for at tiltak som er definert i pbl § 1-6 skal kunne finne sted. I områder som er ikke avsatt til råstoffutvinning, men der det drives eller er drevet mindre mengder råstoffutvinning, kan kommunen kreve godkjent reguleringsplan eller gi dispensasjon.

§ 2.5. Eksisterende områder for næringsbebyggelse

Under følgende forutsetninger kan tiltak i eksisterende byggeområder for næringsbebyggelse tillates uten godkjent reguleringsplan:

- Næringsbebyggelse skal ha en lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset den opprinnelige og omkringliggende bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jf. TEK). Hvis tiltakshaver kan framvise behov som fraviker disse bestemmelsene, bør det søkes om dispensasjon.
- Utnyttelsesgrad for eksisterende næringseiendommer skal være maksimalt %-BYA = 70 (prosent bebygd areal), parkeringsareal inkludert.
- Drift av virksomheten skal ikke påføre omkringliggende bebyggelse støy over grenseverdiene iht. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-10)

§ 3.1. Avkjørsler

Nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fylkes- og riksveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

4. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

(jf. pbl § 11-11)

§ 4.1. Generell

Etter pbl-reglene er det innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder samt områder for reindrift ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er direkte tilknyttet gårds- og landbruk eller annen stedbunden næring. I ut-

gangspunktet er dermed spredt bolig- og fritidsbebyggelse uten driftssammenheng i a) LNFR-områdene ikke tillatt. Med unntak av vedtatte og fortsatt gjeldende reguleringsplaner.

Byggesøknader om nye boliger og fritidsboliger innenfor LNFR-områder skal behandles som søknader om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og vurderes meget strengt.

Fradeling av nye eller tillegg til eksisterende bolig- eller fritidseiendommer i b) LNFR-områdene skal ikke føre til at tomtestørrelse totalt overskrider 2 dekar for boligtomter og 1 dekar for fritidstomter (jf. bestemmelsene for spredt boligbygging i § 4.7). Dersom særlige grunner foreligger, kan tiltakshaver søke om dispensasjon.

Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, estetikk, byggemåte, takform, takfarge, tilpasning, fellesplasser og bruk av gjerder.

For bygninger som ikke lenger er i drift eller som ikke er brukbare eller beboelige, kan Ballangen kommune kreve rehabilitering eller fjerning.

§ 4.2. Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, driftsbygninger, seterhus, kårboliger og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er definert som nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri, pelsdyravl og anlegg for foredling av egne produkter. Bruksendringer krever en søknad om bruksendring. Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig og skogshusvær før bygging tillates.

§ 4.3. Kårboliger / bolig nr. 2

Hvis driften av landbrukseiendommen krever to boliger på bruket, kan det tillates en kårbolig/bolig nr. 2 under følgende forutsetninger:

- Kårboliger/bolig nr. 2 skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen og utformes på en tradisjonell måte, slik at de ser naturlig, estetisk og god tilpasset ut. Det tillates også bruksendring av eksisterende bygg til boligformål.
- Eksisterende bygningsmasse er retningsgivende mht. takvinkler, materialvalg, stil og farger for tilpasning av kårboligen/bolig nr. 2.
- Hovedbolig, kårbolig/bolig nr. 2 og andre eksisterende bygninger skal samlet sett ikke overskride %-BYA = 30.
- Kårboliger/bolig nr. 2 tillates bare når gårdbruker kan vise behov.
- Fradeling av bygninger (våningshus, driftsbygninger osv.) og kårboliger/bolig nr. 2 tillates ikke.
- Kårboliger/bolig nr. 2 skal ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark, automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner eller registrerte områder med viktig biologisk mangfold.
- Ved bruksendring av eksisterende driftsbygninger skal det tas hensyn til bygningens opprinnelige utseende mht. plassering av vinduer og dører, materialbruk, fargebruk og tak.
- Plikt til undersøkelser etter kulturminneloven § 9 må være oppfylt før arbeid kan igangsettes.

§ 4.4. Skogshusvær

Når det av hensyn til driften er behov, kan det tillates bygging av skogshusvær under følgende forutsetninger:

- Skogshusværet skal ha utforming, byggemåte, takform, takfarge, takmaterialer og fargesetting som er tilpasset, slik at det blir en naturlig del av det tradisjonelle skogsmiljøet. Det tillates ikke inngjerding.
- Tillatt bruksareal er BRA = 30 m². Antall bygninger er maksimalt 1, og mønehøyde er maksimalt 4 m.

§ 4.5. Eksisterende boligeiendommer i b) LNFR-områdene for spredt boligbebyggelse

For eksisterende boligeiendommer i b) LNFR-områdene innføres følgende bestemmelser og definisjon som område med spredt boligbygging iht. pbl § 11-11, punkt 2:

- Boliger skal ha en lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde for bygninger skal ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal ikke endres mer enn 3 meter.
- Utnyttelsesgrad for boligeiendommer skal være maksimalt %-BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom.
- Ved fradeling av eksisterende eller nye tomter for boligbebyggelse, skal totalt tomteareal være mellom 500 og 2.000 m². Nye fradelte avgivereiendommer skal ikke være mindre enn 500 m². Grad av utnytting av hver tomt skal ikke overstige 30 % etter fradeling. Tomter som fradeles bør være egnet til boligbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkopling til veg, vann og avløp.
- Tiltak er ikke tillatt ved direkte berørte og automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Er det kjente automatisk fredede kulturminner i nærheten av planlagt tiltak, må tiltak vurderes på forhånd og søknaden sendes til kulturminnemyndighetene i Nordland fylkeskommune.
- Det gjelder bestemmelser om krav til felles lekeareal og uteoppholdsareal i § 1.10.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Tiltak skal ikke berøre områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Gammel, forfallen og uhensiktsmessig bygningsmasse på boligeiendommen, eksempelvis låve eller uthus, skal omgjøres, rehabiliteres eller fjernes av sikkerhetsmessige årsaker.
- I kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag skal tilbygg på bebyggelse ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende avstand.

§ 4.6. Arealer for ny spredt boligbebyggelse i b) LNFR-områdene (benevnt SB)

I nye områder innenfor LNFR-områdene, der spredt boligbygging er tillatt, (jf. pbl §§ 11-7 punkt 5 bokstav b og 11-11 punkt 2), bør hvert tiltak ha eller vise en bærekraftig og effektiv ansats mht. bruk, byggemåte, energi, plassering og tilkopling til eksisterende infrastruktur. Videre bestemmelser kan fastsettes gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

- Når det planlegges mer enn 2 boliger samlet innen et begrenset område, skal tiltakshavere utarbeide en detaljplan (jf. pbl § 11-9 og kapittel 12). Det tillates inntil 5 boliger innen et begrenset område.
- Når ønsket område omfattes av mer enn én grunneier, skal det inngås grunneiersamarbeid (jf. pbl § 11-8 bokstav e).
- Boliger skal ha en lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde for bygninger skal ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal ikke endres mer enn 3 meter.

