NORDVIK

Ballstadlandet 57

4 soverom | 106 kvm | Enebolig



Velkommen til

Ballstadlandet 57

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.05.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne halvpart av en tommansbolig på Ballstad i Vestvågøy - Høy standard - Flott utsikt og nydelige solforhold

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**106 130,-**
Totalpris	**4 296 130,-**
BRA-i	**106 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen på visning i Ballstadlandet 57!
Stor og moderne halvpart av en tommansbolig på Ballstad. Boligen ligger meget fint til i nydelige og landlige omgivelser. Fra boligen har du kort vei til det meste. Gangavstand til barnehage. barne- og ungdomsskole og dagligvarebutikk. Leknes ligger en kort kjøretur unna hvor du finner alt av fasiliteter.

Boligen er oppført i 2024 går over to plan. I 1.etasje finner du entré, bad, vaskerom og 2 soverom. I 2.etasje har du gang, toalettrom, stue/kjøkken og 2 soverom.

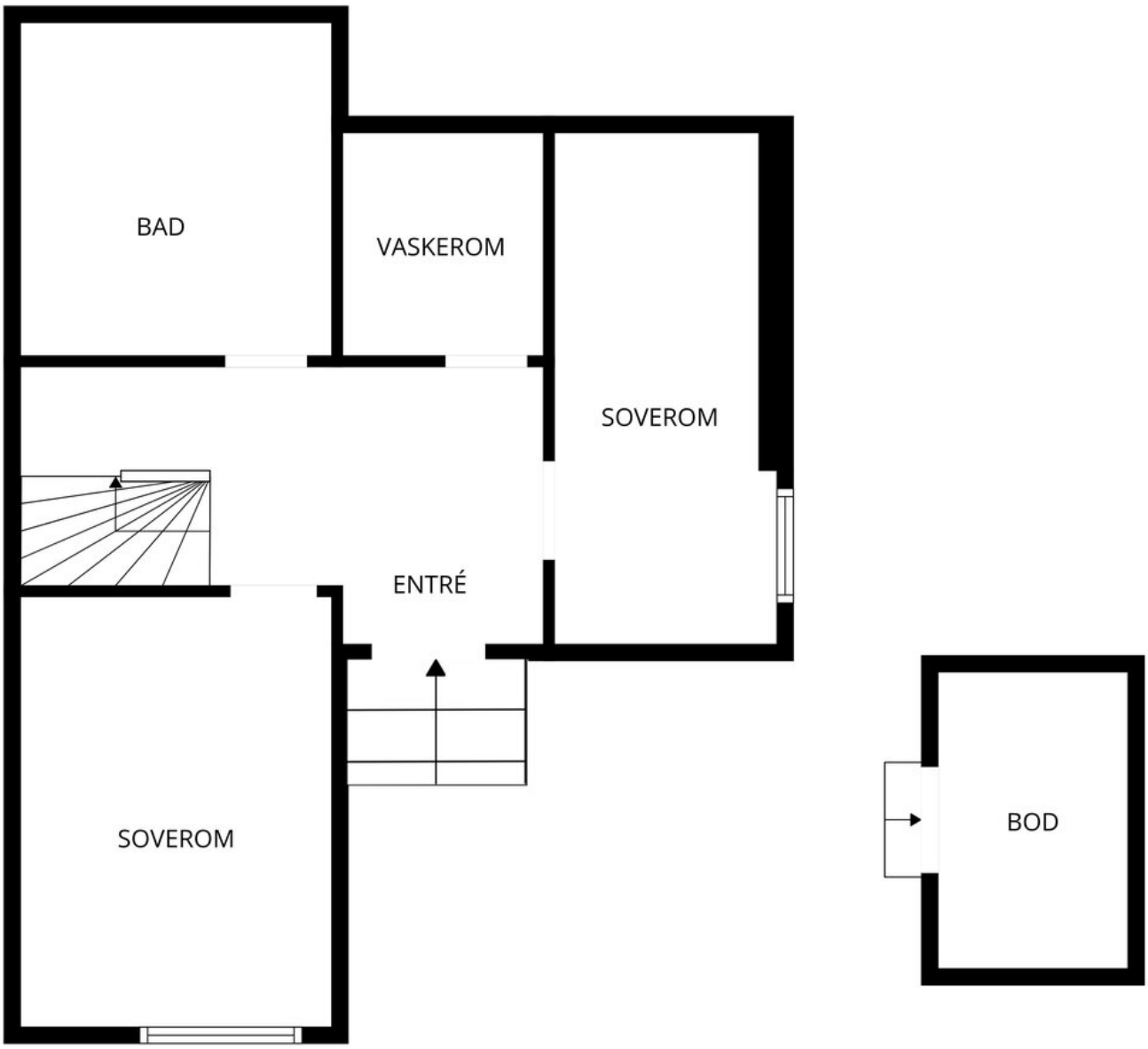
I tillegg til en romslig balkong med nydelig utsikt og flotte solforhold. Det er også en utebod på ca 5m² utenfor.

Fra boligen har du kort vei til flere gode turmuligheter og boligen er omringet av praktfulle omgivelser med nydelig natur.

Parkering i carport.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 51 kvm



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.


57

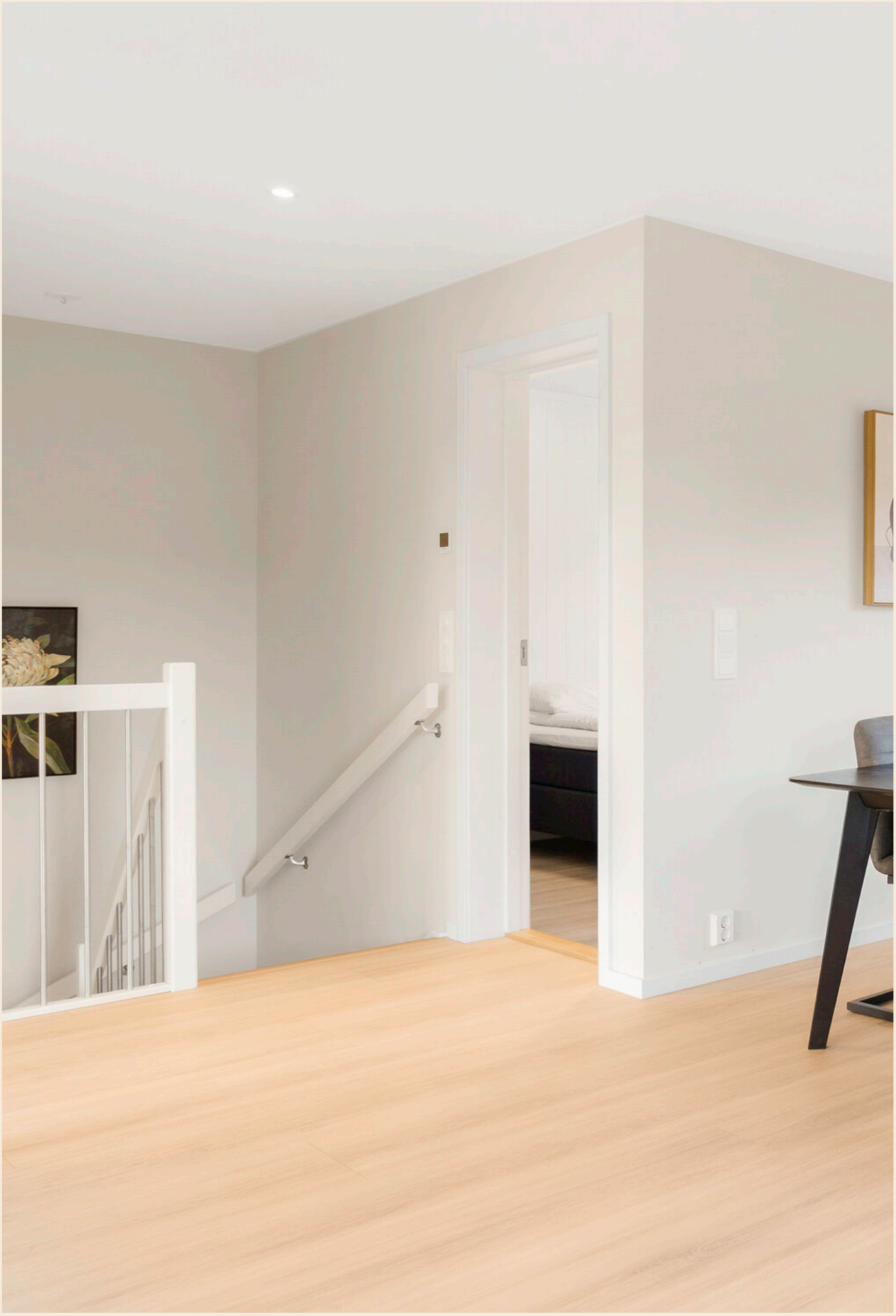


















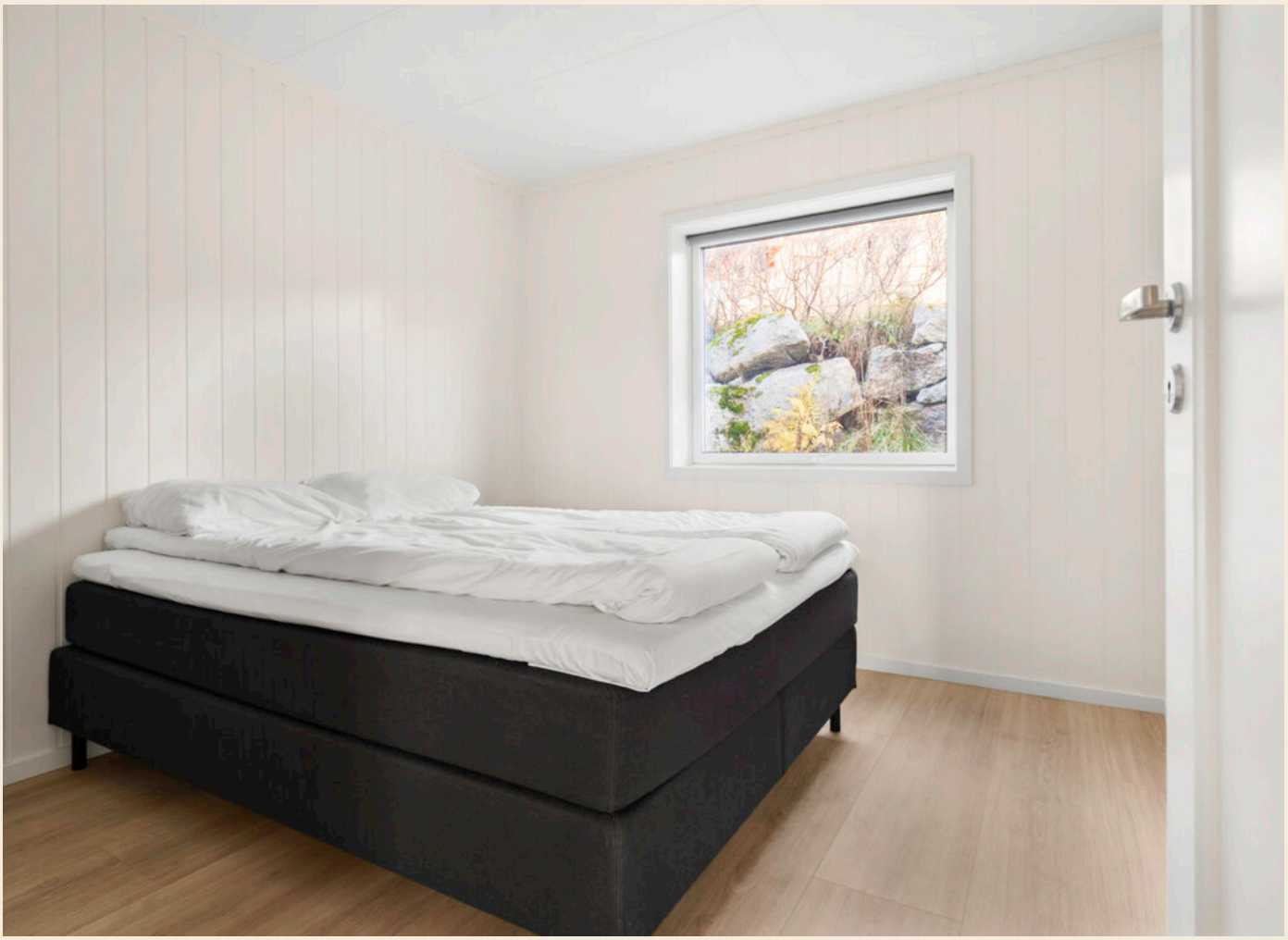





















57





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0175/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ballstadlandet 57, 8373 BALLSTAD
Gnr 11, bnr 59 (ideell andel 1/1) i Vestvågøy kommune

Selger
Rajo Eiendom Og Bolig AS

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
104 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 296 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 315 830,- (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
2024

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Teknisk rom, Bad/Vaskerom
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 51 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue/Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse- og balkongareal

Solforhold
Det foreligger gode lys- og solforhold på eiendommen.

Innhold
1.Etasje: Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Teknisk rom, Bad/Vaskerom
2.Etasje: Stue/Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom

I tillegg til en romslig terrasse, utvendig bod og carport.

Standard
Boligen er oppført i 2024 og holder en svært god standard.

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Isolert. Taktekkingen er av derbigum. Diffusjonsåpent undertak. Takrenner og nedløp i aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong oppført i impregnerte materialer med glassrekkverk.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte gipsplater og ferdigmalte mdf plater. Innvendige tak har malte gipsplater og ferdigmalte mdf takplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn av betong.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

BAD/VASKEROM
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26mm Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 46mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM
Toalettrom med malte plater på vegg og laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vannbåren gulvvarme. Skult elektrisk anlegg med automatsikringer. Jordkabel. Boligen har røykvarsler og brannslukker.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Innvendig > Overflater
Tekniske installasjoner > Vannledninger

Parkering
Parkering i gruset innkjørsel og i carport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Radonsperre er i grunnmur.

Bygningssakkyndig
Roger Håkonsen

Byggemåte
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Isolert. Taktekkingen er av derbigum. Diffusjonsåpent undertak. Takrenner og nedløp i aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong oppført i impregnerte materialer med glassrekkverk.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme
- Elektrisk (Panelovn)

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10.700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 8 669,-pr. 2024

Kommunale avgifter inneholder:
Avløp: kr 2 559,39,-
Vann: kr 6 110,02,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11.000,- pr år.
- Det er ikke koblet til internett, men det ligger fiber klar til tilkobling og kan enkelt kobles til.

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

Formuesverdi
Det foreligger ingen formuesverdi. Dette er ikke uvanlig

på nyoppførte boliger.

Forsikring
IF
Polisenr: 1860-Ballstadlandet 57

TV/Internett/Bredbånd
Det er ikke tilkoblet internett og tv, men det ligger klart for tilkobling av fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 545 kvm (Eiertomt)
Tomten på 545 m² bestående av gruset innkjørsel, gresskledd areal og partier med synlig berg. Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Drenering er fra 2024. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Eiendommen ligger i skrående terreng.

Adkomst
Adkomst via offentlig vei.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger rolig og fint til på Ballstad i Vestvågøy kommune. Gravdal og Leknes ligger en liten kjøretur på 8 og 12 minutter unna. Fra boligen har du kort avstand til det aller meste. Barnehage og barne- og ungdomsskole ligger innenfor gangavstand. Dagligvarehandelen tar du på Joker Ballstrand som ligger en rusletur på 22 minutter unna eller Bunnpris Gravdal som ligger en 6 minutters kjøretur unna. Boligen ligger i et meget fint område med svært gode turmuligheter og flotte fjell og fjorder.

Bebyggelse
Bebyggelse bestående av spredte ene- og flermannsboliger.