- Utnyttelsesgrad for boligeiendommer skal være maksimalt %-BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom.
- Innenfor kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag og sjø tillates ikke ny bebyggelse eller etablering av nye tomter for fritidsboligbebyggelse.
- Bygging skal ikke berøre dyrket mark og bør skje på de delene av området som er dårligst egnet til landbruksdrift.
- Boligtomter er begrenset til 2000 m² og bør være minst 500 m².
- Det gjelder bestemmelser om krav til felles lekeareal og uteoppholdsareal i § 1.10.
- Tiltak skal ikke berøre områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).

§ 4.7. Eksisterende fritidsboligeiendommer i b) LNFR-områdene

For eksisterende fritidsboligeiendommer i b) LNFR-områdene (områder med tillatt spredt fritidsboligbygging) innføres følgende bestemmelser iht. pbl § 11-11 punkt 2. Videre utbyggingsomfang begrenses ikke ved konkret tall. Dette skal være en skjønnsvurdering ved saksbehandling gjennom byggesaksbehandler og planutvalg.

- Når det planlegges mer enn 3 fritidsboliger samlet innen et begrenset område, skal tiltakshavere utarbeide en detaljplan (jf. pbl § 11-9 og kapittel 12).
- Areal bør være egnet til fritidsbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkopling til veg, vann og avløp.
- Det er tillat å ha én fritidsbolig pr. eiendom.
- Fritidsboliger skal ha en lengderetning som følger høydekotene. Bygninger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Utnyttelsesgrad for fritidseiendommer skal være maksimalt %-BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom.
- I kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag og sjø (jf. § 11-11, 5) skal tilbygg på bebyggelse ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende avstand.
- Ved fradeling av eksisterende eller nye tomter for fritidsbebyggelse, skal totalt tomteareal være mellom 500 og 1.000 m². Nye fradelte avgivereiendommer skal ikke være mindre enn 500 m². Grad av utnytting av hver tomt skal ikke overstige 30 % etter fradeling. Tomter som fradeles bør være egnet til boligbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkopling til veg, vann og avløp.
- Tiltak skal ikke berøre områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).

§ 4.7.1 Eksisterende fritidsboliger innenfor hensynssoner

For eksisterende fritidseiendommer som ligger innenfor hensynssoner pålegger Ballangen kommune en byggesøknadsplikt med skjønnsvurdering, med unntak av mindre tiltak. Tiltak bør vise hensyn overfor hensynsformål.

§ 4.8. Arealer for ny spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områdene (benevnt SF)

I nye områder innenfor LNFR-områdene, der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (jf. pbl §§ 11-7 punkt 5 bokstav b og 11-11 punkt 2), bør hvert tiltak ha eller vise en bærekraftig og effektiv ansats mht. bruk, byggemåte, energi, plassering og tilkopling til eksisterende infrastruktur. Ballangen kommune setter for hvert nye LNFR-b)område begrensninger for antall fritidsboliger og naust som kan bygges i planperioden (se tabell 1, KPA, del 1). Videre bestemmelser kan fastsettes gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

- Når det planlegges mer enn 3 fritidsboliger samlet innen et begrenset område, skal tiltakshavere utarbeide en detaljplan (jf. pbl § 11-9 og kapittel 12).
- Areal bør være egnet til fritidsbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkopling til veg, vann og avløp.
- Tomteareal skal være minst 500 m² og maks. 1000 m².
- Det er tillatt å ha én fritidsbolig pr. eiendom.
- Fritidsboliger skal ha en lengderetning som følger høydekotene. Bygninger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Utnyttelsesgrad for fritidseiendommer skal være maksimalt %-BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom.
- Når ønsket område omfatter mer enn én grunneier, skal det inngås grunneiersamarbeid (jf. pbl § 11-8 bokstav e) og utarbeides en reguleringsplan for hele området (jf. pbl § 11-9 og kapittel 12).
- Innenfor kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag og sjø tillates ikke ny bebyggelse eller etablering av nye tomter for fritidsboligbebyggelse.
- Ved fradeling av eksisterende eller nye tomter for fritidsbebyggelse, skal totalt tomteareal være mellom 500 m² og 1.000 m². Nye fradelte avgivereiendommer skal ikke være mindre enn 500 m². Grad av utnytting av hver tomt skal ikke overstige 30 % etter fradeling. Tomter som fradeles bør være egnet til boligbebyggelse, mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkopling til veg, vann og avløp.
- Tiltak skal ikke berøre områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Fradeling av tomter krever en godkjent tomtedelingsplan for området eller deler av området før det kan tillates. Kommunen kan også kreve at dokumentasjon og planer for tekniske løsninger (vva osv.) er i tråd med regler, retningslinjer og tekniske forskrifter innenfor disse fagfeltene.

§ 4.9. Arealer for eksisterende spredt næringsbebyggelse i LNFR-områdene

For eksisterende bebygde næringseiendommer og gårdstun i LNFR-områdene innføres definisjonen for områder med spredt næringsbebyggelse og følgende bestemmelser iht. pbl § 11-11 punkt 2:

- Næringsbebyggelse skal ha en lengderetning som følger høydekotene. Bygninger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

- Det tillates en maksimal grad av utnytting per eiendom av % - BYA = 70 %, parkeringsareal inkludert.
- Drift skal ikke føre til støy utover grenseverdiene iht. retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.
- Det tillates ingen lokalisering i byggeforbudssonen (det gjelder 50 m) mot vann, vassdrag og sjø, jf. kapittel 5 med unntak at næringen behøver tilknytting til vann.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Tiltak er ikke tillatt ved direkte berørte og automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Er det kjente automatisk fredede kulturminner i nærheten av planlagt tiltak, må tiltak vurderes på forhånd og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i Nordland fylkeskommune.
- Tiltak skal ikke berøre dyrket mark som har status som A- eller B-jord eller registrerte områder med viktig biologisk mangfold.
- På gårdstun er omfanget av ervervsbebyggelse begrenset til bruksendringer av eksisterende bygningsmasser og mindre utbygginger, under forutsetning av at:
    - Virksomheten er knyttet til gårdens og eierens ressurser og tiltak er lokalisert på tunet.
    - Fradeling av areal og virksomhet er ikke tillat.
    - Drift kan tillates når avkjørselstillatelse er gitt for utvidet bruk.
    - Bygninger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset eksisterende og omkringliggende tradisjonell bebyggelse.

§ 4.10. Kjøreveger

I LNFR-områder er det bare tillat å bygge nødvendige landbruksveger. Kjøreveger til andre formål krever behandling i henhold til pbl.

5. Bruk og vern av vassdrag og sjø med tilhørende strandsone (jf. pbl § 11-11)

§ 5.1. Byggegrense langs vassdrag og sjø

Definisjon vassdrag omfatter vann og elvestrekninger (med årssikker vannføring). Mindre bekker unntas fra definisjonen.

I LNFR-område og annet område langs vassdrag og sjø settes en generell byggegrense på 50 meter mot vassdrag og sjø. I tillegg settes lavest mulig nivå for utbygging i strandsonen ved høyvannstand til 3,88 meter over havet, som tilsvarer gjentaksintervall i en 200-årsflom (sikkerhetsklasse for flom i Byggteknisk forskrift 10).

I funksjonell strandsone (100-metersbeltet) stiller Ballangen kommune krav om at reguleringsplanbestemmelsene i slike områder må legge vekt på gode estetikkbestemmelser og forslag som hindrer privatisering av strand- og vassdragssonen. Ballangen kommune krever dokumentasjon fra prosjekterende om prosjekteringskompetanse og fotomontasje som viser foreslått bebyggelse i sine omgivelser før byggetillatelse kan innvilges. Dette skal sikre god landskapstilpasning, byggeskikk og allmennhetens tilgang og ferdsel (jf. Fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer, 6.3.8 Kystsonen pkt 8.2).

Bygging i strandsonen kan kun tillates i områder som er kartlagt og vurdert som akseptable sett i forhold til biologisk mangfold, friluftslivsinteresser og landskapsvirkninger.

I områder hvor det gjennom godkjente reguleringsplaner er angitt en annen byggegrense, gjelder forbudssonene mot bygge- og anleggstiltak ikke.

6. Hensynssoner (jf. pbl § 11-8)

§ 6.1. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav a)

Følgende hensynssoner i henhold til pbl § 11-8 bokstav a) for sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak er vist i kommuneplanens arealdel:

- Sikringssone drikkevannskilde Børsvatnet med tilhørende nedbørsfelt. Fareårsak forurensing.
- Støysoner rundt skytebanen på 100 m (kun grensene vises på plankartet). Fareårsak driftsstøy.
- Hensynssone hovedkrafttraseer. Fareårsak stråling.
- Rasfareområder i hele kommunen. Fareårsak rasfare.

§ 6.2. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav b)

Følgende hensynssoner i henhold til pbl § 11-8 bokstav b) med særlig krav til infrastruktur, med angivelse av type infrastruktur, er vist i kommuneplanens arealdel:

- 10 meter bred hensynssone på hver side av E 6, Fv 819, Fv 741 og Fv 827 til trafikkformål gang- og sykkelsti/arrondering (vises ikke på kart).
- Hensynssone vindkraftanlegg/-park på Barøya.

§ 6.3. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav d)

Følgende hensynssoner er vist i kommuneplanens arealdel i henhold til pbl § 11-8 bokstav d), båndlegging i påvente av vedtak:

- Fergeområde i Kjeldebotn: Påtenkt byggeforbud av hensyn til framtidig fergefri E 6 og andre framtidige behov.
-
- Hensynssone isfiskeløype mot Sverige.
- Hensynssone trasé Nord-Norgebanen.
- Hensynssone trasé for framtidig E 6.

For områder som båndlegges for senere reguleringsplanlegging må det foreligge godkjent reguleringsplan innen en frist på 4 år (+ evt. 4 år forlengelse). Hvis dette ikke skjer, går området automatisk tilbake til LNFR-område.

§ 6.3.1 Vannkilde Børsvatnet

For drikkevannskilde Børsvatnet og tilhørende nedslagsfelt gjelder fortsatt klausuleringsbestemmelser, med suppleringer fra Statens Institutt For Folkehelse (SIFF) i brev av 11. februar 1982 og 27. februar 1984. Dette bygges videre på Fylkesmannen i Nordlands vedtak av 25. august 1995 om ekspropriasjon, som uttaler at "området for ekspropriasjonstillatelsen er lik området for nedslagsfeltet for Børsvatnet", og hvor det stilles betingelse om at "de krav til klausulering som er fastsatt av Statens Institutt For Folkehelse (SIFF) oppfylles".

§ 6.4. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav e)

Ballangen kommune kan sette krav om grunneiersamarbeid innenfor et angitt område og omfatter alle grunneiere innen området. Hensynssonenes begrensninger følger normalt område- og planbegrensingene (vises ikke særskilt i arealplan, kartdel).

§ 6.4.1. Områder for spredte boliger og fritidsboliger i LNFR-områder (SB og SF)

Iht. pbl § 11-8 bokstav e) stilles det krav om grunneiersamarbeid innenfor områdene hvor det er ønske om å bygge ut flere enheter enn det planen tilsier i perioden.

§ 6.4.2. Områder for ny bolig- og fritidsbebyggelse

Iht. pbl § 11-8 bokstav e) stilles det krav om grunneiersamarbeid i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og gjennomføringen av opparbeidelse av områdene.

§ 6.5. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav f)

Kommunedelplan for Ballangen sentrum oppheves med kommuneplanens arealdel. Kystsoneplanen oppheves og føres videre i kommuneplanens arealdel.

Vedtatte planer etter 1980 gjelder foran kommuneplanens arealdel.

Tabell 3: Planoversikt (se på vedlegg 4 også).