Offentlig kommunikasjon
Gjerneshaugen 1 min gange.
Linje 766, 100 meter unna.
Leknes lufthavn 14 min kjøring unna.
Svolvær lufthavn Helle 1 t 14 min kjøring unna.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Kakhaugen barnehage (1-5 år) 16 min gange unna.
18 barn, 1.1 km.
Ballstad barnehage (1-5 år) 20 min gange unna.
18 barn, 1.5 km.
Risaksla barnehage (1-5 år) 7 min kjøring unna.
69 barn, 5.7 km.

Skoler:
Ballstad skole (1-10 kl.) 8 min gange.
150 elever, 10 klasser, 700 meter unna.
Vestvågøy videregående skole 12 min kjøring unna.
410 elever, 17 klasser, 9.9 km.
Aust-Lofoten vgs. Kabelvåg 1 t 4 min kjøring unna.
150 elever, 72.8 km.

Dagligvare:
Joker Ballstad 22 min gange
Bunnpris Gravdal 6 min kjøring

Sport:
Ballstad skole ballbinge 9 min gange unna.
Ballstad stadion 17 min gange unna.
Lofoten Helsetrim 12 min kjøring unna.
Feel24 Leknes 14 min kjøring unna.
Opplevd trygghet: Veldig trygt 92/100
Naboskapet: Godt vennskap 79/100
Kvalitet på skolene: Veldig bra 75/100
Turmulighetene: Nærhet til skog og mark 97/100
Støynivået: Lite støynivå 97/100
Gateparkering: Lett 94/100

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligen datert 22.02.2024
Det foreligger også godkjente byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Det foreligger ingen konsesjon på eiendommen.

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

1860/11/59:
24.09.1955 - Dokumentnr: 2894 - Utskifting
Avløsningsforr.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2021 - Dokumentnr: 340610 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:1860 Gnr:11 Bnr:146
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2021 - Dokumentnr: 1577624 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:1860 Gnr:11 Bnr:146
Rettighetshaver: Knr:1860 Gnr:11 Bnr:162
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om tilhørende installasjoner
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2021 - Dokumentnr: 1577624 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1860 Gnr:11 Bnr:162
Bestemmelse om felles avløpsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2021 - Dokumentnr: 1577624 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:1860 Gnr:11 Bnr:162
Bestemmelse om vannledning og eventuell annen infrastruktur
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1952 - Dokumentnr: 995 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1860 Gnr:11 Bnr:1

06.03.2015 - Dokumentnr: 208488 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1860 Gnr:11 Bnr:69

25.01.2024 - Dokumentnr: 1020906 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1860 Gnr:11 Bnr:181
Elektronisk innsendt

22.03.2021 - Dokumentnr: 340610 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:1860 Gnr:11 Bnr:146
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Maksimal byggehøyde kote 13,5

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.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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.

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
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 49 300,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 112 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 23. mai 2026

Megler
Adrian Arntsen , Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97489277 / a.arntsen@nordvikbolig.no

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, bredbånd 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).

Ballstadlandet 57

Nabolaget Ballstad - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Ballstad skole (1-10 kl.)	**8 min**
150 elever, 10 klasser	0.7 km
Vestvågøy videregående skole	**12 min**
410 elever, 17 klasser	9.9 km
Aust-Lofoten vgs. Kabelvåg	**1 t 4 min**
150 elever	72.8 km

Offentlig transport

Gjerneshaugen	**1 min**
Linje 766	0.1 km
Leknes lufthavn	**14 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 14 min**

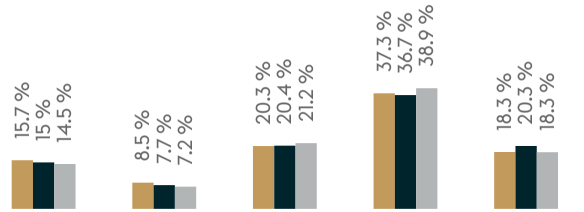
Barnehager

Kakhaugen barnehage (1-5 år)	**16 min**
18 barn	1.1 km
Ballstad barnehage (1-5 år)	**20 min**
18 barn	1.5 km
Risaksla barnehage (1-5 år)	**7 min**
69 barn	5.7 km

Dagligvare

Joker Ballstad	**22 min**
Bunnpris Gravdal	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ballstad	987	479
Vestvågøy kommune	11 566	5 917
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

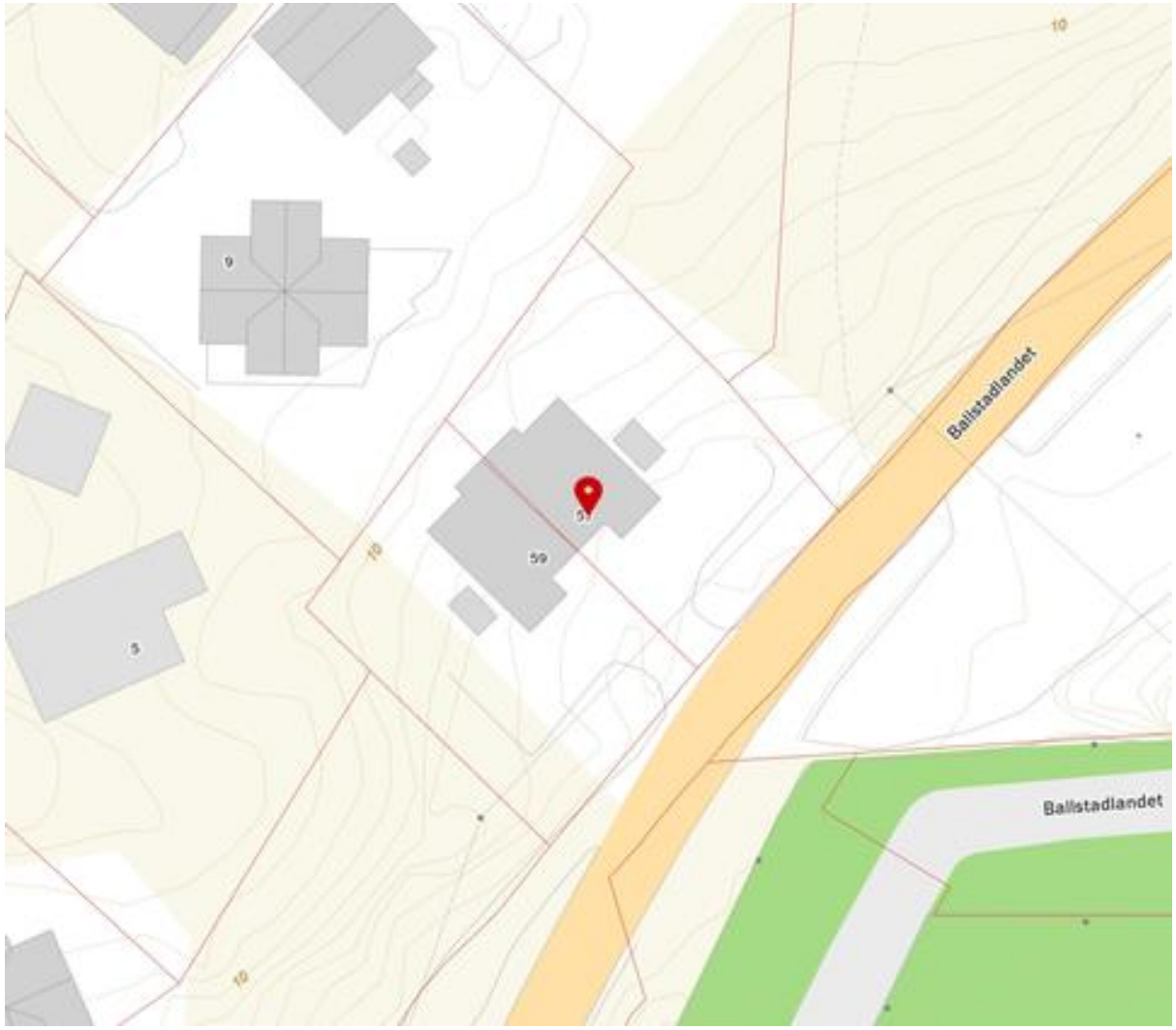
Sport

Ballstad skole ballbinge	9 min
Ballstad stadion	17 min
Lofoten Helsetrim	12 min
Feel24 Leknes	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Gateparkering
Lett 94/100



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
Ballstadlandet 57, 8373 BALLSTAD
VESTVÅGØY kommune
gnr. 11, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 30.10.2025 **Rapportdato:** 10.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14545-1840 **Referansenummer:** BK5994

Autorisert foretak: Takstmann Roger Håkonsen **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Håkonsen **Vår ref:** Roger

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.

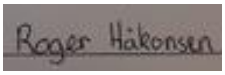
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Takstmann Roger Håkonsen



Rapportansvarlig



Roger Håkonsen
Uavhengig Takstingeniør
roger@nordpatakst.no
915 77 823

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig over 2 plan med carport og utvendig bod.

Les ellers under de respektive bygningsdeler angående tilstandsvurderinger og gitte tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Isolert.
Taktekkingen er av derbigum. Diffusjonsåpent undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i aluminium.

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

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong oppført i impregnerte materialer med glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte gipsplater og ferdigmalte mdf plater. Innvendige tak har malte gipsplater og ferdigmalte mdf takplater

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn av betong.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26mm Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 46mm
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Nytt og dokumentert baderom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malte plater på vegg og laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vannbåren gulvvarme.

Skult elektrisk anlegg med automatsikringer. Jordkabel.

Boligen har røykvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 2024.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Eiendommen ligger i skrående terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

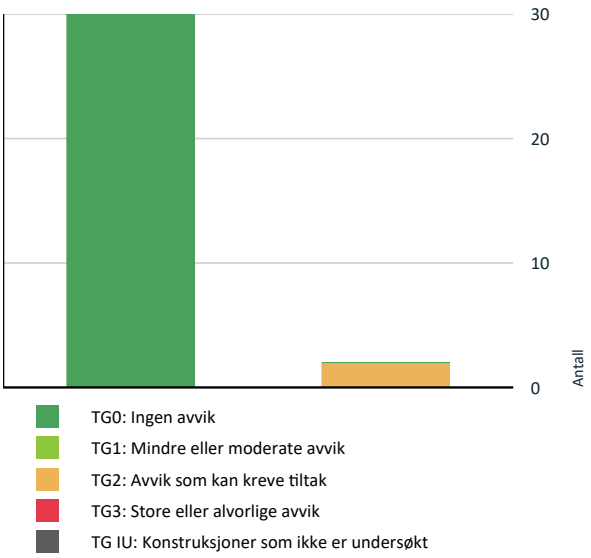
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kun oppmåling og enkelt besiktigelse av tilleggsbygg.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi en det som er nevnt i takstdokumentet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2024

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Nybygg

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av derbigum. Diffusjonsåpent undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 0 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium.

TG 0 Veggkonstruksjon

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

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Isolert.

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i impregnerte materialer med glassrekkverk.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte gipsplater og ferdigmalte mdf plater. Innvendige tak har malte gipsplater og ferdigmalte mdf takplater

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noen Bruksmerker rundt om på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utbedres overflater med bruksmerker for å opprettholde et pent og funksjonelt innemiljø.



TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn av betong.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 0 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26mm Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 46mm

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Nytt og dokumentert baderom.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte plater på vegg og laminat på gulv.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

Dette gjelder kobberrør i vannskap.

Konsekvens/tiltak
• Vannrør må skiftes.

Det bør foretas nærmere undersøkelse og eventuelt utbedring av irrdannelser på rørene, for å unngå risiko for lekkasjer eller korrosjon som kan føre til vannskader.

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme.



TG 0 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.

Skult elektrisk anlegg med automatsikringer. Jordkabel.

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2024.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Nybygg

Beskrivelse
Bod oppført i bindingsverk av tre med liggende trekledning.

Pulttakkonstruksjon som er tekket med asfaltpapp.

Støpt betonggulv.

Dør i tre.

Innlagt strøm.

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

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 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)**
Etasje 1	46			46	
Etasje 2	60			60	10
SUM	**106**				**10**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, teknisk rom, bad/vaskerom		
Etasje 2	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	101	5
Utvendig bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Roger Håkonsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1860 VESTVÅGØY	11	59		0	545.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ballstadlandet 57

Hjemmelshaver
Rajo Eiendom Og Bolig AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	10.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	05.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	05.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	05.11.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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.

Takstmann Roger Håkonsen
Skjærgården 45
8372 GRAVDAL

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/BK5994

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jonassen, Raymond	9578-5995-4-235350	2025-11-10 13:31:09

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
10. nov. 2025

Oppdragsnummer
35-0175/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ballstadlandet 57, 8373 BALLSTAD

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Rajo Eiendom Og Bolig AS v/ Raymond Julian Jonassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. februar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

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: 1860-Ballstadlandet 57
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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?
Nei

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?
Nei

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Tilkoblet offentlige vann/avløp, men har egen pumpe kum i eierskap med nabo

---

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

Eventuell kommentar: Radonsperre er i grunnmur

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?

Nei

---

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

Nei

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?

Nei

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: Ny Tilstandsrapport foreligger

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

Eventuell kommentar: Byggesøknadstegninger foreligger

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: 35-0175/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jonassen, Raymond	**2025-11-10**

Identifikasjon

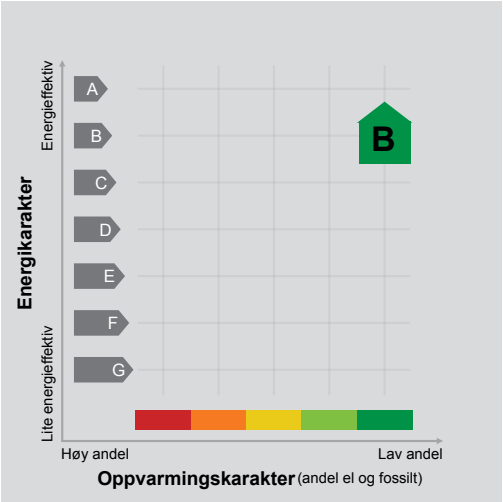
bankID Jonassen, Raymond

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ballstadlandet 57
Postnummer	8373
Sted	BALLSTAD
Kommunenavn	Vestvågøy
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300878513
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189356
Dato	12.11.2025



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)

- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert 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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-er)

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.

Pliktene ved 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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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.

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Vestvågøy kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/59
Adresse: Ballstadlandet 57
Utskriftsdato: 27.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Vestvågøy kommune
Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes
Telefon: 76 05 60 00

Utskriftsdato: 27.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestvågøy kommune

Kommunenr.	1860	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ballstadlandet 57, 8373 BALLSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1860/dokumenter/1245/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 35 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 510 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B 22

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201820
Navn	Reineholmen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1860/dokumenter/1271/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** o_SGS3

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201802
Navn	Områderegulering Ballstad havn
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

Vestvågøy kommune
– Stolt lofoting!

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel 2019–2031

(vedtatt 20.5.2020)



Vestvågøy kommune
– Stolt lofoting!