Nr.	Navn	Sted	God kj. år	G.nr/ b.nr.	Formål	Plan-type	Vedtaks-dato/ stadfestet
1	Krokneset marina	Ofotfjorden	2009	1/5-32	Båthavn	Rp	28.08.2008
2	Langstranda hytteområde	Ofotfjorden	1997	1/3	Hytter	Rp	08.10.1997
3	Lyngvika hyttefelt	Efjord	1987	1/4	Hytter	Rp	20.10.1987
4	Solvang hyttefelt	Efjord	1981	2/15	Hytter	Rp	14.04.1982
5	Utsikten hytteområde	Efjord, Skar-stad	1991	2/6	Hytter	Rp	11.12.1991
6	Finkonhalden hytteområ-de	Efjord	1996	2/14	Hytter	Rp	11.09.1996
7	Straumen hytteområde	Efjord	2008	2/9	Hytter	Rp	27.03.2008
8	Lomtjern hytteområde	Efjord	1985	3/1	Hytter	Dp	24.05.1985
9	Sæterosen hytteområde	Efjord	1974	3/1	Hytter	Sp	30.07.1974 25.09.1991
10	Storkobbvik hytteområde	Efjord	1989	4/19	Hytter	Rp	22.02.1989s 31.08.2008
11	Kobbvik-Svanvasselva hytteområde	Efjord	1984	4/1-4	Hytter	-	16.02.1984
12	Osphaugen hytteområde	Langvåg i Efjord	2006	6/16	Hytter	Rp	21.12.2006
13A	Lillevik hytteområde	Efjord	2010	7/1	Hytter	Rp?	25.02.2010
13B	Strupmyrnes hytteområ-de	Efjord	1983	7/1	Hytter	-	-
14	Håkonsethavn hytteom-råde	Efjord	1994	8/1	Hytter	Rp	21.12.1994
15	Håkonset	Efjord	2007	8/1	Hytter	Rp	27.09.2007
16	Halvarøy hytteområde	Efjord	1986	19/1	Hytter	Mrb	30.04.1985
17	Halvarøy i Efjord	Efjord	2005	19/1	Hytter	Rp	02.06.2005
18	Leirpollen hytteområde	Efjord	2004	24/303	Hytter	Rp	05.05.2004
19	Berglia vest hytteområde	Efjord	1986	4/2	Hytter	Mrb	25.06.1986
20	Havnes hytteområde	Kjeldebotn	1976	70/13	Hytter	Rp	-
21	Porsøya hytteområde	Ofotfjorden	2007	70/38	Hytter	Rp	20.08.2008
22	Storskarhaugen hytteom-råde	Ofotfjorden	2008	70/60	Hytter	Rp	27.09.2007
23	Skavåsen boligfelt	Kjeldebotn	1980	65/3	Bolig	-	-
24	Overeie hytteområde	Kjeldebotn	1983	64/42	Hytter	Dp	24.11.1983
25	Kjeldebotn hytteplan	Ofotfjorden	1986	64/42	Hytter	Dp	17.12.1985
26	Djupvikåsen hyttefelt	Ofotfjorden	2004	61/8	Hytter	Rp	05.05.2004
27	Djupvikneset hytteområ-de	Ofotfjorden	1998	61/8	Hytter	Rp	17.12.1998
28	Strandplan Djupvik	Ofotfjorden	1976	61/3	Hytter	Sp	21.07.1977
29	Pundsvikneset hytteom-råde	Ofotfjorden	1978	62/2	Hytter	Sp	04.01.1978
30	Furuhågen boligfelt	Ofotfjorden	1984	59/18	Bolig	Rp	19.05.1983
31	Karvevika friluftsområde	Bøstrand	1984	59/12 -53	Fritid	-	-
32	Favnvedberget hytte-grend	Ballangs-fjord	2008	57/1	Hytter	Rp	25.09.2008
33	Hamn småbåthavn	Ballangs-fjord	2004	57/6	Havn	Rp	-
34	Sentrum Nord	Ballangen sentrum	2000	40	Bland.s entr.	Rp	30.04.1985?
35	Husvatnet boligfelt	Ballangen sentrum	2009	40/185	Bolig	Rp	-
36	Langåsen boligfelt	Ballangen sentrum	1975	40/14	Bolig	Rp	15.10.1975
37	Myrefeltet boligfelt	Ballangen sentrum	1997	40/1	Bolig	Rp	08.10.1997
38	Rundskuefeltet boligfelt	Sør fra Ball-angen s.	1997	39/149	Bolig	Rp	16.04.1997
39	Stormyra industriområde	Sør fra Ball-angen s.	1984	40/515	Industri	Rp	23.05.1984
40	Kiselva	Sør fra Ball-angen s.	1984	40/400	Idrett?	-	-
41	Sjåhaugen boligfelt	Sør fra Ball-angen s.	1978	39/37	Bolig	Rp	22.05.1978
42	Midtsynken skytebaner	Sør fra Ball-angen s.	1998	39/38	Skyte-bane	Rp	02.03.1998 22.09.2005
43	Ballangsleira	Sør fra Ball-angen s.	1990	40/53	Industri / forret-ning	Rp	13.02.1991
44	Bruland byggefelt	Arnes	1990	38/27	Bolig	-	27.01.1988
45	Deler av Bruland bygge-felt	Arnes	2004	38/4	Bolig	Rpen dr.	-
46	Lyngsett	Arnes	2003	38/42	Bolig	Rp	--.--.1999
47	Arneslia/Bruvann indu-striomr.	Arnes	1990	38/fle re	Industri	Rp	28.06.1990
48	Fornes industriområde	Vest fra Arnes	1988	38/38	Industri	Rp	10.08.1988
49	Elveseter Råndalen strandplan	Råndalen	1977	36/7	Hytter	Dp	-
50	Sildvikneset hytteområde	Saltvik	2007	32/4	Hytter	Rp	28.06.2007
51	Saltviknes hytteområde	Saltvik	1972	32/3	Hytter	-	-
52	Kaldåosen Marina	Vest fra Fornes	1995	39/9	Forret-ning	-	-
53	Pippira siida	Kalvåsen	2008	56/13	Turisme	Bp	11.03.2008
54	Håfjellet hytteområde	Fuglefjellet, Fuglevasslia naturreser-vat	1991	100/1	Hytter	Rp	12.02.1991
55	Råna	Sørvest fra Rånbogen	-	-	Hytter	Ikke regu-lert	-
56	Sætran båtutsett	Efjord	2009	19/1	Båtut-sett	Rp	27.11.2008

(**Rp:** reguleringsplan; **Mrb:** midlertidige reg. bestemmelser (gammel lov, utgått); **Dp:** disposisjonsplan (gammel lov, utgått); **Sp:** strandplan (gammel lov, utgått))

Fortsatt gjelder tidligere godkjente reguleringsplaner når de ikke er i uoverensstemmelse med nåværende kommuneplans arealdel.

7. Retningslinjer

7.1. Utarbeidelse av reguleringsplaner og utbyggingsprosjekter

For nye og konkrete utbyggingsprosjekter gjelder krav om utarbeiding av reguleringsplaner. Følgende forhold skal vurderes og tas hensyn til ved innarbeiding i reguleringsplan:

- ***Planområde:*** Omfatter alle arealer som er nødvendige, bl.a. adkomst, grøntarealer, uteoppholdssteder og lekeplasser til nye byggeområder samt nødvendige tiltak langs skoleveg.
- ***Kulturminner:*** Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt før tiltak kan få tillatelse eller kan settes i gang.
- ***Byggegrunn:*** For byggearealer med helt eller delvis dårlig byggegrunn, skal fare for ras og flom og grunnforholdene generelt vurderes på forhånd. Tiltakshaver pålegges å foreslå forebyggende tiltak mot framtidige skader og tilleggskostnader for samfunn før byggetillatelse kan gis. For planlegging og utbygging i fareområder legges NVEs retningslinjer til grunn.
- ***Materialbruk:*** Så vidt som byggeteknisk mulig skal bruk av tre som favorisert materiale vurderes. Reguleringsplaner skal inneholde bestemmelser angående bruk av tre som hovedbyggematerial.
- ***Estetikk/byggeskikk:*** Bygninger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende og lokal tradisjonell bebyggelse. Anbefaling er sadeltak, tekket med mørkt, matt materiale. For ikke å stille uheldige hindringer i veien for ny arkitektur med alternative formuttrykk, tillates bygninger og tilpasninger i eksisterende og nye strøk på en måte som gir rom for ny tidsmessig arkitektur der hvor dette ikke er i strid med vernehensyn eller estetiske hensyn. Ballangen kommune kan kreve tilstrekkelig dokumentasjon fra tiltakshaver som synliggjør innpassing i struktur og landskap.
- **Veg, vann og avløp:** Hvert prosjekt skal framlegge godkjente veg-, vann- og avløpsløsninger etter gjeldende tekniske forskrifter og kommunens egne gjeldende bestemmelser ved oppstart av reguleringsarbeid.
- **Gang- og turveger:** Nye boligområder skal vises i reguleringsplan med sikker adkomst til leke- og aktivitetsområder og i tillegg en tilfredsstillende adkomstveg til skole. Reguleringsplaner skal ta hensyn til alle slags eksisterende og nye turveger, gutuer, gang- og sykkelstier og andre adkomstmuligheter ut til utmarks- og friluftsområder.
- **Kantvegetasjon:** Reguleringsplaner som omfatter vassdrag skal ta hensyn til NVEs retningslinjer, som tilsier at kantvegetasjonen bør være minimum 5 m på hver side.
- **Fornybar energi/egnet energispareteknologi:** Ballangen kommune vil styrke sin profil som bærekraftig kommune i framtiden. Derfor er produksjon og bruk av fornybar energi, vannbåren varme og bruk av egnede energi- og spareteknologier viktig for samfunnsutviklingen i kommunen og bør fremmes kraftig. Ballangen kommune legger særlig vekt på opprettelse og tilrettelegging av anlegg til produksjon av fornybar energi. Bruk av vannbåren varme og bioenergi skal vurderes for mer enn 40 boenheter eller tilsvarende bruker. I byggeområder hvor det finnes en godkjent konsesjon for fjernvarmenett, fører det automatisk til tilknytningsplikt (jf. pbl § 11-9 punkt 3). Det kan gis unntak når tilknytning ikke ansees som rimelig mulig. Ballangen kommune kan pålegge installasjon og bruk av egnet energispareteknologi, for eksempel å bygge med passivhusstandard (stikkord isolasjon, trelags vinduer med u-verdi lik eller mindre enn 1,2, integrert ventilasjonsteknikk), varmepumper og effektive lyssystemer (LED).
- **Husdyr i boligområder:** I regulerte boligområder er det ikke tillatt å holde husdyr som normalt ikke bor sammen med eieren i en menneskebolig, men holdes i fjøs, stall eller liknende.
- **Større kjøretøyer:** I regulerte boligområder er parkering av tunge kjøretøyer over 7,5 tonn ikke tillatt. Boligområder skal ha tilknytning eller en tilrettelagt felles parkeringsplass for tunge kjøretøyer.
- **Parkeringsbehov:** Krav til planlegging av parkeringsplasser i reguleringsplaner framgår av bestemmelser i kommuneplanenes arealdel (jf. § 1.11 Parkering). Justeringer vurderes ved behov.
- **Råstoffutvinning:** Ved reguleringsplanarbeid for områder for råstoffutvinning skal tiltakshaver ta hensyn til landskap og natur, jf. estetiske retningslinjer. Det gjelder spesielt mht. å planlegge tilbakeføring av området til egnet etterbruk og avsetning av årlige virkemidler til dette formålet etter at uttaksperioden er avsluttet. Det legges særlig vekt på vurderingen mht. miljø, nabo, mulige konsekvenser (knusing, opplasting, transport, støy osv.) om det skal tillates drift i slike områder.

7.2. Planlegging og utbygging i LNFR-områder, dispensasjonspraksis

I LNFR-områdene er arbeid og tiltak som gjelder stedbunden næring tillatt uten å søke om tillatelse når det er i tråd med planen, gitte bestemmelser og pbl § 20-3. Hvis tiltak ikke oppfyller vilkårene i §§ 20-3 og 20-4 fra pbl, bør tiltakshaver søke om tillatelse. Andre tiltak iht. §§ 20-1 og 20-2 er ikke i tråd med arealbruken. Godkjenning av disse tiltakene bør skje gjennom ny utarbeidelse eller endring av eksisterende reguleringsplan/plan eller dispensasjon (jf. pbl kapittel 19).

I praksis skal dispensasjon brukes sparsomt, og direkte berørte myndigheter (stat, fylkeskommune) skal ha mulighet til å uttale seg før dispensasjon kan gis. Dispensasjonssøknader krever alltid en begrunnelse, men særlige grunner utgår. Dispensasjon kan ikke gis når gjeldende hensynsformål eller lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Samlet sett bør fordelene være klart større enn ulempene. Ved utredning skal det legges vekt på konsekvenser for samfunnsinteresser, helse, miljø, vern, sikkerhet, tilgjenglighet og andre framtidige ulemper.

7.3. Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål

For bruksendringer av eksiterende driftsbygninger i landbruket til boligformål bør tiltakshaver søke om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (jf. pbl kapittel 19). Når tiltak oppfyller forutsetningene iht. bestemmelser til kommuneplanens arealdel (jf. § 4.3) og ikke fører til ulemper (samfunnet, miljø, biologisk mangfold), kan slike bruksendringer vurderes positivt.

- Den nye boenheten bør være en del av den opprinnelige eiendommen.
- Fradeling av landbrukseiendommen er ikke tillatt.
- Eiendommen kan ikke ha mer enn 2 boliger fra før og til sammen 3 etter bruksendring.
- Bygning skal være tilknyttet tunet.
- Bygning skal ha godkjente tilkoplinger til veg, vann og avløp.
- Bruksendring bør ved eventuell ombygging ta hensyn til bygningens opprinnelige utseende mht. plassering av vinduer og dører, taktekking, takmaterialer og takfarge. Vinduer kan være større, men vinduenes plassering skal være lik de originale.
- Eiendommen skal ha tilfredsstillende forhold mht. uteoppholdssted og lekeplass for barn.
- Eiendommen skal ha tilfredsstillende tilkoplinger til offentlig vegsystem, vann og avløp og ha et tilstrekkelig antall parkeringsmuligheter.

7.4. Fradeling av nye boligtomter

I a) LNFR-områder er nyetablering av boligeiendommer i strid med LNFR-formålet og bør behandles som søknad om dispensasjon (jf. pbl kapitlene 19 og 26). Kommunens holdning til slike søknader er restriktiv. Unntak fra restriktiv holdning kan gis når forutsetningene som er nevnt nedenfor er oppfylt:

- Tomter bør ligge inntil eksisterende bebygd(e) boligeiendom(mer).
- Tomter skal ha tilfredsstillende tilkoplinger til offentlig vegsystem, vann og avløp (jf. pbl kapittel 27) og ha et tilstrekkelig antall parkeringsmuligheter.
- Utviklingskonseptet bør vise et bærekraftig konsept og en bærekraftig framgangsmåte.

- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Godkjenning av tomt er ikke mulig dersom vegen mellom bolig og skole og busstoppesteder er definert og kjent som særlig trafikkfarlig – med hjemmel i opplæringsloven.
- Tomter i byggeforbudssonene langs vassdrag og sjø er ikke tillatt.
- Tomter i hensynssoner er ikke tillatt.
- Tomter eller adkomstveg til tomter skal ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark, automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner eller registrerte områder med viktig biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Tomter bør ligge utenfor støysoner (jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442).
- Ved utstikking av tomter bør det tas hensyn til at ny bebyggelse ikke skaper ulemper for allmennheten og samfunnet.
- Høringsmyndighetene ikke utalte seg negativt.

7.5. Fradeling av nye fritidstomter

Ballangen kommune ønsker at framtidige felt for fritidsboliger utvikles mest mulig bærekraftig, tett og samlokalisert, slik at det ikke går med for store tomtearealer. Spredt fritidsboligbygging krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (jf. pbl kapitlene 19 og 26). Dersom søknad er i tråd med disse retningslinjene, kan tillatelse gis:

- Nye fritidsboliger tillates ikke når det fører til beskjæring av sammenhengende urørte naturområder eller andre attraktive friluftsområder.
- Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssoner for viktige friluftsområder.
- Tomter bør ha en rimelig nærhet til eksisterende bilveg.
- Tomter i byggeforbudssonene langs vassdrag og sjø er ikke tillatt.
- Fradeling av tomter i hensynssoner er ikke tillatt.
- Tomter eller adkomstveg til tomter skal ikke berøre dyrkbar eller dyrket mark, automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner eller registrerte områder med viktig biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Tiltak skal ikke føre til forstyrrelser av trekkveger for vilt og viktige områder for hønsefugler.
- Beiterettigheter bør avklares på forhånd av utbygger.
- Høringsmyndighetene ikke utalte seg negativt.