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

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

Innhold

1. Rettsvirkning 4
   - 1.1 Forhold til eldre kommuneplan, kommunedelplaner og reguleringsplaner 4

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer 5
   - 2.1 Krav om detaljreguleringsplan 5
   - 2.2 Unntak fra plankrav 5
   - 2.3 Utbyggingsavtaler 6
   - 2.4 Hovedprinsipper ved kostnadsdeling 6
   - 2.5 Forkjøpsrett 6
   - 2.6 Rekkefølgekrav 7
   - 2.7 Krav til bygge- og anleggsfasen 7
   - 2.8 Krav om energikilder og installasjoner 8
   - 2.9 Massehåndtering 10
   - 2.10 Utomhusplan 10
   - 2.11 Levekår og folkehelse 11
   - 2.12 Byggegrenser 11
   - 2.13 Universell utforming 11
   - 2.14 Lek og rekreasjon 12
   - 2.15 Skilt og reklame 14
   - 2.16 Parkering 15
   - 2.17 Garasje, uthus og naust 16
   - 2.18 Bruksendring 16
   - 2.19 Estetikk, miljø og landskapstilpasning 17
   - 2.20 Kulturminner og kulturmiljø 19
   - 2.21 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger 21
   - 2.22 Støy og luftkvalitet 24
   - 2.23 Forholdet til Jordloven og gjenbruk av matjord 24
   - 2.24 Barn og unge 24

3. Bebyggelse og anlegg 25
   - 3.1 Boligbebyggelse 25
   - 3.2 Fritidsbebyggelse 29
   - 3.3 Sentrumsformål 30
   - 3.4 Forretninger 30
   - 3.5 Offentlig eller privat tjenesteyting 31
   - 3.6 Fritids- og turistformål 34
   - 3.7 Råstoffutvinning 35
   - 3.8 Næringsbebyggelse 36

3.9 Idrettsanlegg 39
3.10 Andre typer bebyggelse og anlegg 40
3.11 Grav- og urnelund 41
3.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 42

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 45
4.1 Veg 45
4.2 Lufthavn 46
4.3 Havn 46
4.4 Gang- og sykkelvei 46
4.5 Parkering 46

5. Grønnstruktur 47
5.1 Grønnstruktur 47
5.2 Naturområde 47
5.3 Turdrag 48
5.4 Friområde 48
5.5 Park 48

6. Forsvaret 48

7. Landbruks-, natur- og friluftsformål 49
7.1 LNF-områder 49
7.2 LNF-områder med spredt bebyggelse 49

8. Bruk og vern av sjø og vassdrag 55
8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag 55
8.2 Ferdsel 56
8.3 Farled 56
8.4 Småbåthavn 56
8.5 Akvakultur 57
8.6 Drikkevann 57
8.7 Naturområde 58
8.8 Friluftsområde i sjø 58

9. Hensynssoner 59
9.1 Sikringssone 59
9.2 Støysone 60
9.3 Faresone 60
9.4 Infrastruktursone 60
9.5 Hensynssone landbruk 61
9.6 Hensynssone friluftsliv 63
9.7 Hensynssone landskap 64
9.8 Hensynssone naturmiljø 64
9.9 Hensynssone kulturmiljø 66
9.10 Hensynssone mineralressurser 68
9.11 Båndleggingssone 68
9.12 Gjennomføringssone 70
9.13 Detaljeringssone 70

10. Andre juridiske flater, linjer og punkter 71
10.1 Gjennomføringsgrense 71
10.2 Bestemmelsesgrense 71
10.3 Gang/sykkelvei 71
10.4 Turveg/Turdrag 71

1. Rettsvirkning

(§§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11)

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

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

1.1 Forhold til eldre kommuneplan, kommunedelplaner og reguleringsplaner

(§ 1-5)

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

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

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplaner ved motstrid. Unntaket er reguleringsplaner vist med hensynssone H910, som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. Reguleringuleringsplanene som gjelder forran kommuneplanens arealdel er listet opp i tabell i kapittel 9.13 Detaljeringssone.

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer

(pbl § 11-9 nr. 1)

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

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

2.1 Krav om detaljreguleringsplan

(§ 11-9 punkt 1)

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

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

2.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

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

2.3 Utbyggingsavtaler

(§ 11-9 punkt 2 og §17-2)

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

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

2.4 Hovedprinsipper ved kostnadsdeling

(pbl § 11-9 nr.2, jf. §17-2)

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

Retningslinjer:

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

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

2.5 Forkjøpsrett

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

2.6 Rekkefølgekrav

(§ 11-9 punkt 4)

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

Sosial og teknisk infrastruktur

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

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

Trafikksikker skolevei

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

2.7 Krav til bygge- og anleggsfasen

(pbl. § 11-9 nr. 6)

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

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

2.8 Krav om energikilder og installasjoner

(§ 11-9 punkt 3 og § 27-5)

Energikilde

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

Vindkraft

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

2.9 Massehåndtering

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

2.10 Utomhusplan

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

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

Retningslinjer:

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

2.11 Levekår og folkehelse

(Pbl § 3-1 f)

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

Retningslinjer:

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

2.12 Byggegrenser

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

Byggegrense mot sjø og vassdrag

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

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

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

Unntak:

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

Byggegrense langs vei

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

2.13 Universell utforming

(§ 11-9 punkt 5)

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

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

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

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

For bygninger gjelder bestemmelser i teknisk forskrift (TEK).

Retningslinjer:

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

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

2.14 Lek og rekreasjon

(§ 11-9 punkt 5)

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

Ved etablering av boligområder/boligprosjekter med 5 boenheter eller flere skal det anlegges lekeplass og uteoppholdsareal på fellesarealer. Det skal være avsatt 25 m² pr. boenhet til felles lekeplass og 70 m² pr. boenhet til felles uteareal.

Inngang til lekeplass

Avstanden til inngang skal være mindre enn 50 m. Hver plass skal være på minst 150 m² og skal betjene maksimum 15 boenheter.

Nærlekeplass

Det skal være minst 15 m² areal pr. boenhet. Lekeplassen skal ligge nærmere inngang enn 150 m og skal være minst 1 daa totalt. Den skal betjene maksimum 100 boenheter. Arealet kan deles på mindre enheter, men ikke mindre enn 0,5 daa. For mindre boligfelt med færre enn 10 boenheter kan nærlekeplassen og lekeplassen ved inngang slås sammen til én enhet, minst 1 daa stor og inntil 100 m i gangavstand fra inngang.

Strøkslekeplass

Det skal være minst 10 m² areal pr. boenhet. Plassen skal ligge nærmere inngang enn 500 m og skal være minst 2,5 daa. Den skal betjene maksimum 500 boenheter.

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

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

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

Kvalitetskrav til lekeplasser

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

Retningslinjer:

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

2.15 Skilt og reklame

(§ 11-9 punkt 5 og § 30-3)

Det godkjennes ikke skilt og reklameinnretninger:

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

Skilt og reklameinnretninger skal ikke plasseres på:

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

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

- Reklameskilt på fasader.
- Gesimser utformet som lyskasser.
- Foliering på vindusflater som dekker mer enn 1/3 av vindusflaten.
- Skilt og reklameinnretninger utformet som bånd.
- Skilt og reklameinnretninger mellom vinduer i 2. etasje og oppover.
- Skilt og reklameinnretninger på markiser. Markiser kan ha virksomhetens logo eller navn på markisens forkant.
- Skilt og reklameinnretninger som kommer i konflikt med byggverkets arkitektur.
- Lysstyrke som virker sjenerende og påtrengende.
- Elektroniske skilt og reklameinnretninger som roterer, blinker eller flimrer.
- Bannere, flagg, vimpler og lignende som er hengt på fasade eller mellom bygninger.
- Skilt med større sammenhengende areal enn 7 m². Monteres flere skilt nær hverandre regnes den sammenhengende visuelle eksponeringsflaten som ett skilt.
- Flere enn ett uthengsskilt og ett veggskilt for hver virksomhet.
- Skilt og reklameinnretning som ikke vedrører virksomheten på stedet.
- «Permant» oppstillig av løsfotskilt eller -reklame (flyttbare bukker, vippeskilt, roterende skilt, seil, Beach Flag o.l.).

Retningslinjer:

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

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

2.16 Parkering

(§ 11-9 punkt 5)

Bilparkering

Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet regnes med i bebygd areal med 18 m² pr plass. Parkeringsplass for forflytningshemmede skal minimum være 27 m² (4,5x6m). Første og deretter hver tjuende bilplass skal utformes for forflytningshemmede. Ved større prosjekter skal hver 10 parkeringsplass være tilrettelagt for ladning av el-bil.

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

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

Frikjøp av parkeringsplasser

(§ 11-9 punkt 5 og § 28-7)

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

Sykkelparkering

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

Formål	Sykkeloppstillingsplass	Pr.
Bolig	2	Boenhet
Kontor og forretning	2	50 m^2 bruksareal
Industri – og lager	0,3	Ansatt
Skole	0,7	Elev

For andre kategorier vurderes behov i hvert enkelt tilfelle.

2.17 Garasje, uthus og naust

Frittstående garasje i boligområder (B)

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

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

Frittstående garasje i LNF-spredt bolig, fritid, næring

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

Naust

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

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

For ny eller eksisterende naustbebyggelse gjelder følgende:

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

Retningslinjer:

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

2.18 Bruksendring

(§ 11-9 punkt 5 og § 31-6)

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

Retningslinjer:

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

2.19 Estetikk, miljø og landskapstilpasning

(§ 11-9 punkt 6, 7 og 8)

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

Estetikk

I hele kommunen skal:

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

Innenfor bygrensen og i tettstedene skal:

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

Innenfor bygrensen skal:

- Det utarbeides innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner.

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

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

Retningslinjer:

Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges innenfor bygrensen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forskrift om utvalgte naturtyper med veileder.

Retningslinjer:

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

2.20 Kulturminner og kulturmiljø

(§ 11-9 punkt 7)

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

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

jf. § 8, l. ledd:

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

SEFRAK-bygninger

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Listeførte kirker:

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

2.21 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger

(§ 11-9 punkt 8)

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

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

Retningslinjer:

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

Flom

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

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

Retningslinjer:

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

Skredfare

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

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

Kvikkleire

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

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

Jordskred, flomskred og sørpeskred

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

Dersom det skal benyttes overvannsgrøfter oppstrøms skal grøftesystemene være en del av planområdet. Naturlige flomveier i eller i nærhet av utbyggingsområder skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Bekkelukking tillates ikke, og eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Det skal settes byggegrense mot overvannsystemer/åpne grøfter, med en avstand på minst 5 meter, avhengig av utformingen på grøft.

Retningslinjer:

Utbygging skal sikre overvannshåndtering ved bevaring av grønnstrukturer og/eller ved etablering av alternative overvannsløsninger (grøntområder, grønne tak, infiltrasjonssone/grøft, dammer, regnbed, åpning av bekker osv). Lekeplasser bør utformes til å tåle oversvømmelse slik at disse kan fungere som fordrøyningsarealer.

Havnivåstigning og stormflo
Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører bestemmelsesområde havnivåstigning skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes, også vurdering av bølgepåvirkning som kan komme i tillegg til stormflo.

- Alle nye bygninger og anlegg i nærhet av sjøen må utføres robust for endret havnivå.
- Unntak gjelder naust og annen bebyggelse som gjennom dens funksjon krever nær/lav beliggenhet mot sjøen.
- For nybygg i sårbare områder bør det etableres tilbakeslagsventil, og elektriske installasjoner bør løftes over flomsonen.
- Nye bygge- og anleggstiltak med viktige bruksarealer tillates ikke etablert lavere enn kote + 3,8 moh., uten at det etableres avbøtende tiltak mot fare og skade ved havnivåstigning og stormflo.

Retningslinjer:

Sikkerhetskrav for flom og stormflo i TEK17 er knyttet til 20-, 200- og 1000- års gjentaksintervall og er relatert til observerte stormfloverdier. For Vestvågøy kommune er følgende kotehøyder sårbare områder ved stormflo.

2.22 Støy og luftkvalitet

(§ 11-9 punkt 8)

Tiltakshaver må selv sørge for nødvendige tiltak med hensyn til skjerming mot støv/støy fra veg, slik at grenseverdiene tilfredsstiller den til enhver tid gjeldende retningslinje (Miljøverndepartementets rundskriv T-1442). Slike tiltak behandles som en del av byggesaken i kommunen.

Utendørsarealer til støyfølsom bruk

Utendørsarealer i brukshøyde (ca. to meter) skal være lavere enn grenseverdien for gul støysone. Uterom med en høyere støybelastning skal ikke regnes med i samlet uterom og lekearealer i henhold til arealkrav i uteromsnormen.

Friområder

Hvis etablering av støyende virksomhet fører til at friområder får en økt støybelastning, skal friområdet skjermes mot støy. Støyskjermingen skal føre til at den totale støybelastningen for friområdet reduseres.

Støyskjerming – utforming og absorbering

Avbøtende tiltak mot støy velges i detaljreguleringsplan. Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer skal være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp mot støyskjermens visuelle utforming.

2.23 Forholdet til Jordloven og gjenbruk av matjord

(§ 11-9 punkt 8)

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent detaljreguleringsplan. I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget ivaretas. Kommunen kan evt. stille krav i reguleringsplan om flytting av matjord for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

2.24 Barn og unge

(Pbl § 3-1 e og § 3-1 fjerde ledd)

God planlegging er grunnleggende for at barn og unge får trygge oppvekstkår og god helse. Det skal tas ekstra hensyn til barn og unges interesser og behov, dessuten skal barn og unge tas med i planleggingen. Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen og temaveileder T-1513.

Retningslinjer:

Barn og unge skal delta tidlig i planleggingen og være med å utforme og bestemme bruk av arealer som er viktige for dem. Ungdomsrådet (e.l.) skal involveres tidlig i planprosesser (der barn og unge har interesser), ikke kun behandles som en høringspart. Barnas representant skal få tidlig innsyn i all planlegging i kommunen, også byggesaksbehandling, og har rett til å uttale seg i de deler som omhandler barn og ungdom.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse
(§ 11-10)

Bestemmelsene gjelder for alle områdene avsatt til boligformål i kommunen. Områder avsatt til boligbebyggelse er markert i plankartet med gult.

Eksisterende	*Fremtidig*

Formål avsatt til fremtidig boligbebyggelse skal løses med utarbeidelse av detaljreguleringsplan eller områdeplan.

For eksisterende boligområder tillates fortetting og oppføring av inntil 2 nye bolighus med tilhørende anlegg per eksisterende gård- og bruksnummer, samt fradeling av disse som enkelttomter uten reguleringskrav. I tettstedene tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, eller lavblokk med inntil 4 boenheter tilpasset eksisterende bebyggelse med krav om enkeltsøknad med forhåndskonferanse. I bygdene tillates enebolig og tomannsbolig. Tillatt boligtype fremgår av oversikten over boligområdene.

Ved etablering av flere enn 2 nye bolighus stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Det tillates en grad av utnytting inntil BYA = 55 %, med mindre gjeldende reguleringsplan angir en annen utnyttelsesgrad.

Boligområder

Kode	Område	Eksisterende/ Fremtidig	Bestemmelser
B 1	Mortsund	E	Enebolig og tomannsbolig. Fradeling til sjøen kan tillates.
B 2	Tangstad	E	Enebolig og tomannsbolig
B 3	Haug	E	Enebolig og tomannsbolig
B 4	Tussan	E	Enebolig og tomannsbolig
B 5	Farstad	E	Enebolig og tomannsbolig
B 6	Eltoft	E	Enebolig og tomannsbolig
B 7	Tangstad	E	Enebolig og tomannsbolig
B 8	Unstad	E	Reguleringskrav. Arbeid med områderegulering Unstad (plan-ID 201809) igangsatt.
B 9	Eggum	E	Enebolig og tomannsbolig
B 10	Vestresand	E	Enebolig og tomannsbolig
B 11	Valberg	E	Enebolig og tomannsbolig. Fradeling til sjøen kan tillates.
B 12	Steine	E	Enebolig og tomannsbolig
B 13	Sennesvik	E	Enebolig og tomannsbolig
B 14	Sennesvik	E	Enebolig og tomannsbolig
B 15	Ure	E	Enebolig og tomannsbolig
B 16	Skullbru	E	Enebolig og tomannsbolig

B 17	Stormyra	E	Enebolig og tomannsbolig
B 18	Skaftnes	F	Reguleringsplan Skaftnesskogen (plan-ID 201504) er gjeldende.
B 19	Kræmmarvika	E	Enebolig og tomannsbolig
B 20	Kræmmarvika	E	Enebolig og tomannsbolig
B 21	Reinsjøen	E	Enebolig og tomannsbolig
B 22	Rekstrand	E	Enebolig og tomannsbolig
B 23	Rekstrand	F	Krav til regulering
B 24	Gjerdneset, Ballstad	E	Enebolig og tomannsbolig
B 25	Borgosveien, Ballstad	F	Krav til regulering
B 26	Vidda, Ballstad	F	Reguleringsplan Vidda (plan-ID 200706) er gjeldende.
B 27	Utsikten, Ballstad	F	Krav til regulering
B 28	Ballstadøy	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 29	Værret, Havnesiden	E	Reguleringsplaner Værret (plan-ID 199401) og Havnesiden (plan-ID 200303 og 200802) er gjeldende
B 30	Skottneskryss	E	Enebolig og tomannsbolig
B 31	Skottnessjøen	E	Enebolig og tomannsbolig
B 32	Skottnes øst	E	Enebolig og tomannsbolig
B 33	Skottnes vest	E	Enebolig og tomannsbolig
B 34	Gjerstadbrekka	E	Enebolig og tomannsbolig
B 35	Silsandvik	F	Reguleringsplan Silsandvik (plan-ID 100904) er førende, men området kan bygges ut som vanlig boligfelt uten særskilte krav til økologiske prinsipper, økologisk materialbruk eller etablering av arbeidsplasser. Kommuneplanens parkeringskrav er gjeldende. Krav til regulering ved ønske om høyere utnyttelse.
B 36	Gravdal sør	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 37	Klokkarjorda	F	Krav til regulering
B 38	Risaksla, Gravdal	E	Enebolig og tomannsbolig
B 39	Klokkarvika	E	Enebolig og tomannsbolig
B 40	Gravdal vest	E	Enebolig og tomannsbolig
B 41	Gravdal vest	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 42	Gravdal vest	F	Krav til regulering
B 43	Abelveien, Gravdal	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 44	Haugsmyra	E	Reguleringsplan Haugsmyra (plan-ID 200401) er gjeldende
B 45	Haugsveien	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 46	Haug syd	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 47	Haug syd	F	Reguleringskrav
B 48	Haugkrysset	E	Enebolig og tomannsbolig

B 52	Rønsvoll	E	Enebolig og tomannsbolig
B 53	Dønnvoll	F	Reguleringskrav
B 54	Blomsterhagen	E	Reguleringsplan Hagebyen (plan-ID 200604) og bebyggelsesplan Hagebyen B3-B4-B5 (plan-ID 200605) er gjeldende.
B 56	Sentrum nord	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 57	Televeien/Elvegårdsveien	E	Reguleringsplan Leknes lufthavn (plan-ID 200906) er gjeldende.
B 58	Himmelstein vest	E	Reguleringsplan Himmelstein vest (plan-ID 199901) er gjeldende.
B 59	Himmelstein	F	Reguleringskrav
B 60	Borga/Revbolan	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 61	Torvhauan	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 62	Torvhauan	F	Reguleringskrav. Reguleringsarbeid igangsatt (plan-ID 201703).
B 63	Leknes øst/Fygle	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 66	Fygle sør	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 67	Mjånes	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 68	Mjåneset	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 69	Sentrum sør	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 70	Lekneskroken	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 71	Haldsvågen	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 72	Breidablikk	E	Reguleringsplaner Breidablikk (plan-ID 200713) og Breidablikk II (plan-ID 201102) er gjeldende.
B 73	Breidablikk III	F	Reguleringskrav
B 75	Sjøveien	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 76	Leknessjøen	F	Reguleringsplan Havna – Leknessjøen (plan-ID 201310) er gjeldende.
B 77	Borge sørvest	F	Reguleringskrav
B 78	Borge	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 79	Borge nord	F	Reguleringskrav
B 80	Borge sørøst	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 81	Hagvågen nord	E	Enebolig og tomannsbolig
B 82	Hovdhagen	F	Reguleringskrav
B 83	Hagvågen sørvest	E	Enebolig og tomannsbolig
B 84	Hagvågen sørøst	E	Enebolig og tomannsbolig
B 85	Folkneset	E	Enebolig og tomannsbolig
B 86	Hagbarholmen	E	Enebolig og tomannsbolig

B 87	Øyanvein - Vikanveien, Stamsund	E	Enebolig og tomannsbolig. Fradeling til sjøen kan tillates.
B 88	Myklevika	E	Enebolig og tomannsbolig
B 89	Svarholt nordvest	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 90	Tabakken-Hellemyr	F	Reguleringskrav
B 91	Tabakkveien 40	E	Enebolig og tomannsbolig
B 92	Helle	E	Enebolig og tomannsbolig. Reguleringsplaner Hellesjyen (plan-ID 201304) og Hellesjyen II (plan-ID 201606) er gjeldende.
B 93	Aagård	E	Enebolig og tomannsbolig
B 94	Svarholt-Hartvågen vest	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 96	Svarholt-Hartvågen øst	E	Småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 boenheter
B 97	Hella	E	Reguleringsplan Hella (plan-ID 200702) er gjeldende.
B 99	Halsan	E	Enebolig og tomannsbolig
B 100	J.M.Johansens vei 107-113	E	Enebolig og tomannsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
B 101	Buøya	E	Enebolig og tomannsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
B 102	Schønningbrygga, Stamsund	E	Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
B 103	J.M.Johansens vei 52-82	E	Enebolig og tomannsbolig
B 104	J.M.Johansens vei 36-38	E	Enebolig og tomannsbolig
B 105	Steineveien 3-11	E	Enebolig og tomannsbolig
B 106	J.M.Johansens vei 35-39	E	Enebolig og tomannsbolig
B 107	Rokkvika	E	Enebolig og tomannsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
B 108	Hovedgården, Stamsund	E	Enebolig og tomannsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
B 109	Skullbru	F	Reguleringskrav
B 110	Oppdøl	F	Reguleringskrav
B 111	Farstad	F	Reguleringskrav
B 112	Eltoft	F	Reguleringskrav
B 113	Unstad	F	Reguleringskrav. Arbeid med områderegulering Unstad (plan-ID 201809) igangsatt.
B 114	Vestresand	F	Reguleringskrav, tiltakenes konsekvenser for natur- og arealbruksverdier utredes og avbøtende tiltak vurderes i detaljreguleringsplan.
B 115	Sennesvik nordvest	F	Reguleringskrav
B 116	Sennesvik	F	Reguleringskrav
B 117	Sennesvik sør	F	Reguleringskrav
B 118	Stormyra	F	Reguleringskrav
B 119	Dønnvoll	F	Reguleringskrav

3.2 Fritidsbebyggelse

(§ 11-7 og § 11-10 punkt 2)

Bestemmelsene gjelder for alle områdene avsatt til fritidsformål i kommunen. Områder avsatt til fritidsbebyggelse er markert i plankartet med oransje.

Eksisterende	*Fremtidig*

Formål avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse skal løses med utarbeidelse av detaljreguleringsplan eller områdeplan.

For eksisterende fritidsområder tillates oppføring av ny bebyggelse med tilhørende anlegg, samt deling av enkelttomter. Ved etablering av flere enn 2 nye fritidsboliger stilles det krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplan.

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan gjelder følgende:

- Fritidsbebyggelse tillates med inntil 150 m^2 BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje per tomt. Bruksareal i fritidsbolig skal ikke overstige 100 m^2 BRA.
- Det tillates kun en fritidsbolig per eiendom.
- Ny bebyggelse kan oppføres i to etasjer med maksimal mønehøyde 7,5 meter og maksimal gesimshøyde 6,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
- Garasje/ uthus kan oppføres i en etasje med maksimal mønehøyde 4,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Fritidsområder

Kode	Område	Eksisterende /Fremtidig	Bestemmelser
TF 1	Lilleeidet	E	Reguleringsplan Lilleeidholmen (plan-ID 200701) er gjeldende
TF 2	Vågan	E	Reguleringsplan Vågan hyttefelt (plan-ID 200601) er gjeldende. Krav til regulering for utvidelse
TF 3	Kleivan	E	
TF 4	Valbergøyan	E	Fradeling til sjøen kan tillates.
TF 5	Storfjordvannet	F	Krav til regulering
TF 6	Brandsholmen	E	
TF 7	Stormyra	E	Reguleringsplan Stormyra (plan-ID 201005) er gjeldende
TF 9	Lillehella, Sennesvik	F	Krav til regulering
TF 10	Odden	F	Krav til regulering
TF 11	Gjermesøy sør	E	Reguleringsplan Spannsteinsundet (plan-ID 201101) er gjeldende
TF 12	Gjermesøy nord	E	Reguleringsplan Spannsteinsundet (plan-ID 201101) er gjeldende
TF 13	Utsikten	E	Reguleringsplan Utsikten sjøhus (plan-ID 201212) er gjeldende
TF 14	Havnesiden	E	Reguleringsplan Havnesiden (plan-ID 200303) er gjeldende

TF 15	Sjøstrand	E	Reguleringsplan Sjøstrand (plan-ID 200502) er gjeldende
TF 16	Smiholmen	F	Krav til regulering
TF 17	Kartneset	F	Krav til regulering

3.3 Sentrumsformål

(§ 11-7 og § 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, kontorer og boligbebyggelse. Innenfor sentrum tillates etablert bolig i etasjene fra og med 2. etg.

Områder for bybebyggelse skal være områder med høy bygningsmessig tetthet og med gode offentlige byrom (gater, plasser, torg og gårdsrom). Byutviklingsprosjekter skal utformes slik at de tilrettelegger for kommunikasjon, bevegelse og sikt mellom byområdene. Ved byutvikling i bybebyggelsesområder kan det tilrettelegges for store funksjoner, men det skal samtidig sikres at bebyggelsen har en menneskelig skala.

Byutviklingsprosjekter som grenser mot eksisterende bebyggelse innenfor foreslått bygrense skal utformes med hensyn til denne bebyggelsen, hva gjelder både høyder og proporsjoner.

I områder for sentrumsformål og bybebyggelse bør det legges til rette for kombinasjon av virksomheter og boliger, med virksomheter på gateplan. Ved boligfortetting i bygeområder for sentrumsformål og bybebyggelse bør det vektlegges en variert boligstruktur.

- I 1. etasje mot offentlig gate eller plass tillates bare forretning og publikumsrettet virksomhet.
- Innenfor områder for sentrumsformål skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6. Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet.

Sentrumsområder

Kode	Område	Bestemmelser
S 1	Leknes sentrum	
S 2	Gravdal sentrum	

3.4 Forretninger

(§ 11-7 og § 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

Områder avsatt til forretning skal benyttes til forretningsvirksomhet.

Innenfor områder for forretningsformål skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6.

Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet.

Forretningsområder

Kode	Område	Eksisterende/ Fremtidig	Bestemmelser
F 1	Lofoten handelspark	E	Reguleringsplan Lofoten handelspark (plan-ID

			201501) er gjeldende
F 2	Lofoten handelspark sørvest	F	Reguleringskrav. Reguleringsarbeid igangsatt (plan-ID 201815). Handelsområde for plasskrevende varer og plasskrevende butikker. Utnyttelse fastsettes i byplan/reguleringsplan. Krav til utredning av ny vei som binder sammen Idrettsgata og Sjøveien som adkomstvei.
F 3	Gamle Bohus	E	
F 4	Fargerike, Fygle	E	
F 5	Brekken elektro, Ballstad	E	
F 6	Vestresand	E	
F 7	Leknessjøen	E	
F 8	Steinekrysset, Stamsund	E	

3.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

(§§ 11-7, 11-10 og 11-9 punkt 8)

Eksisterende	*Fremtidig*

Områdene skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting samt underformål til disse.

Innenfor områder for offentlig eller privat tjenesteyting skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl.

§ 1-6. Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet.

Områder med tjenesteyting

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
OPT 1	Ballstad skole	E	
OPT 2	Ballstad barnehage	E	
OPT 3	Ballstad ungdomshus	E	
OPT 4	Nye Kakhaugen barnehage, Ballstad	E	
OPT 5	Buksnes kirke	E	
OPT 6	Buksnes bedehus	E	
OPT 7	Buksnes skole	E	
OPT 8	Landsforening for trafikkskadde	E	
OPT 9	Sikkerhetssenter, Gravdal	E	Reguleringsplan Sikkerhetssenter (plan-ID 201213) er gjeldende
OPT 10	Fiskerifagskole	E	
OPT 11	Risaksla barnehage	E	
OPT 12	Gravdal sykehus	E	
OPT 13	Gravdal barnehage	E	Krav til regulering for fremtidig utvidelse
OPT 14	Gravdal grendehus	E	
OPT 15	Sund ungdomshus	E	
OPT 16	Jehovas vitne	E	

	menighetshus		
OPT 17	Storeidet bedehus	E	Krav til regulering for fremtidig utvidelse
OPT 18	Hol kirke	E	
OPT 19	Bolle barnehage	E	
OPT 20	Haukland servicebygg	F	Krav til regulering
OPT 21	Uttakleiv grendehus	E	
OPT 22	Odd Fellow	E	
OPT 23	Oppdøl grendehus	E	
OPT 24	Oppdøl Montessoriskole	E, F	
OPT 25	Unstad grendehus	E	
OPT 26	Unstad servicebygg	F	Krav til regulering. Inngår i områderegulering Unstad (planID) Reguleringskrav . Arbeid med områderegulering Unstad (plan-ID 201809) igangsatt.
OPT 27	Eltoft Montessoriskole	E	
OPT 28	Eltoft barnehage	E	
OPT 29	Bøstad skole	E	
OPT 30	Bøstad vikingbarnehage	E	
OPT 31	Lofotr vikingmuseum	E	
OPT 32	Borge kirke	E	
OPT 33	Skytterhuset Torvdalshalsen	E	
OPT 34	Haukland ungdomshus	E	
OPT 35	Knutstad kapell	E	
OPT 36	Galleri 1599, Limstrand	E	
OPT 37	Lekeland, Lyngedal	E	
OPT 38	Valberg kirke	E	
OPT 39	Valberg skole	E	
OPT 40	Skogstjerna ungdomshus, Skokkelvika	E	
OPT 41	Stamsund kirke	E	
OPT 42	Svarholt skole	E	
OPT 43	Tommeliten barnehage	E	
OPT 44	Dag- og velferdssenter, Stamsund	E	
OPT 45	Gamle Åsen skole	E	
OPT 46	Trollknausen barnehage	E	
OPT 47	Gimle – Teater Nord	E	
OPT 48	EG -Teater	E	
OPT 49	Storfjord skole	E	
OPT 50	Sennesvik bedehus	E	
OPT 51	Sennesvik ungdomshus	E	

OPT 52	Skaftnes museum	E	
OPT 53	Fygle skole	E	
OPT 54	Arken barnehage, Fygle	E	
OPT 55	Vestvågøy museum, Fygle	E	
OPT 56	Gamle Kvalnes skole (ungdomshus)	E	
OPT 57	Storfjord gård, kloster og kapell	E	
OPT 58	Fygle barnehage	E	
OPT 59	Lofotkraft - kontor	E	
OPT 60	Lofotkraft - sekundærstasjon	E	
OPT 61	Lekneshagen sykehjem og Multemyra barnehage	E	
OPT 62	Lynghaugen barnehage	F	Krav til regulering. Området skal eventuell brukes som fremtidig skoleområde
OPT 63	Bjørnhaugen barnehage	E	
OPT 64	Brannstasjon	E	Reguleringsplan 4. armen (plan-ID 201406) er gjeldende
OPT 65	Betel, menighetshus	E	Reguleringsplan 4. armen (plan-ID 201406) er gjeldende
OPT 66	Skolekvartalet	E	Reguleringsplan Vest-Lofoten VGS (plan-ID 201305) er gjeldende
OPT 67	Buksnes menighetshus, Leknes	E	
OPT 68	Marihøna barnehage	E	
OPT 69	Bo- og servicesenter	E	
OPT 70	UL Ørnen, ungdomshus	E	
OPT 71	Skautrollet barnehage	E	
OPT 72	Skolebygget, Mjåneset	E	
OPT 73	Skifjord, gamle ungdomshus	E	
OPT 74	Eggum grendehus	E	

3.6 Fritids– og turistformål

(§ 11-7, § 11-10 og § 11-9 punkt 8)

Eksisterende	*Fremtidig*

Det er avsatt områder til fritids- og turistformål til kommersiell utleie og næringsvirksomhet. For områder avsatt til fritids- og turistformål skal det utarbeides detaljreguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6.

Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet eller etablering av maksimalt 2 utleieenheter.

Spikertelt/tilbygg på campingbil/vogn på områder avsatt til campingformål skal ikke være lengre eller høyere enn campingvognen/campingbilen, og ikke dypere enn 3 m. Maks tillatt bebygd areal settes til BYA=15m^2. Farge- og materialvalg skal tilpasses omgivelsene.

Fritids- og turistområder

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
FT 1	Gjermesøy nord	E	Reguleringsplan Spannsteinsundet (planID 201101) er gjeldende
FT 2	Hattvika turistsenter	E	Reguleringsplanarbeid for utvidelse er igangsatt (planID 201505)
FT 3	Gjermesøy turistanlegg	F	Krav til regulering. Reguleringsarbeid er igangsatt (planID 201805)
FT 4	Ramnvika rorbu	E	
FT 5	Hemmingodden rorbu	E	Reguleringsarbeid for utvidelse er igangsatt (plan-ID 201813)
FT 6	Kjeøya	F	Krav til regulering
FT 7	Unstad Arctic surf	E	
FT 8	Unstad camping	F	Reguleringskrav . Arbeid med områderegulering Unstad (plan-ID 201809) igangsatt.
FT 9	Skreda	E	Reguleringsplan Skreda (plan-ID 201607) er gjeldende
FT 10	Flæsa	F	Reguleringskrav. Hotell eller annen overnattingsbedrift / turisthytter
FT 11	Eggum havn	F	Reguleringskrav
FT 12	Borgtun	F	Reguleringskrav
FT 14	Strandbakken camping	E	Reguleringsplan Caravanplass Knutstad (plan-ID 200102) er gjeldende
FT 15	Borge Hostel	F	Eksisterende bygningsmasse kan bruksendres til overnatting uten reguleringskrav
FT 16	Alstad turistsenter	E	
FT 17	Midnattsol camping	F	Reguleringsplan Lofoten midnattsol camping (plan-ID 200901) er gjeldende
FT 18	Malnes camping	E	Reguleringsplan Caravanplass Malnes (plan-ID 200501) er gjeldende
FT 19	Skokkelvikøyan	F	Reguleringskrav
FT 20	Brustranda camping	F	Reguleringskrav
FT 21	Justad	F	Reguleringskrav

FT 23	Stamsund vandrerhjem	E	
FT 24	Buøya	F	Reguleringskrav
FT 25	Steine rorbu	E	
FT 26	Storfjord camping	E	
FT 27	Ure rorbucamp	E	Reguleringsplan Ure rorbucamp (plan-ID 201608) er gjeldende
FT 28	Ure rorbu	E	
FT 29	Statles rorbusenter, Mortsund	E	

3.7 Råstoffutvinning

(§§11-7 og11-9 punkt 1)

Eksisterende	*Fremtidig*

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for råstoffutvinning:

- Det stilles krav om reguleringsplan for nye masseuttak. Det samme gjelder ved vesentlig utviding av eksisterende masseuttak.
- Det er krav om konsesjon med driftsplan for alle uttak på mer enn 10 000 kubikkmeter. Driftsplan utfyller reguleringsplan ved å ivareta bergfaglig forsvarlig drift, konkrete sikringstiltak, og avslutning av uttaket som et grunnlag for ønsket etterbruk. Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.
- Krav til håndtering av rene masser
- Krav til håndtering av forurensende masser

Råstoffutvinning

Massetak skal til enhver tid sikres slik at det ikke oppstår fare for fallulykker.

- Innenfor formålsområdet kan det i driftsfasen føres opp konstruksjoner og bygninger i tilknytning til driften. Slike konstruksjoner, bygninger, anleggsmateriell og maskiner skal fjernes når driften avsluttes.
- Igangsettelse, driftsfase og avslutning av massetak skal skje etter godkjent reguleringsplan hvor området gis en best mulig utnyttelse og landskapsmessige tilpasning.
- Reguleringsplanen skal utrede tiltakets nær- og fjernvirkning, og dertil egnede avbøtende tiltak.
- Ved regulering til råstoffutvinning skal etterbruk være angitt.
- Masseuttak i steinur må sikres slik at det ikke oppstår fare for steinras som kan påføre skader på mennesker og bygninger nedenfor uttaksområdet. Tiltakshaver plikter å gjøre en fortløpende risikovurdering. I steinur skal skråningene plastres med stein slik at området bærer preg av å være en steinur også etter at uttaket er avsluttet. Der forholdene ligger til rette for det, skal tiltakshaver i driftsfasen fortløpende rehabilitere området.
- Utslipp av støy og støv skal ligge innenfor rammene til Statens forurensningstilsyn (SFT). Kommunen kan gi pålegg om støy- og støvdempende tiltak.
- Det kan gis særlige bestemmelser om tidspunkt for bl.a. boring, sprenging, knusing og transport.
- Tiltakshaver kan pålegges å gjennomføre støy- og støvmålinger under drift for å dokumentere at kravene jf. forskrift om begrensning av forurensning (kap.30) tilfredsstilles.

Boring, sprenging og knusing kan kun foregå i tidsrommet:

- mellom kl. 07.00 og 18.00 på hverdager
- mellom kl. 07.00 og 18.00 på lørdager eller dagen før helligdager

Transport av masser kan kun foregå i tidsrommet:

- mellom kl. 07.00 og 22.00 på hverdager
- mellom kl. 07.00 og 20.00 på lørdager og dagen før helligdager

Områder med råstoffutvinning

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
R 1	Tussan (Hestneset)	E	Reguleringskrav for videre uttak. Krav til avslutningsplan. Mulig etterbruk: øvelsesfelt for brannvesenet eller mellomlagringsdeponi for rene masser, landbruksjord eller snø.
R 2	Bolle	E	Reguleringsplan (plan-ID 200808)
R 3	Vian	E	Reguleringsplan (plan-ID 200301)
R 4	Nedre Voll	E	Reguleringskrav for videre uttak. Krav til avslutningsplan. Mulig etterbruk: landbruksareal
R 5	Nykmark	E	Reguleringsplan (plan-ID 199803)
R 6	Tangstad	E	Reguleringskrav for videre uttak. Krav til avslutningsplan
R 9	Nedre Vold	F	Reguleringskrav

3.8 Næringsbebyggelse

(§§ 11-7 og 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

Formålet næringsbebyggelse gjelder for kontor, hotell, bevertning, industri, håndverk, lager og annen næringsvirksomhet.

Innenfor områder for næringsbebyggelse skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6. Reguleringskrav gjelder ikke for mindre utvidelse / endring av eksisterende godkjent virksomhet.

Det skal legges opp til en effektiv arealutnyttelse for nye næringsarealer gjennom bruk av reguleringsbestemmelser og i tomtedelingssaker.

Generelle krav til arealbruk av næringsarealer:

- For områder avsatt til industri/lager, skal kontordelen tilknyttet dette være underordnet
- Andelen kontorflate skal være mindre enn arealet på bakkeplan til Lager/Industri for hver virksomhet i bygget. For spesielle virksomheter med dokumentert behov for utvendig lagerplass av annet enn kjøretøy, kan dette bli regnet som lager.
- Varelevering: Det skal sikres gode trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen eiendom. Alminnelig varetransport må sikres mot at det oppstår farlige situasjoner og slik at myke trafikanter og sjåførens arbeidsmiljø ivaretas på en god måte. Det vises til teknisk forskrifts krav til utforming, adkomst, parkering, oppstillingsplass og varemottak.
- Avfallshåndtering: Avfallsanlegg skal etableres på egen eiendom. Areal for avfallsløsning skal være inntegnet i plankart til reguleringsplan.
- Utelagring: Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak.
- Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

Næringsområder

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
N 1	Kræmmervika/ Bertelvika	E	Fiskeindustri
N 2	Ballstadlandet øst	E	Fiskeindustri, mot fv. kan det også etableres bolig
N 3	Ballstadlandet	E	Industri- og næringsområde
N 4	Reinsjøen	E, F	Fiskeindustri. 1. etasje forbeholdes næringsaktivitet. I 2. etasje kan det tillates leiligheter i tilknytning til virksomheten. Reguleringskrav for fremtidige arealer
N 5	Gullholmen, Ballstadøy	E	Fiskeindustri / sjømatproduksjon. 1. etasje forbeholdes næringsaktivitet. I 2. etasje kan det tillates leiligheter i tilknytning til virksomheten.
N 6	Ballstad slip	E, F	Verft. Reguleringskrav for fremtidige arealer
N 7	Fryseriveien, Ballstadøy	E	Fiskeindustri
N 8	Hattvikholmen	E	Tranproduksjon
N 9	Bergland, Skarskjyen	E	Fiskeindustri. Reguleringsplan Bergland (Plan-ID 200002) er gjeldende
N 10	Industriveien Gravdal	E	Lager, maskinentreprenør, kontor, håndverk
N 11	Gravdal havn	E	Industriområde. Fritids- og turistformål / tjenesteyting kan etableres i eksisterende bebyggelse
N 12	Storeidøya	E	Reguleringsarbeid igangsatt (plan-ID 201901)
N 14	Storeidøya nordvest	F	Reguleringskrav
N 17	Storeidet	E, F	Reguleringskrav for framtidige områder. Reguleringsarbeid igangsatt (plan-ID 201808)
N 18	Mjåneset industriområde	E	Bilverksted, bilopphuggeri, maskinentreprenør
N 19	Fyglefjæra	E, F	Matproduksjon. Reguleringskrav for fremtidige områder
N 20	Gatekjøkkenet	E	Bevertning
N 21	Lilandskrysset	E	Lager, kontor, maskinentreprenør
N 22	Eggum havn	E	Fiskeindustri
N 23	Strømgård	E	Bensinpumpe
N 25	Limstrand	E	Lager, kontor, maskinentreprenør
N 26	Brustranda	E	Bilverksted, bensinstasjon, håndverk
N 27	Skifjordmarka	E, F	Lager, kontor, maskinentreprenør. Reguleringsplan Myklevik masseuttak (plan-ID 201602) er gjeldende. Reguleringskrav for fremtidige områder
N 28	Yttervikveien, Stamsund	E	Bilverksted, bilutleie
N 29	Trålerrederi	E	Fiskeindustri. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 30	Bakervika	E	Fiskeindustri. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 31	Stamsund fisk	E	Fiskeindustri. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 32	Fiskarheimen Havly	E	Bevertning / overnatting. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende

N 33	Stamsund hotell	E	Hotell. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 34	Steineveien/ Rokkvika	E	Hjellområde. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 35	Skjærbrygga	E	Bevertning. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 36	Rokkvika	E	Lager. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 37	Hurtigrutehavn	E	Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 38	Tørnholmen	E	Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 39	Langsundet	F	Reguleringskrav
N 40	Smiholmen	E	Fiskeindustri. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan-ID 201806) er gjeldende
N 42	Grindøya, Steine	E	Oppdrett
N 43	Ure	E	Oppdrett
N 44	Lofoten sjøprodukter, Mortsund	E	Fiskeindustri/ oppdrett. Utvidelse av eksisterende virksomhet og etablering av turistvirksomhet krever reguleringsplan
N 45	Buvika, Mortsund	E	Fiskeindustri, oppdrett, hjellplass
N 46	Hagstua	E	Overnatting, bevertning

Retningslinjer:

Ved fradelinger i næringsområder hvor det på forhånd ikke er fastsatt en bestemt tomteinndeling, skal det sammen med søknaden om fradeling vedlegges en situasjonsplan som viser hvordan eiendommen skal utnyttes. Bebyggelse og adkomst, kjøreareal og grøntareal og ev. fremtidige utbyggingsplaner skal fremgå av forslaget.

Næringsområder skal tilrettelegges for adkomst til fots og på sykkel, og adkomstsoner skal være trygge og atskilt fra biltrafikk. Det skal i reguleringsplan/byggesøknad for ny næringsbebyggelse redegjøres for materialbruk, farger og belysning.

3.9 Idrettsanlegg

(§ 11-7 og § 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

Områder avsatt til idrettsanlegg skal benyttes til idrettsformål.

Innenfor områder for idrettsanlegg skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6.

Mindre utvidelse og endring av eksisterende godkjente anlegg kan godkjennes uten regulering dersom tiltaket ikke medfører vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Idrettsområder:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
IA 1	Ballstad kunstgressbane	E	
IA 2	Gravdal kunstgressbane	E	
IA 3	Lofoten travpark	E	Reguleringsplan Svanvatnet Travpark, plan - ID 200302, er gjeldende.
IA 4	Lofothallen med tilhørende idrettspark	E	
IA 5	Lekneshallen og svømmehall	E	Reguleringsplan Vest – Lofoten VGS og Lekneshallen (plan – ID 201305) er gjeldende.
IA 6	VGS idrettsanlegg	E	Reguleringsplan Vest – Lofoten VGS og Lekneshallen (plan – ID 201305) er gjeldende.
IA 7	Blesthallen og kunstgressbane	E	
IA 8	Borg skianlegg	E	
IA 9	Slydalen skytebane	E	
IA 10	Evjen motorcrossbane	E	
IA 11	Lofoten ski- og snowboardsenter	E	
IA 12	Stamsund kunstgressbane	E	
IA 13	Stamsund idrettshall	F	Reguleringskrav.
IA 15	Hagskaret hoppbakken	E	
IA 16	Skifjord leirduebane	F	Reguleringskrav. Reguleringsarbeid igangsatt (plan – ID 201807).

3.10 Andre typer bebyggelse og anlegg

(§§ 11-7 og 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

Områder med andre typer bebyggelse og anlegg:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
AB 1	Gjermesøy	E	Fiskehjell
AB 2	Kræmmervika	E	Fiskehjell
AB 3	Hattvika	E	Fiskehjell
AB 4	Ballstadøy	E	Kommunalteknikk, renseanlegg
AB 5	Skotnesosen	E	Fiskehjell
AB 6	Skotnessjøen	E	Fiskehjell
AB 7	Borgosveien, Ballstad	E	Naust
AB 8	Skotnesvatnet	E	Speiderhytte
AB 9	Skarskyen	E	Naust
AB 10	Gjerstad	E	Naust
AB 11	Tussan	F	Naust
AB 12	Uttakleiv	E	Naust
AB 13	Unstad	E	Naust
AB 14	Hagvåg, Bøstad	F	Naust
AB 15	Evjen	E	Vannbehandlingsanlegg
AB 16	Vikvannet	E	Vannbehandlingsanlegg
AB 17	Vestresand	F	Naust
AB 18	Val	F	Naust
AB 19	Kvalnes	F	Naust
AB 20	Haugen	E	Renovasjonsanlegg
AB 21	Malnes	F	Naust
AB 22	Finnhamn	E	Naust – småbåthavn landdel
AB 23	Valberg havn	E	Naust – småbåthavn landdel
AB 24	Skifjordmarka	F	Øvelsesfelt brann/deponi
AB 25	Skifjordmarka	F	Øvelsesfelt brann
AB 26	Naustveien, Stamsund	E, F	Naust
AB 27	Nilsvika, Stamsund	F	Naust – småbåthavn landdel
AB 28	Halsan, Stamsund	F	Høydebasseng
AB 29	Steine	E	Fiskehjell
AB 30	Steine	E	Fiskehjell
AB 31	Steine	E	Naust
AB 32	Steine	E	Naust
AB 33	Mortsund	E	Fiskehjell
AB 34	Haug	E	Høydebasseng
AB 35	Ballstad	E	Høydebasseng
AB 36	Gravdal	E	Transformator
AB 37	Eggum	F	Fiskehjell

3.11 Grav- og urnelund

(§ 11-7 og § 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

Områder avsatt til grav- og urnelund skal benyttes til gravlund eller urnelund.