Ved plassering av fritidsboliger i utmark skal følgende vurderes og søkes tatt hensyn til:

- Utbyggere bør bli gjort oppmerksomme på forhånd når det er et beiteområde (lovfestet beiterett eller streifbeiting). Utbyggere må tolerere beitingen og ta hensyn til disse forholdene.
- Det tillates et fysisk skille mellom beitedyr og hytte. Gjerde bør være en del av tunet, inntil 200 m². Bygningene bør være en del av inngjerdingen. Gjerde og grind/port skal være av tre. Eier bør ta ansvar for vedlikehold i framtiden.
- Videre gjelder båndtvang for hunder, og påminnelse om bufeloven påpekes i forhold til i retningslinjene for hyttebygging.
- Ved utstikking av tomter bør det tas hensyn til at ny bebyggelse ikke skaper ulemper for allmennheten og samfunnet.
- Tomter skal ikke berøre automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner eller registrerte områder med viktig biologisk mangfold.

- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).

7.6. Bygging på eksisterende ubebygde bolig- og fritidstomter

Når følgende vilkår er på plass, kan kommunen godkjenne bygging på eksisterende tomter:

- Tomter bør være lovlig fradelt som selvstendig byggetomt for bolig eller fritidsbolig (ikke tilleggsareal).
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tomter i gjeldende byggeforbudssoner langs vassdrag og sjø tillates ikke uten søknad om dispensasjon.
- Tomter eller adkomstveg til tomter skal ikke berøre dyrkbar eller dyrket mark, automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner eller registrerte områder med viktig biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd). Tomter bør ligge i rimelig nærhet til eksisterende bebygd(e) boligeiendom(mer) eller fritidseiendom(mer).
- Tomter skal ha sikrede og godkjente tilknytninger til veg, vann og avløp i samsvar med kravene i pbl kapittel 27.
- Tomter bør ligge utenfor støysoner (jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442).
- Boligetablering er ikke mulig dersom vegen mellom bolig og skole og busstoppesteder er definert og kjent som særlig trafikkfarlig – med hjemmel i opplæringsloven.

7.7. Skogshusvær

Det kan tillates skogshusvær når det av hensyn til skogsdriften er behov for det.

- Skogsarealet som skal nås fra skogshusværet må til sammen ha over 200 dekar produktiv skog. Reisetid fra boligeiendommen bør være mer enn 30 minutt.
- Plassering og utforming av skogshusværet skal følge den tradisjonelle lokale byggemåten (takform, fargesetting, taktekking). Inngjerding tillates ikke.
- Det tillates BRA = 30 m² (bruksareal).
- Skogshusværet skal ikke berøre og/eller forstyrre vanlig skogsdrift/reindrift, naturmiljø, automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner eller registrerte områder med viktig biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Fradeling av skogshusværet tillates ikke.

7.8. Vassdragsnære områder og sjøområder

Formålet med byggeforbudssonene er å fremme bærekraftig bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone for nåtidige og fremtidige generasjoner (jf. pbl § 11-11 punkt 4 og 5) mot enestående/varige forurensninger, ødelegginger, verditap av miljøkvaliteter og hindringer av allmennhetens tilgang. Momentene nedenfor skal vurderes sammen med de enkelte saksspesifikke punktene. Ballangen kommune fortsetter praksisen med 50 meters byggeforbudssone.

Vurderingsmomenter ved dispensasjonssøknader:

- Tiltaksområdet bør vurderes på bakgrunn av det omkringliggende miljøet, særegne miljøkvaliteter og graden av urørthet.
- Tiltak som inneholder bærekraftige innslag og forbedrer situasjonen for allmennhetens interesser i området, må vurderes positivt.
- Tiltak som samlet sett fremmer viktige nåtidige/framtidige samfunnsinteresser gjennom bærekraftige metoder og framviser positive virkninger på langt sikt, bør vurderes positivt.
- Tiltak som samlet sett forstyrrer viktige nåtidige/framtidige samfunnsinteresser på langt sikt, bør vurderes negativt.
- Alle inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Tiltakshaver bør dokumentere avbøtende tiltak og handlingsplan på forhånd.
- Tiltak skal vurderes mht. kulturminner, kulturlandskap, miljøkvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv og naturverdier slik at det ikke fører til skader for ett eller flere av disse hensynene.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Dispensasjon gis ikke for tiltak som kan danne en uønsket presedens for behandlingen av fremtidige søknader om dispensasjon.
- Etablering av nye hytter i 50-metersbeltet langs vann, vassdrag og sjø tillates bare i samsvar med vedtatt plan. Utvidelse av bebyggelse gjennom utvidelse av eksisterende areal eller fradeling av tomt tillates ikke ved dispensasjon. Dette krever en planendring.
- Fradeling av strandlinjen tillates ikke mht. fiske-, ferdsels- og allemannsretten.
- Gjenoppføring av bebyggelse ansees formelt som nybygg og krever dispensasjonssøknad. Etter brann, skade, riving, totalrehabilitering eller lignende, skal flytting av bebyggelsen vurderes, fortrinnsvis til bedre egnede steder.
- Gjenoppføring eller rehabilitering av ulovlig etablert bebyggelse tillates ikke.

Avløpsanlegg: Dispensasjonspraksisen skal være streng når det gjelder etablering av nye avløpsanlegg for fritidseiendommer ved rehabilitering eller etablering av nytt anlegg som erstatter et ulovlig etablert anlegg.

Brygger: Bryggebygging skal vurderes positivt når det dreier seg om et felles tiltak for flere eiendommer, slik at bryggen fritt kan benyttes av allmennheten og inngrepene i det biologiske mangfoldet er ikke for store. Ved utbygging pålegges universell utforming.

Stedbunden næring: Ved dispensasjon for tiltak i byggeforbudssonen knyttet til stedbunden næring, skal legges særlig vekt på følgende:

- Er det mulig å plassere tiltaket på en annen plass?
- Knytter tiltaket seg til eksisterende bebyggelse eller virksomhet?
- Er utvidelsen samlet sett rimelig eller urimelig?
- Er allmennhetens tilgang til vassdrag og sjø sikret for framtiden?
- Fører tiltaket til helprivatisering eller delprivatisering av området?
- Øker tiltaket fare- og forurensningsrisiko?

7.9. Tilknytning til vannbåren varme, dispensasjonspraksis

Det kan gis dispensasjon fra tilknytningsplikten til vannbåren varme (jf. pbl kapittel 19) når det foreligger gyldige grunner. Kommunen kan kreve at varmeanleggets eier uttaler seg før dispensasjon kan gis. Gyldige grunner er:

- Bygningens varmebehov er dekket ved selvforsyning.
- Tilrettelegning av og hovedombygging til bruk av vannbåren varme vil medføre urimelig store omkostinger og store inngrep i bygningen.

- Andre gyldige grunner skal vurderes mht. urimelighet og uhensiktsmessighet med å kreve en tilknytning.

Både leverandør av vannbåren varme og mottaker kan søke om dispensasjon. Krav om tilknytning til vannbåren varme kan påklages til Fylkesmannen (jf. pbl § 1-9).