Områder med grav- og urnelund:

Kode	Område	Eksisterende/ Fremtidig	Bestemmelser
GU 1	Buksnes kirkegård	E, F	Før utvidelsen skal det utarbeides detaljplan og kirkegårdsplan som regulerer gravplassering, urnelund, parkareal, stier, nødvendige bygg etc. Kulturminner i området må ivaretas i samråd med kulturminnemyndigheten
GU 2	Borge kirkegård	E, F	Før opparbeidelse av utvidelsen skal det utarbeides detaljplan og kirkegårdsplan som regulerer gravplassering, urnelund, parkareal, stier, nødvendige bygg etc. Kulturminner i området må ivaretas i samråd med kulturminnemyndigheten
GU 3	Stamsund urnelund	E, F	Før opparbeidelse av utvidelsen skal det utarbeides detaljplan og kirkegårdsplan som regulerer gravplassering, urnelund, parkareal, stier, nødvendige bygg etc. Kulturminner i området må ivaretas i samråd med kulturminnemyndigheten
GU 4	Vik kirkegård	E	Ingen utvidelse
GU 5	Voll kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 6	Unstad kirkegård	E	Ingen utvidelse
GU 7	Sand kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 8	Smedvik kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 9	Malnes kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 10	Valberg kirkegård	E	Ingen utvidelse
GU 11	Skifjord kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 12	Sennesvik gamle kirkegård	E	Ingen utvidelse
GU 13	Sennesvik kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier
GU 14	Petvik kirkegård	E, F	Ved utvidelse skal det utarbeides kirkegårdsplan som regulerer gravplassering og stier

3.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

(§ 11-7 og § 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

Innenfor områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål skal det utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter pbl. § 1-6. Reguleringskravet gjelder ikke for mindre utvidelse/ endring av eksisterende godkjent virksomhet

Områder med kombinert bebyggelse og anlegg:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Bestemmelser
KBA 1	Kræmmervika	E	Bevertning, fritids – og turistformål, bolig, fritid, overnatting/hotell. Eksisterende fiskeriaktivitet må ivaretas.
KBA 2	Ballstadlandet	E	Bolig, fritids – og turistformål. 1 etasje skal forbeholdes forretninger, kontor og tjenesteyting, håndverk.
KBA 3	Fryseriveien	E	Forretning, fritids – og turistformål, bolig, tjenesteyting. 1 etasje skal forbeholdes forretninger, kontor, tjenesteyting, håndverk.
KBA 4	Sjøstrand	E	Fiskeri, fritids – og turistformål, overnatting. Reguleringsplan Sjøstrand (plan – ID 200502) er gjeldende.
KBA 5	Moloveien	E	Fiskeri, fritids – og turistformål, servering, fritidsbolig. Reguleringsplan Solsiden brygge (plan – ID 201105) er gjeldende.
KBA 6	Reineholmen	F	Bolig, forretning, tjenesteyting, overnatting, fiskeri. Reguleringskrav. Reguleringsarbeid igangsatt (plan – ID 201820).
KBA 7	ASVO	E, F	Håndverk, tjenesteyting, forretning, kontor.
KBA 8	Borg overnatting	E	Overnatting/hotell, tjenesteyting.
KBA 9	Borg	E	Bolig, forretning, tjenesteyting.
KBA 10	Borgtun	E, F	Bevertning, fritids – og turistformål, tjenesteyting, forretning, håndverk.
KBA 11	Bøstad	E, F	Bolig, forretning, tjenesteyting, verksted –, håndverks – og lagervirksomhet
KBA 12	Bøstad/Hartvågen	E	Bolig, forretning, tjenesteyting, verksted –, håndverks – og lagervirksomhet
KBA 13	Hartvågen	E	Bolig, forretning, tjenesteyting, verksted –, håndverks – og lagervirksomhet
KBA 14	Haukland skole	E	Forretning, tjenesteyting, verksted –, håndverks – og lagervirksomhet
KBA 15	Kleivan	E	Bolig, fritidsbebyggelse, tjenesteyting, fiskerinæring, bevertning, forretning
KBA 16	Vestresand	F	Bolig, fritidsbebyggelse, tjenesteyting, fiskerinæring, bevertning, forretning, overnatting
KBA 17	Steine	E	Forretning, fritids – og turistformål, bolig
KBA 18	Mortsund	E	Bolig, fiskeindustri, fritids – og turistformål, fritidsbolig

KBA 19	Mortsundholmen	E	Bolig, fiskeindustri, fritids – og turistformål
KBA 20	Haugsmyra	E	Bolig, forretning, tjenesteyting
KBA 21	Storeidet	E	Bolig, kontor
KBA 22	Storgata 121 – 125	E	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, lager
KBA 23	Valsetveien 1 + 2	E	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, lager
KBA 24	Næringshagen	E	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, lager
KBA 25	Sjøveien 7 – 12	E	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, lager
KBA 26	Sjøveien 22	E	Bolig, kontor
KBA 27	Fygle	E	Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, lager, håndverk
KBA 28	Lufthavnveien sør	E	Næring, forretning for plasskrevende varegrupper. Reguleringsplan skal ivareta de trafikale forhold til E 10, kryssing av myke trafikanter og utforming av adkomst. Nødvendige tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse. Reguleringsplan E10 x Lufthavnveien (plan – ID 201503) er gjeldende.
KBA 29	Lufthavnveien nord	E	Næring, forretning for plasskrevende varegrupper. Reguleringsplan skal ivareta de trafikale forhold til E 10, kryssing av myke trafikanter og utforming av adkomst. Nødvendige tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse. Reguleringsplan E10 x Lufthavnveien (plan – ID 201503) er gjeldende.
KBA 30	Bolleveien	F	Reguleringskrav. Næring, forretning for plasskrevende varegrupper. Reguleringsplan skal ivareta de trafikale forhold til E 10, kryssing av myke trafikanter og utforming av adkomst. Nødvendige tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.
KBA 31	Leirvik, Skaftnes	E	Fiskerinæring, bevertning, fritidsbolig, bolig, overnatting
KBA 32	Åsen, Stamsund	E	Bolig, kontorer, tjenesteyting
KBA 33	Joker, Stamsund	E	Forretning, kontor, tjenesteyting, håndverk
KBA 34	JMJ. 156 – 162	E	Forretning, kontor, bolig
KBA 35	Hartvågen	E	Fiskerinæring, lager, bolig
KBA 36	Vaglesvingen ytre	E	Bolig og fritidsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 37	Vaglesvingen indre	E	Bolig og fritidsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 38	Stamsund spiseri	E	Bolig og forretning. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 39	Buøyveien	F	Industri, håndverk, lager, bolig. 1. etasje skal forbeholdes næringsvirksomhet
KBA 40	Litl Buøya	E	Fritidsbolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 41	Yttervik rorbu	E	Fritidsbolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 42	Hjellskjær, Yttervik	E	Bolig og fritidsbolig.
KBA 43	Tørnholmen nord	E	Fritidsbolig, kontor, forretning, fritids – og turistformål, bevertning og fiskerinæring.

			Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 44	Tørnholmen sør	F	Fritidsbolig, kontor, forretning, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 45	Gml. Justadbutikk	E	Bolig og forretning. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 46	JMJ.vei 57 – 63	E	Fritidsbolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 47	JMJ.vei 49 – 55	E	Fritidsbolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 48	Tankholmen	E	Forretning, kontor, industri og fritidsbolig. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 49	Burekka	E	Fritidsbolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 50	Figurteateret	E	Bolig, forretning, kontor. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund, plan – ID 201806, er gjeldende.
KBA 51	Gml. rådhus	E	Bolig, fritidsbolig, kontor, forretning, overnatting, bevertning og tjenesteyting. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 52	JMJ.vei 18 – 32	E	Bolig, forretning. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 53	Skjæret	E	Fritidsbolig, bolig, fritids – og turistformål. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende, men bruksendring til bolig kan tillates.
KBA 54	Coop	E	Forretning, kontor. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 55	JMJ – kontorlokaler	E	Forretning, kontor. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 56	Fabrikken	E	Forretning, kontor, tjenesteyting. Områdereguleringsplan Ytre Stamsund (plan – ID 201806) er gjeldende.
KBA 57	Gundersenvei, Gravdal	E	Forretning, kontor, industri, bolig
KBA 58	Tangstad	E	Fiskerinæring, kontor, forretning, bolig, bevertning, overnatting
KBA 59	Vestresand	F	Kontor, tjenesteyting, fritidsbolig, fritids- og turistformål. Tiltakenes konsekvenser for natur- og arealbruksverdier utredes og avbøtende tiltak vurderes i detaljreguleringsplan.
KBA 60	Steine	E	Fiskeindustri, fritids- og turistformål. Reguleringskrav for etablering av ny bebyggelse.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(§§ 11-7 og 11-9)

Offentlige veier og endring av eksisterende anlegg, skal planlegges i tråd med Vestvågøy kommunes hovedplan veg (2017) og Statens vegvesens håndbøker. Avvik fra normer kan tillates når andre hensyn tilsier det.

Areal til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder avfallshåndtering, skal vurderes i en tidlig planfase. Veiledende tekniske detaljplaner skal legges til grunn.

Viktige gangforbindelser til kollektivholdeplasser skal identifiseres og om mulig gis formell status.

Gang-/sykkelveg skal ikke benyttes som kjøreadkomst til nye boenheter.

Rammeplan for avkjørsler langs riks- og fylkesveger og gjeldende grenser fastsatt i lov gjelder. Byggegrensen regnes fra senterlinje.

Fylkesveier og E10 er gitt nummer i plankartet.

De kommunale veier som er innregulert i plankartet har veinavn.

4.1 Veg

Eksisterende	*Fremtidig*

Holdningsklasse

Holdningsklassene langs europavei og fylkesveier legges til grunn i planleggingen (enkelt-fradelinger). Den til enhver tid gjeldende «Rammeplan for Nordland» viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye og utvidelse av eksisterende avkjørsler langs fylkesveier og E10.

Retningslinjer:

Meget streng holdning betyr i prinsippet at vegen skal være avkjørselsfri. Holdningen gjelder også for driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun etter godkjent detaljplan etter vegloven.

Streng holdning betyr at antall avkjørsler til vegene må være begrenset. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun etter godkjent detaljplan. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler til boligformål bør begrenses.

Mindre streng holdning betyr at antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør normalt imøtekommes.

Lite streng holdning. Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomsten henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

4.2 Lufthavn

Eksisterende	*Fremtidig*

Reguleringsplan Leknes lufthavn (plan-ID 200906) er gjeldende.

4.3 Havn

Eksisterende	*Fremtidig*

Formålet brukes for arealer som brukes til skipshavner med kaier, terminaler, havnelager. Havne- og farvannsloven har egne bestemmelser om planlegging og drift av havner.

4.4 Gang- og sykkelvei

For fremtidige gang- og sykkelveier, turtraséer og gangveisystemer vil plassering og utstrekning bli fastlagt gjennom reguleringsplan.Fortau kan etableres uten reguleringsplan der forholdene ligger til rette for det.

Følgende fremtidige gang- og sykkelveger er lagt inn i kartet som samferdselslinje:

- Ballstad skole – Ballstadlandet
- Ballstad skole – Ballstad kunstgressbane
- Sundsveien fra kunstgressbanen til Gravdal barnehage
- Gravdal – Leknes langs Haugsmyra/Storeidet («*gammelveien*»)
- Sjøveien fra Langhaugen til Leknessjøen
- Lillevollveien – Holsmoa
- Mjånesveien
- Ramsvikveien fra Fygle skole til Berg

Følgende fremtidige gang- og sykkelveger er lagt inn i kartet som samferdselslinje:
- Gravdal – Storeidøy – Leknes
- Haldsvågen rundt
- Leknes sentrum – Leknes lufthavn

Følgende fremtidige turtraséer er lagt inn i kartet som samferdselslinje:
- Borgvatnet rundt, Leknes
- Tjønndal – Vendalsjord – Løvdal - Hellosan

4.5 Parkering

Eksisterende	*Fremtidig*

Arealet skal brukes til parkering.

5. Grønnstruktur

(§11-7 og § 11-10)

Eksisterende	*Fremtidig*

Grønnstruktur er mer eller mindre sammenhengende store og små naturpregede områder som bidrar til biologisk mangfold, og for å få sammenhenger i vegnettet for gang- og sykkeltrafikken. Grøntområdene kan være både kultiverte og opprinnelig natur. Parker, trerekker, busker, forhager, gårdsrom, samt kirkegårder og muséer kan være eksempler.

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

5.1 Grønnstruktur

Innenfor områdene avsatt til grønnstruktur kan det legges til rette for friluftsliv. Turveier skal, ved kjørevei, anlegges slik at utilsiktet bilkjøring hindres.

Retningslinjer:

Sammenhengende grønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker.

I grøntområder inngår alle områder avsatt til friområder og friluftsområder i vedtatte planer. Begrepet grøntområder/ grønnstruktur omfatter også skolegårder, parker og hager/parker ved institusjoner, offentlige bygg og bygg til offentlig og privat tjenesteyting. Grøntareal er en kvalitet som må ivaretas og sikres som fellesgoder for kommunens innbyggere. Grøntareal av betydning for allmennheten skal derfor ikke avhendes, også siden de er en viktig del av kommunens folkehelsesatsning. Områdene skal som utgangspunkt ikke nedbygges, med mindre avbøtende tiltak er eller vil bli iverksatt. Sikring av arealer til allmennheten skal alltid vurderes.

Barnetråkk: Dokumenterte barnetråkk, stier og veier m.m. som knytter sammen bebygde områder med friluftsområder og utmark skal ikke bebygges eller endres uten at funksjonen blir erstattet med likestilt eller bedre alternativ løsning.

5.2 Naturområde

Generelt forbud mot tiltak. Dette er arealer som skal forbli uten inngrep og tiltak på eller i grunnen, eller i vegetasjon. Dette underformålet brukes for å ta hensyn til forekomster av utvalgte naturtyper som befinner seg i grønne områder i eller ved byer og tettsteder.

5.3 Turdrag

Generelt forbud mot tiltak. Tiltak som er ment å tjene tilrettelegging for bruk av allmenheten tillates etter søknad.

Bredde for turvei og tursti:

Kode	Vegtype	Dekkebredde (m)	Reguleringsbredde (m)
T	Turvei	3	6
St	Tursti	1	3

Retningslinjer:

Turvei skal bygges opp med bærelag og duk.

Tilrettelegging vil i hovedsak være planering og rydding av trasé.

5.4 Friområde

Generelt forbud mot tiltak. Tiltak som er ment å tjene allmenheten, friluftsliv, barn, unge og universelle tilpasninger kan vurderes tillatt, men løsninger må vurderes særskilt i hver enkelt sak.

5.5 Park

Generelt forbud mot tiltak. Tiltak som er ment å tjene allmenheten, friluftsliv, barn, unge og universelle tilpasninger kan vurderes tillatt, men må vurderes særskilt i hver enkelt sak.

Retningslinjer:

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold, inklusive biotopmangfold. Friske, større trær og naturelementer skal bevares og innarbeides.

6. Forsvaret

7. Landbruks-, natur- og friluftsformål

(§ 11-7 og § 11-11)

Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruk, bli liggende som naturområder, eller områder med spesiell betydning for friluftslivet.

7.1 LNF-områder

Eksisterende	*Fremtidig*

I LNF-områdene tillates kun tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag jf. *Veileder H-2401 Garden som ressurs.* I tillegg kan tilretteleggingstiltak for friluftsliv tillates.

Arealer avsatt til fremtidig LNF-område i planen viser tidligere byggeområder eller LNF-områder med spredt bebyggelse, som er tatt ut av planen eller redusert.

Fradeling av ubebygd parsell tillates kun ved salg som tilleggsareal til aktive gårdsbruk eller dersom det ble politisk innvilget oppstart av reguleringsarbeid av det aktuelle arealet.

Kårbolig / boenhet nr.2
Oppføring av kårbolig, generasjonsbolig eller boenhet nr.2 kan bare skje på aktive gårdsbruk hvor driften utløser behov for det.