7.10. Estetiske retningslinjer

Kommunen satser meget sterkt på bevaring av miljø-, samfunns-, natur- og trivselsmessige kvaliteter som både tettsteder og spredtbygde områder representerer. Estetiske kvaliteter skal alltid vurderes meget grundig ved siden av hensynet til naturverdier, kulturminner, landskap, økologi, bærekraftighet og økonomi.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel er supplert med egne estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak:

- For alle plan- og byggetiltak skal det inngå en samlet vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.
- I tettstedene, sentrumsområdene og friluftsområdene skal det legges særlig vekt på den estetiske kvaliteten på alle tiltak.
- Det skal legges avgjørende vekt på å bevare landskapssilhuetter og på særlig god integrasjon av bærekraftige kraftproduksjonssystemer.
- For byggverk som kan få en betydelig fjernvirkning, eller som skal bygges som landemerke, skal det utarbeides en egen estetisk analyse.
- Ved tiltak i nærheten av verneverdig kulturminne skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering.
- Skilting og reklame skal alltid vurderes og behandles med tanke på estetikk. Skilt skal være opplysende, lette å lese og forståelige for orienteringshemmede.
- For ethvert samferdselstiltak skal det stilles krav til redegjørelse for estetiske tiltak.
- Støyskjermingstiltakene skal være tilpasset og vurdert i forhold til omgivelser, omfang, byggeskikk, materialbruk og fargevalg.
- I LNFR-områder skal enhver søknad om tiltak (unntak mindre tiltak), landbruksbygg og natur- og friluftslivstiltak omfatte en grundig estetisk vurdering i forhold til omgivelser, omfang, byggeskikk, materialbruk og fargevalg.
- Ballangen kommune kan ved behov kreve en dokumentasjon gjennom perspektivskisser, fotomontasjer og/eller material-/fargeprøver på at estetiske sider av saken er vurdert og ivaretatt.

7.11. Hensynssone: Kulturlandskapsområder, friluftslivsområder og naturreservater.

7.11.1. Nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområde

Ballangen, Reppvika ved Efjorden: Fjordbygder i Nordland og Troms:

Sonen avgrenser området som er et nasjonalt verdifullt kulturlandskap. Kjerneområde med sørvendt, idyllisk småbruk med tradisjonell hevd, naturskjønn beliggenhet, næringsfattig/sur berggrunn og artsfattige naturenger. Områdene vurderes som representative for kulturmark med tradisjonell hevd på sur bergrunn og dermed svært verdifulle. Det pålegges ekstra strenge bestemmelser for dette området. Området vises ikke på arealplankart.

For nasjonalt verdifulle kulturlandskapsområder skal gjelde generelt:

- Området skal forvaltes slik at kulturlandskap, kulturminner, tradisjonelt bruksmiljø/-areal, kulturmiljø, representative verdifulle miljøer, tilgjengelighet og den visuelle/fysiske opplevelsen av landskapet kan opprettholdes for våre generasjoner i framtiden. Område og bygninger skal stå som ek-

sempler på landbruk, kunnskaper, opplevelser og verdiskaping i norsk og nordnorsk historie.
- Dokumenterte verdier bør legges til grunn for saksbehandling av tiltak og enkeltsaker innenfor det verdifulle området.
- Konsekvensene av store og varige fysiske inngrep skal synliggjøres, og dokumentasjon på dem skal vedlegges søknaden og bør avklares med Ballangen kommune på forhånd.
- For tiltak som berører bare kulturlandskapet bør det sendes melding til uttalelse til regionale/statlige myndigheter som kan bli berørt.
- Det skal føres en meget streng dispensasjonspraksis innenfor området.
- Vedtak om dispensasjon bør sendes til fylkesmannen og berørte myndigheter. Vedtaket kan påklages av dem.
- Ta vare på og opprettholde representative biologiske miljø, forekomster og arter. Forstyrrende og ødeleggende inngrep skal unngås.
- Nasjonalt viktige bygninger, driftsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som felles kulturarv og bruksressurser og skal vedlikeholdes/istandsettes av eier ved hjelp av lokale midler, fylkesmidler og statlige virkemidler samt ballangssamfunnet.
- Gamle ferdselsveger skal i hovedtrekk opprettholdes best mulig mht. linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Mht. trafikksikkerheten eller framkommeligheten for landbruksmaskiner bør tiltak gjennomføres så skånsomt som mulig. Eksisterende gutuer og stier bør holdes ryddige og tilrettelagte for ferdsel.
- Det stilles meget høye krav til estetisk kvalitet og utforming ved planlegging av veger og teknisk infrastruktur for teletjenester og energiledninger. Så vidt mulig skal kraftledninger legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal best mulig tilpasses et naturlig utseende i eksisterende terreng.

7.11.2. Regionalt/nasjonalt viktige friluftområder

I samarbeid med Ofoten friluftsråd skal alle kommunene i Ofoten foreta en kartlegging og verdifastsetting av viktige frilufts- og fritidsområder. For Ballangen kommune er dette stipulert med oppstart i 2012. Denne kartleggingen vil enten bli lagt under FANT-planen eller arealplanen ved neste rullering eller som eget temakart.

Ballangen kommune kan allerede nevne Korshamn, Saltvikneset og hele Efjord-området som regionalt og nasjonalt viktige friluftområder.

For regionalt/nasjonalt viktige friluftsområder skal gjelde generelt:
- Områdene skal forvaltes slik at friluftsliv i friluftsområder og kulturlandskap, kulturminner, tradisjonelle bruksmiljø/-areal, kulturmiljø, representative verdifulle miljøer, tilgjengelighet og den visuelle/fysiske opplevelsen av landskapet kan opprettholdes for våre framtidige generasjoner.
- Dokumenterte verdier bør legges til grunn for saksbehandling av tiltak og enkeltsaker innenfor det verdifulle området.
- Konsekvensene av store og varige fysiske inngrep skal synliggjøres og dokumentasjon på dem skal vedlegges søknaden og bør avklares med Ballangen kommune på forhånd.
- For tiltak som berører friluftsområder på en vesentlig måte, bør dokumentasjon sendes til uttalelse til regionale/statlige myndigheter som kan bli berørt.
- Det skal føres en meget streng dispensasjonspraksis innenfor området.
- Vedtak om dispensasjon bør sendes til fylkesmannen og berørte myndigheter. Vedtaket kan påklages av dem.
- Ta vare på og opprettholde representative biologiske miljø, forekomster og arter. Forstyrrende og ødeleggende inngrep skal unngås.
- Regionalt/nasjonalt viktige bygninger, driftsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig måte tas vare på som felles kulturarv og bruksressurser og skal vedlikeholdes/istandsettes av eier ved hjelp av lokale midler, fylkesmidler og statlige virkemidler samt ballangssamfunnet.
- Gamle ferdselsveger skal i hovedtrekk opprettholdes best mulig mht. linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Mht. trafikksikkerheten eller framkommeligheten for landbruksmaskiner, bør tiltak gjennomføres så skånsomt som mulig. Eksisterende gutuer og stier bør holdes ryddige og tilrettelagte for ferdsel.
- Det stilles meget høye krav til estetisk kvalitet og utforming ved planlegging av veger og teknisk infrastruktur for teletjenester og energiledninger. Så vidt mulig skal kraftledninger legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal best mulig tilpasses et naturlig utseende i eksisterende terreng.