Retningslinjer:

Lokal landbruksmyndighet vil vurdere i de enkelte tilfellene om produksjonsomfang, størrelse eller andre omstendigheter gir behov for kårbolig. Som hovedregel bør kårbolig bygges ved tunet og ikke plasseres på dyrket eller dyrkbart jord. Kårbolig skal tilhøre landbrukseiendommen og kan ikke fradeles på et senere tidspunkt.

7.2 LNF-områder med spredt bebyggelse

Eksisterende	*Fremtidig*

LNF-områder hvor det er tillatt med spredt bolig-, fritids- og/eller næringsbebyggelse. Det fremgår av matrisene nedenfor hvor mange nye tomter og/eller enheter (boliger, fritidsboliger, næringsbygg) er tillatt i de enkelte områdene.

Totalt tillates det maksimalt 25 nye enheter i LNF-spredtområdene per år, hvorav maksimal 10 skal være boliger.

Tomtestørrelse
Boligtomter og næringstomter i LNF-spredt skal ikke være større enn 2 daa, fritidstomter skal ikke være større enn 1 daa.

Høyde
Ny bebyggelse kan oppføres i to etasjer med maksimal mønehøyde 7,5 meter og maksimal gesimshøyde 6,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Garasje/uthus kan oppføres med maksimal mønehøyde 6 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen. Viser til kap. *2.17 Garasje, uthus og naust*.

Utnyttelse
Spredt boligbebyggelse tillates med inntil 250 m^2 BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje per tomt. Eksisterende driftsbygning regnes ikke med i BYA. Det tillates kun eneboliger, med eller uten sokkelleilighet. Per tomt tillates det ett bolighus.

Spredt fritidsbebyggelse tillates med inntil 150 m^2 BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje per tomt. Bruksareal i fritidsbolig skal ikke overstige 100 m^2 BRA. Eksisterende driftsbygning regnes ikke med i BYA.

Spredt næringsbebyggelse tillates med inntil 250 m^2 BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje/lager per tomt. Driftsbygning tilknyttet landbruk regnes ikke med i BYA.

I LNF-områdene hvor det åpnes for spredt næringsbebyggelse kan det tillates mindre næringsetableringer, herunder café, mindre forretninger, ikkestøyende håndverk, tjenesteyting, lager, turistrelaterte servicefunksjoner, dyrepensjonat, landbruksrelaterte næringsvirksomheter og lignende. Etablering av camping, bobilcamp, og industri- eller kontorbygninger er ikke tillatt. På landbrukseiendommer kan det tillates inntil 2 utleiehytter, men disse tillates ikke fradelt som selvstendige tomter.

Bebyggelse skal ikke:
- Plasseres på dyrket eller dyrkbar jord
- Plasseres på skogsmark med høy bonitet eller i plantefelt
- Ha adkomst over dyrket eller dyrkbar jord eller høy-produktiv skogsmark
- Medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket

Eksisterende bebyggelse i LNF-spredtområder
Utvidelse, fornying og gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse med tilhørende anlegg, samt oppføring av uthus/garasje kan tillates på aktive og nedlagte landbrukseiendommer samt eksisterende godkjente bolig-, fritids- og næringseiendommer, under følgende forutsetninger:
- Det etableres ingen nye bruksenheter/boenheter.
- Dyrket eller dyrkbar jord blir ikke berørt, eller det foreligger samtykke til omdisponering fra landbruksmyndighet
- Tiltaket er utenfor byggeforbudssonen langs sjø eller vann- og vassdrag
- Tiltaket er utenfor aktsomhetssone for ras, eller sikkerhet mot ras er dokumentert
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med en hensynssone
- Begrensningene gitt i bestemmelsenes pkt. 7.2 overholdes
- Bruksendring av nedlagte fiskebruk/driftsbygninger til fangst og fiske til bolig, fritidsbolig eller turistformål kan tillates hvor det ikke kommer i konflikt med landbruket eller andre viktige interesser.

Fradeling av eksisterende våningshus med tilhørende uthus kan tillates under forutsetning at restarealet selges som tilleggsareal til aktivt gårdsbruk i nærheten eller at eiendommen har mindre enn 5 daa landbruksareal.

Fradeling av mindre tilleggsareal til nye eller eksisterende bolig- nærings- eller fritidstomter kan tillates under forutsetning at delingen er hensiktsmessig og ikke kommer i konflikt med andre bestemmelser gitt i denne planen.

Fradeling av eksisterende godkjente fritidsboliger kan tillates under forutsetning at det ikke skaper ulemper for landbruket og ikke kommer i konflikt med andre bestemmelser gitt i denne planen.

Retningslinjer:

Bestemmelser etter pbl § 11-11, nr. 5 og 6.

a) Jordloven og skogbruksloven skal gjelde uavkortet innenfor disse områdene.
b) Der det er hensiktsmessig kan det tillates større tomt, f.eks. for å oppnå en mer naturlig tomteinndeling eller for å unngå ubrukelige restarealer.
c) Tomtegrensen kan legges utenfor formålsgrensen der det er hensiktsmessig. Fradeling mot sjøen tillates kun i de områder hvor formålsgrensen eller byggegrensen er i kystlinjen, samt i de områdene hvor bestemmelsene til det enkelte område åpner for det, jf. matrisen nedenfor.
d) Det skal ikke fradeles fra eller bebygges på dyrket/dyrkbar mark av god arealtilstand og arealkvalitet, eller som er viktige for landbruket.
e) Det skal tas sikte på å bruke eksisterende avkjørsler fra fylkesveiene. Nye avkjørsler fra E 10 tillates ikke.
f) Byggegrense mot bekker, vassdrag og sjø er tegnet inn i plankartet og fremgår for øvrig av punkt 2.21 Flom og punkt 2.12 Byggegrenser.
g) Bebyggelsen skal ta særlig hensyn til landskapsprofiler og markerte landskapsdrag og turstier, herunder markerte høydedrag og sammenhengende vegetasjonsbelter.
h) Alle tiltak må klareres med kulturvern-myndighetene før de iverksettes, jf. lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9.
i) Alle tiltak skal avklares med hensyn til skred, ras, og flom. Alle saker der det er behov for avklaringer i forhold til skred, ras og flom skal sendes på høring til berørt myndighet (NVE).
j) Plassering i terreng. Tomtene skal etableres med et sterkt fokus på å unngå byggverk som forringer landskapsverdier og strider med helhetlig arealutnyttelse i hele arealformålet LNF-spredt.
k) I områder hvor spredt næring tillates kan utarbeidelse av reguleringsplan vurderes dersom virksomheten har større arealbehov.
l) Etablering av flere enn 2 nye enheter/boliger/fritidsboliger/utleiehytter/tomter i spredt-områdene vil kreve reguleringsplan som i andre utbyggingsområder.

Områder med spredt boligbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye boliger/boligtomter som tillates / Bestemmelser
SB 1	Gjerstadneset	E	2
SB 2	Gjerstad	E	3
SB 3	Ramsvika	E,F	2
SB 4	Berg	E,F	2
SB 5	Kjerkåsen	E	2
SB 6	Bolle	F	4
SB 7	Liland	E	4
SB 8	Liland	E	4
SB 9	Skjerpen	E	2
SB 10	Eltoft	E,F	3
SB 11	Holdal	E,F	4
SB 12	Klevstad	E,F	4
SB 13	Krogtoft	E,F	3
SB 14	Sletteng	E	3
SB 15	Petvika	E	2
SB 16	Leitebakken	E	2

SB 17	Gjerstadåsen	E	5
SB 18	Vestresand	E	4
SB 19	Tangstad	F	2
SB 20	Holsdalen	E,F	4
SB 21	Rise	F	2
SB 23	Reinhaugveien, Hellosan	F	3
SB 24	Myranveien, Grunstad	E,F	3
SB 25	Kartfjorden/Nordvollan	F	2
SB 26	Ramsvika	E,F	3
SB 27	Storeidet	E,F	4
SB 28	Storeidet	E	2

Områder med spredt fritidsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye fritidsboliger/-tomter som tillates / Bestemmelser
SF 1	Justad	E	4 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SF 2	Valberg	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SF 3	Storfjord	E	1 - Fradeling til vannet kan tillates.
SF 4	Storfjord	E	2 - Fradeling til vannet kan tillates.
SF 5	Kvalvika	E	3
SF 6	Mortsund	E	1
SF 7	Skottnes/Rødsand	F	2
SF 8	Tjønndalen	E	4
SF 9	Malnes	E	5
SF 10	Smorten, Sandvika	E	2
SF 11	Smorten	E	2
SF 12	Haugen	E	2
SF 13	Storneset	E	4 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SF 14	Storøya	E	3
SF 15	Elstad	E	3
SF 16	Sandøya	E	6
SF 17	Geitberget	E	4
SF 18	Langvågen	E	4
SF 19	Nesje	E	4
SF 20	Slydalen	E, F	5
SF 21	Bjørnsand	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SF 22	Vetting	E	3
SF 23	Sortland	E	3 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SF 24	Hattan	E	2
SF 25	Innervoie	F	1
SF 26	Karneset øst	E	3
SF 27	Kartneset vest	E	3

Områder med spredt næringsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye enheter/tomter som tillates / Bestemmelser
SN 1	Tangstad	F	1
SN 2	Haukland	F	1

Områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye enheter/tomter som tillates / Bestemmelser
SBF 1	Storfjorden	E	4
SBF 2	Skifjord	E	3
SBF 3	Justad	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 4	Rolfsfjord	E	2
SBF 5	Rolfsfjord	E	2
SBF 6	Kutjønna	E	4 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 7	Skokkelvik	E	2
SBF 8	Dal øvre	E, F	2
SBF 9	Dal nedre	E	2
SBF 10	Horn	E	2
SBF 11	Vikjord	E	2
SBF 12	Vikjord	E	2
SBF 13	Grunstad	E	2
SBF 14	Grunstad	E	2
SBF 15	Grunstad	E	1
SBF 16	Grunstad	E	3
SBF 17	Grunstad	E	2
SBF 18	Valle	E	4
SBF 19	Rekdal	E	3
SBF 20	Kvalnes	F	3
SBF 21	Kvalnes	E, F	4
SBF 22	Kvalnes	E	2
SBF 23	Kvalnes	E	2
SBF 24	Bø	E	4
SBF 25	Bø	E	3
SBF 26	Sand	E	2
SBF 27	Haukland	E, F	4
SBF 28	Elstad	E	3
SBF 29	Indre Borgfjord	E	6
SBF 30	Li	E	4
SBF 31	Vendalsjord	E, F	3
SBF 32	Handberget	E, F	3 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 33	Rystad	F	3
SBF 34	Sletteng	E	4
SBF 35	Evjen	E	3 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 36	Strøm	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 37	Saupstad	E	2
SBF 38	Valberget	E	2
SBF 39	Offersøya	E, F	4
SBF 40	Skarsjøen	E	4
SBF 41	Finstad	E	6 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 42	Kylpesnes	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 43	Stormyra	E	2 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 44	Vevika	E	4 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 45	Storfjord	E	5 - Fradeling til vannet kan tillates.
SBF 46	Solstrand	E	3 - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBF 47	Valberget	F	2

SBF 48	Voie	F	2
SBF 50	Ramsvika	E	5
SBF 51	Berg	E	4
SBF 52	Kråklia	F	2

Områder med spredt bolig- og næringsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye enheter/tomter som tillates / Bestemmelser
SBN 1	Storfjorden	E	5, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBN 2	Skifjorden	E, F	4, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBN 3	Valberg	F	4, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBN 4	Moland	**F**	3, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBN 5	Malnes	**F**	1

Områder med spredt fritids- og næringsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye enheter/tomter som tillates / Bestemmelser
SFN 1	Hellarhaugen	F	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SFN 2	Sortland	F	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SFN 4	Kylpesnes	E	1 - Fradeling til sjøen kan tillates

Områder med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse:

Kode	Område	Eksisterende / Fremtidig	Antall nye enheter/tomter som tillates / Bestemmelser
SBFN 0	Generell spredt bebyggelse	E	0
SBFN 1	Storfjorden	E	3, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 2	Skifjorden	E	3, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 3	Rolfsfjord	E	1
SBFN 4	Vikjord	F	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 5	Moland	E	4, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 6	Steira	E	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 7	Knutstad	E	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 8	Alstad	E, F	3, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 9	Limstrand	E	3, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 10	Mærvoll	E, F	6, hvorav 1 næringsvirksomhet - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBFN 11	Offersøya	F	2, hvorav 1 næringsvirksomhet
SBFN 12	Skaftnes	E	3, hvorav 1 næringsvirksomhet - Fradeling til sjøen kan tillates.
SBFN 13	Borgvåg	E	5, hvorav 1 næringsvirksomhet - Fradeling til sjøen kan tillates.

8. Bruk og vern av sjø og vassdrag

(§11-7 punkt 6 og § 11-11)

8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Eksisterende	*Fremtidig*

Sjøområder vist til bruk og vern av sjø og vassdrag merket NFFF på kartet er flerbruksområder for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv. Akvakultur tillates ikke. Inngrep som kan forringe områdenes verdi for natur og friluftsliv eller som oppvekstområde for fisk, er ikke tillatt.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for legging og vedlikehold av infrastruktur som ikke er til ulempe for formålet (sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv.) eller etablering av enkeltstående båtfortøyninger/anker og flytebrygger.

Fellesbestemmelser for flerbruksområder NFFF og områder for natur, ferdsel, fiske eller friluftsliv

- Nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/fellesbrygger kan tillates oppført i strandsonen innenfor byggegrensen angitt i plankartet. Fornying, utskifting av eksisterende godkjente brygger/flytebrygger kan tillates. (trenger godkjenning av havnestyret etter havne og farvannsloven)
- Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller på bunn der slik tillatelse ikke tidligere er gitt.
- Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- Vedlikeholdsmudring kan tillates. Konsekvensene av mudring skal belyses i søknad.
- Sprengning under vann tillates ikke med mindre tiltaket tilrettelegger for allmennhetens bruk eller forbedrer området for slik bruk.
- Flytende konstruksjoner eller fartøy som tilrettelegger eller benyttes som brygge, tillates ikke.
- Det tillates ikke varig oppankring/fortøyning av husbåt/lekter som benyttes til bolig, uten at dette er i samsvar med gjeldende plan. Dette gjelder også båt som benyttes som bolig.
- Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk.

Ved utbygginger som omfatter mudring og flytting av masser skal grunnforholdene dokumenteres. Er det påvist eller mistenkes forurenset grunn skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse jfr. PBL § 11-9 nr. 8.

Retningslinjer:

Tiltak som etter PBL § 20-1 er søknadspliktige skal behandles etter PBL og Havne- og farvannsloven i hvert enkelt tilfelle. Tiltaket må heller ikke være i strid med det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jfr. PBL§ 1-8, kommuneplanens arealdel på land eller reguleringsplan.

Ved etablering av flytebrygge kan deler av brygga og forankring ligge utenfor byggegrensen mot sjø, men landfestet må ligge innenfor.

Søker på lokalitet for akvakultur skal være avklart med fiskerinteressene før søknaden sendes. Plassering og utforming av anlegget m/fortøyning er av spesiell interesse for fiskeri.

8.2 Ferdsel

Eksisterende	*Fremtidig*

Sjøarealet skal nyttes til sjøtrafikk, allmenn bruk og fri ferdsel.

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjermer for lyset fra fyrlykter. Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 m i vannsøylen innenfor hvit lyktesektor.

Se også fellesbestemmelser pkt. 8.1.

8.3 Farled

Eksisterende	*Fremtidig*

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjermer for lyset fra fyrlykter. Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 m i vannsøylen innenfor hvit lyktesektor.

Farled – Havn (VF)
Sjøarealet skal nyttes til sjøtrafikk, allmenn bruk og fri ferdsel.

8.4 Småbåthavn

Eksisterende	*Fremtidig*

Formålet omfatter større godkjente småbåthavner og fellesanlegg/brygger, inkludert tilhørende installasjoner på land.