7.11.3. Lokalt viktige friluftsområder

For lokalt viktige friluftområder skal gjelde generelt:
- Områdene skal forvaltes slik at friluftsliv i friluftsområder og kulturlandskap, kulturminner, tradisjonelle bruksmiljø/-areal, kulturmiljø, representative verdifulle miljøer, tilgjengelighet og den visuelle/fysiske opplevelsen av landskapet kan opprettholdes for våre framtidige generasjoner.
- Dokumenterte verdier bør legges til grunn for saksbehandling av tiltak og enkeltsaker innenfor det verdifulle området.
- Konsekvensene av store og varige fysiske inngrep skal synliggjøres, og dokumentasjon på dem skal vedlegges søknaden og bør avklares med Ballangen kommune på forhånd.
- Det skal føres en streng dispensasjonspraksis innenfor området.
- Ta vare på og opprettholde representative biologiske miljø, forekomster og arter. Forstyrrende og ødeleggende inngrep skal unngås.
- Lokalt viktige bygninger, driftsmiljøer og andre kulturminner skal på best mulig måte tas vare på som felles kulturarv og bruksressurser og skal vedlikeholdes/istandsettes av eier ved hjelp av lokale midler, fylkesmidler og statlige virkemidler samt ballangsamfunnet. Ballangen kommune må ta vare på disse kvalitetene ved å innskjerpe praksis som skal hindre ødeleggelse av vår historie. Nevneverdige er for eksempel nordlandshus langs vegen mot Kjeldebotn, bomiljø i Bjørkåsen og tradisjonelt oppførte bygninger innen landbruk, næring og boligområder.
- Gamle ferdselsveger skal i hovedtrekk opprettholdes best mulig mht. linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Mht. trafikksikkerheten eller framkommeligheten for landbruksmaskiner, bør tiltak gjennomføres så skånsomt som mulig. Eksisterende gutuer og stier bør holdes ryddige og tilrettelagte for ferdsel.

7.11.4. Naturreservater

Børsvatnet naturreservat

(Kartblad, N50: 1331 I Skjomen, 1331 II Frostisen; Høyde over havet: 90-720 m; Areal: 4.129 dekar)

For drikkevannskilde Børsvatnet med tilhørende nedslagsfelt gjelder klausuleringsbestemmelser ved siden av bestemmelser for reservatet.

Grunnvatnet naturreservat

(Kartblad, N50: 1331 IV; Høyde over havet: ca. 77–103 meter; Areal: ca. 4.450 dekar landareal og ca. 3.300 dekar ferskvann).

Osen – Sandværet naturreservat

(Kartblad, N50: 1231 I; Høyde over havet: 0–833 meter; Areal: ca. 9.060 dekar landareal og ca. 6.014 dekar sjøareal).

Fuglevasslia naturreservat

(Kartblad M711: 1331-IV; Høyde over havet: ca. 340 – 522 meter; Areal: ca. 1.056 dekar).

Melkevatn–Hjertvatn–Børsvatn naturreservat
(Kartblad M711: 1331-I, II, III og IV; Høyde over havet: ca. 55 – 752 meter; Areal: ca. 60.427 dekar).

Se også: http://nordland.miljostatus.no og på arealplankart.

Bestemmelser for reservatet:

- All vegetasjon, herunder døde busker og trær, er fredet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet. Planting, såing eller innføring av nye plantearter er forbudt.
- Dyrelivet, herunder reirplasser og hiområder, er fredet mot skade, ødeleggelse og unødvendig forstyrrelse. Nye dyrearter må ikke innføres. Hunder skal holdes i bånd.
- Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet, som for eksempel oppføring av bygninger, anlegg, gjerder eller andre varige og midlertidige innretninger, parkering av campingvogner, brakker og lignende, framføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veger, drenering eller annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling og lagring av masse, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling, kalking og bruk av kjemiske bekjempingsmidler. Forsøpling er forbudt. Opplistingen er ikke uttømmende.
- Bruk av modellbåter, modellfly, vannskuter og surfebrett samt camping, teltslaging og oppsetting av kamuflasjeinnretninger for fotografering er forbudt.
- Motorferdsel, herunder start og landing med luftfartøy, er forbudt.
- Bruk av naturreservatet til teltleirer, idrettsarrangementer eller andre større arrangementer er forbudt.
- Direktoratet for naturforvaltning kan av hensyn til fredningsformålet ved forskrift forby eller regulere ferdselen i hele eller deler av naturreservatet.

Bestemmelser er ikke hinder for:

- Gjennomføring av militær operativ virksomhet, politi-, rednings-, ambulanse-, brannvern- og oppsynsoppgaver, samt gjennomføring av skjøtsel og forvaltningsoppgaver bestemt av forvaltningsmyndigheten. Øvelseskjøring for formål som nevnt må ha særskilt tillatelse.
- Utøvelse av fiske, herunder oppankring, i medhold av fiskerilovgivingen og lakse- og innlandsfiskloven.
-
- Bruk av området til beite.
- Skånsom bruk av tørre kvister, trevirke og greiner til bålbrenning.
- Sanking av bær og matsopp.
- Jakt og fangst etter viltlovens bestemmelser og gitte kvoter.
- Fiske og fangst etter lakse- og innlandsfiskloven og reindriftsloven.
- Beiting.
- Vedlikehold av bygninger, veger og andre anlegg som er i bruk på fredningstidspunktet.
- Vedlikehold av eksisterende merkede turløyper.
- Rydding av vegetasjon for å holde etablerte stier åpne.
- Nødvendig motorferdsel i forbindelse med uttransport av syke og skadde samt felte viltdyr. Kjøretøy som benyttes skal være skånsomt mot markoverflaten. Det skal gis melding til oppsynet før kjøring finner sted.
- Uttak av materialer til duodji (samisk husflid).
- Nødvendig bruk av snøskuter i forbindelse med reindrift.

Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til:

- Vedhogst av bjørk til eget bruk.
- Rydding av vegetasjon ved eksisterende buer og stier.
- Oppsetting av skilt og merking av nye stier.
- Bygging av bruer/klopper, oppsetting av skilt og merking av stier.
- Nødvendig bruk av snøskuter på vinterføre til uttransport av ved.
- Nødvendig motorferdsel på barmark i forbindelse med reindrift.
- Nødvendig motorferdsel i forbindelse med øvingskjøring for formål nevnt i punkt ovenfor.
- Bruk av beltekjøretøy på vinterføre eller luftfartøy for transport av varer og utstyr til hytter, buer og setrer.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bodø

Moloveien 20, 8003 BODØ

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bodø, Fauske, Sørfold, Gildeskål, Meløy, Vestvågøy og Hadsel godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bodoe

482 17 288

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

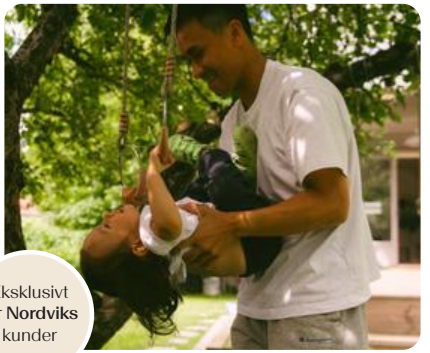
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 35-0108/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Koreaveien 6 8590 KJØPSVIK

Betegnelse: Gnr 223, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 106, fnr 106 i Narvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no