- Småbåthavnens landanlegg skal være åpen for allmennhetens ferdsel til fots
- Etablering eller utvidelse av småbåthavner krever reguleringsplan

Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk. Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

8.5 Akvakultur

Eksisterende	*Fremtidig*

Områder avsatt til akvakultur i sjødelen av planen er vist som ensrettet akvakulturområder merket A i plankartet.

Hele anlegget, med fortøyninger, fôrflåte og evt. bygninger skal ligge innenfor akvakulturformålet.

Innenfor akvakulturformålet, kan det etableres ett eller flere oppdrettsanlegg for ørret og regnbueørret.

Fortøyninger skal ligge innenfor akvakulturformålet i vertikalnivå 4 og 5. I vertikalnivå (vannsøylen), må fortøyningene ligge dypere enn 25 m av hensyn til farled.

Allmenn ferdsel er forbudt 20 meter fra anleggets nærmeste overflatedel, men anleggslokalisering må samtidig sikre at allmenn ferdsel kan skje i en 100 meters sone fra land.

Kode	Område	Laks, merd (MTB)	Lagring torsk / lite utnyttede arter (tang, tare, skjell)
VA 5	Grenholmen øst	Ja, 2 MTB	Ja
VA 8	Kjeøya Øst (Kobbaren)	Ja, 1 MTB	Ja
VA 12	Kjeøya Øst (Kobbaren)	Ja, 1 MTB	Ja
VA 14	Heldalen	Ja, 2 MTB	Ja
VA 15	Oterholmen	Ja, 2 MTB	Ja
VA 16	Kolvikodden	Ja, 2 MTB	Ja
VA 17	Kolvikodden Øst og Buviknakken	Ja, 3 MTB. Egnet men tilbaketrukket (2 MTB).	Ja
VA 18	Gangskjæran	Ja, 3 MTB	Ja
VA 20	Apnes	Nei, inneklemt og uegnet	Ikke lagring av torsk
VA 22	Æsøya	Ja, 3 MTB i drift i dag	Ja
VA 23	Eidisholman	Ja, 2 MTB	Ja
VA 24	Kalvika	Ja, 1 MTB	Ja
VA 25	Kangerurda 3	Ja, 1 MTB. noe grunt	Ja
VA 26	Kangerurda 2	Ja, 2 MTB sammen med a25	Ja
VA 27	Kangerurda 1	Ja, 1 MTB	Ja
VA 31	Valbergflesan	Ja, 3 MTB	Ja
VA 39	Vestersand	Nei	ja
VA 40	Grenholmen vest		

8.6 Drikkevann

Eksisterende	*Fremtidig*

8.7 Naturområde

I naturområder skal det i vannflate, vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av naturmangfoldet og registrerte sårbare naturtyper.

Graving, mudring, utfylling, andre terrenginngrep, endring i vannstand og andre tiltak som kan endre/redusere områdets verdi for biologisk mangfold og kvaliteter som naturområde er ikke tillatt.

Se også fellesbestemmelser pkt. 8.1.

8.8 Friluftsområde i sjø

Eksisterende	*Fremtidig*

I friluftsområder skal all aktivitet ta hensyn til lek og badeliv.

Graving, mudring, utfylling og terrenginngrep, samt andre tiltak som kan endre/redusere områdets verdi for friluftslivet er ikke tillatt.

Se også fellesbestemmelser pkt. 8.1.

9. Hensynssoner

(§ 11-8)

9.1 Sikringssone

(§ 11-8 punkt a)

Innenfor hensynssonen H190_1 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streker) på restriksjonsplanen for Leknes lufthavn, Avinors tegning ENKL-P-08.

For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområde kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet.

Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagt saksbehandlingsrutiner gjelder for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på Leknes lufthavn.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssone eller angi bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke skal overstige høyderestriksjonene i restriksjonsplanen. Ved alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2 der bygg/anlegg bryter byggerestriksjonsflater rundt flynavigasjonsanlegg ved Leknes lufthavn, vist med koter (røde streker) på Avinors tegning ENLK-P-09, skal det gjennomføres radiotekniske vurderinger med tilhørende godkjenning.

Bruk av kran under byggearbeider

Dersom det skal brukes tårnkran under byggearbeider, må det analyseres nærmere av Avinor. Mobilkran har vesentlig mindre horisontal utstrekning enn en tårnkran og gir normalt mindre påvirkning på navigasjonsanleggene. Det kan komme krav fra Avinor om bruk av mobilkran i stedet for tårnkran.

Villedende belysning ved Leknes lufthavn

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Turbulensforhold ved Leknes lufthavn

Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.

9.2 Støysone

(§ 11-8 punkt a)

Rød sone (H210)
I rød støysone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk, herunder boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager. Bruksendring av eksisterende bygninger til støyfølsomt formål eller andre tiltak som gir økning i antall boenheter tillates ikke.

Gul sone (H220)
I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes i byggeområder, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Retningslinjer:
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012, med tilhørende veileder TA-2115 (Innendørs støy NS 8175) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk og støyende virksomheter.

9.3 Faresone

(§ 11-8 punkt a)

Faresone - Skred (H310)
Det tillates ikke oppføring av nye bygninger til varig opphold, vesentlig utvidelse av slike bygninger eller gjenoppbygging etter brann/naturskade før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet/tiltak mot skred.

Faresone – Flom (H320)
Dersom arealer innen sonen kan være utsatt for stormflo/havnivåstigning og skal bebygges, eller eksisterende bebyggelse skal vesentlig endres, skal det foreligge dokumentasjon som viser at hensyn til fare og risiko er vurdert, og at eventuelle sikringstiltak er gjennomført / sikret gjennomført.

Faresone – Høyspent (H370)
Dersom arealer som inngår i sonen skal bebygges, og eksisterende bebyggelse endres vesentlig, skal det foreligge dokumentasjonen som viser at hensyn til fare og risiko er vurdert, og at eventuelle sikringstiltak er gjennomført / sikret gjennomført.

9.4 Infrastruktursone

(§ 11-8 punkt b)

Områdene skal sikre etablering av nødvendige infrastrukturtiltak.

Sone	Område	Bestemmelser
H410_1	Ballstadøy-sør	Det tillates ikke nye utbyggingstiltak innenfor sonen, før det er etablert tilfredsstillende kommunalt avløpsløsning. Det kreves påkobling til kommunalt nett.
H410_2	Ballstadøy-nord	Det tillates ikke nye utbyggingstiltak innenfor sonen, før kapasitetsproblemene med kommunal avløp er løst.
H410_3	Tussan-Skreda	Det tillates ikke nye utbyggingstiltak innenfor sonen, før kapasitetsproblemene med kommunal

		vannforsyning er løst..
H410_4	Mjåneset-Leknessjøen	Det kreves påkobling til kommunalt VA-nett.
H410_5	Buøya-Smiholmen-Tørnholmen	Det tillates ikke nye utbyggingstiltak innenfor sonen, før det er etablert tilfredsstillende vannforsyning.
H410_6	Porkrota, Ballstad	Sonen skal ivareta arealer for fremtidig kommunal renseanlegg
H410_7	Storeidøya	Sonen skal ivareta arealer for fremtidig kommunal renseanlegg
H410_8	Folkneset, Bøstad	Sonen skal ivareta arealer for kommunal renseanlegg
H410_9	Buøya, Stamsund	Sonen skal ivareta arealer for fremtidig kommunal renseanlegg
H410_10	Storeidøya	Sonen skal ivareta arealer for en fremtidig rundkjøring (krysset: E10 – FV818 – KV3051/Storeidøya)
H410_11	Alpinbakken, Stamsund	Sonen skal ivareta arealer for fremtidig adkomst til alpinbakken/skitraseer osv.
H410_12	Fremtidig E-10, nordlige alternativ	Sonen skal ivareta arealer for en fremtidig ny trasé for E 10
H410_13	Fremtidig E-10, sørlige alternativ	Sonen skal ivareta arealer for en fremtidig ny trasé for E 10

9.5 Hensynssone landbruk

(§ 11-8 punkt c)

Retningslinjer:
Områdene skal sikres som landbruksområder i et langsiktig perspektiv. Omdisponering av landbruksareal skal unngås innenfor hensynssonen.

Midler fra nydyrkingsfond til nydyrkingstiltak for å hindre nedbygging av landbruksarealer kan anvendes innenfor disse områdene.

Sone 1, kjerneområde landbruk:

Målet er at disse arealressursene fortsatt kan benyttes til matproduksjon ved å unngå nedbygging, oppstykking eller forringelse av kulturlandskapet. For landbruksnæringa i deler av kommunen er tilgang på fulldyrka jord en utfordring, spesielt ved nyinvesteringer og økning i produksjonsomfang. All fulldyrka jord er derfor viktig som grunnlag for matproduksjonen i kommunen framover. Fradeling av eksisterende bygningsmasse skal vurderes nøye av landbruksmyndighet. Aktive gårdsbruk skal bevares.

Sone 2, kjerneområde for beite og kulturlandskap:

Kun de områdene som vi har registreringer på ligger i kommuneplanens arealdel som en hensynssone. Dette betyr ikke at øvrige deler av kommunen ikke har verdifulle kulturlandskap, men at dette må vurderes i hver enkelt sak særskilt så lenge vi ikke har registreringer for disse verdiene.

Sone	Område	Beskrivelse
H510_1	Ballstadheia	Sone 2, beite
H510_2	Reine, Ballstad	Sone 2, beite
H510_3	Kyllingdalen	Sone 2, beite
H510_4	Løkta, Gravdal	Sone 2, dyrket jord
H510_5	Haugheia	Sone 2, beite
H510_6	Storeidet	Sone 1, dyrket jord

H510_7	Tussan	Sone 1, dyrket jord
H510_8	Offersøya	Sone 1, dyrket jord
H510_9	Hestneset	Sone 1, dyrket jord
H510_10	Haldsvågen	Sone 1, dyrket jord
H510_11	Fygleheia	Sone 1, dyrket jord
H510_12	Bolle	Sone 1, dyrket jord
H510_13	Skullbru-Bø	Sone 1, dyrket jord
H510_14	Holand	Sone 1, dyrket jord
H510_15	Vik	Sone 1, dyrket jord
H510_16	Uttakleiv	Sone 1, dyrket jord og sone 2, beite
H510_17	Farstad-Rise	Sone 1, dyrket jord
H510_18	Nykmarka	Sone 1, dyrket jord
H510_19	Slydalen	Sone 2, dyrket jord
H510_20	Liland	Sone 1, dyrket jord
H510_21	Borge	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_22	Steinfjorden-Hagvågen	Sone 2, beite
H510_23	Bjørnsand	Sone 2, beite
H510_24	Saupstad	Sone 2, beite
H510_25	Unstad	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_26	Eggum	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_27	Jellvoll	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_28	Nesjeøya	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_29	Ytre Borgfjord	Sone 2, beite
H510_30	Indre Borgfjord	Sone 2, beite
H510_31	Løvdalen	Sone 2, beite
H510_32	Borgvær	Sone 2, beite
H510_33	Ellstad	Sone 2, beite
H510_34	Steira	Sone 2, beite
H510_35	Steiraneset	Sone 1, dyrket jord
H510_36	Knutstad	Sone 1, dyrket jord
H510_37	Rekdalen	Sone 2, beite
H510_38	Dal	Sone 2, beite
H510_39	Valberg	Sone 2, beite
H510_40	Kongsjord	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_41	Kartfjorden	Sone 2, dyrket jord og beite
H510_42	Steine	Sone 2, beite
H510_43	Sennesvik	Sone 1, dyrket jord og sone 2, beite
H510_44	Ure-Mortsund	Sone 2, beite
H510_45	Pettvika	Sone 1, dyrket jord
H510_46	Hag-Hol-Bergsdalen	Sone 1, dyrket jord og beite
H510_47	Holsmoa	Sone 1, dyrket jord og beite

9.6 Hensynssone friluftsliv

(§ 11-8 punkt c)

Retningslinjer:
I disse områdene er det i hovedsak vesentlige friluftsverdier. Tiltak som kan hindre tilgang og bruk av område til friluftsliv tillates ikke. Som hovedregel tillates ikke bygge- og anleggstiltak. Unntak er bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring og tiltak for tilrettelegging av friluftsliv for allmennheten som gapahuk/grillhytte, opprusting av stier og parkeringsplass, etablering av flytebrygge/badebrygge, sanitæranlegg.

Sone	Område	Beskrivelse
H530_1	Ballstadheia, Ballstad	Svært viktig friluftslivsområde. gress og lyngkledd slette ovenfor Ballstad. Tydelige stier fra Kremmarvika.
H530_2	Skottnes	Viktig friluftslivsområde. Kupert område ved siden av Skotnes skole.
H530_3	Kyllingdalen	Svært viktig friluftslivsområde. God sti/veg, blir jevnlig vedlikeholdt. Tidligere småbruk inne i dalen. Tilrettelagt for familer med gapahuker og bålplass.
H530_4	Klokkarvika-Trollskogen, Gravdal	Statlig sikra friluftsområde
H530_5	Løkta, Gravdal	Svært viktig friluftslivsområde. meget populært turområde på Gravdal. God adkomst og parkeringsmuligheter.
H530_6	Trolldalen, Gravdal	Svært viktig friluftslivsområde. Trolldalsvannet - Populær badeplass for unger i Gravdalsområdet. Benyttes også som adkomst til Sundsheia.
H530_7	Haugheia	Svært viktig friluftslivsområde. Gode stier i området. Noen kulturminner fra krigen.
H530_8	Himmelstein	Svært viktig friluftslivsområde. Høydedrag og lyngområde ved idrettsparken , er en del av bymarka. Området nås fra mange steder.
H530_9	Hauklandstrand	Statlig sikra friluftsområde
H530_10	Unstadvika	Svært viktig friluftslivsområde. Strand på Unstad. Populær blant surfere fra hele verden.
H530_11	Hagskaret-Justadtind	Svært viktig friluftslivsområde. Fjellområde fra Steinheia mot Kringlebotnvatnet og til Justadtinden. Populært både sommer og vinter.
H530_12	Hagskaret	Statlig sikra friluftsområde
H530_13	Hagskaret-Smørdalskammen	Svært viktig friluftslivsområde. Fjellområde sør for Hagskaret. flere adkomster inn i området. Populært område både sommer og vinter. Blir en del brukt av stisyklere.
H530_14	Hermannsvika-Nilsvika, Stamsund	Viktig frilufts- og nærturområde. Noen kulturminner fra krigen. Benyttes mye av barnehagen i Stamsund
H530_15	Holsøya	Svært viktig friluftslivsområde. Område med mange kulturminner. Fin sandstrand.

9.7 Hensynssone landskap

(§ 11-8 punkt c)

Retningslinjer:
Innenfor område angitt som hensynssone H550 bør det med sikte på å bevare opplevelseskvaliteter i karakteristiske landskapstrekk gjennomføres en landskapsanalyse og i reguleringsplan gis retningslinjer for skjøtsel av viktige områder. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

Sone	Område	Beskrivelse
H550_1	Haukland/Vik/Uttakleiv	Landskapstyper med spesielt god og typisk utforming, og som er av nasjonal betydning. Uttakleiv har landskapstype av regional betydning og er inkludert fordi landskapsrommet står i en viktig sammenheng med Haukland og Vik.
H550_2	Unstad	Landskapstyper med spesielt god og typisk utforming, og som er av nasjonal betydning.
H550_3	Eggum	Landskapstyper med spesielt god og typisk utforming, og som er av nasjonal betydning.
H550_4	Innerpollen	Landskapstyper med spesielt god og typisk utforming, og som er av nasjonal betydning

9.8 Hensynssone naturmiljø

(§ 11-8 punkt c)

Retningslinjer:
Innenfor hensynssone for naturmiljø belyses viktige naturverdier hvor det som hovedregel ikke tillates med bygge- og anleggstiltak. Unntaket kan være bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring, eller tilretteleggingstiltak for friluftsliv, men disse skal vurderes etter naturmangfoldloven § 8, og gis særskilt tillatelse. Dette gjelder ikke for drift av eksisterende stedbunden næring.

Tiltak på tilgrensende utbyggingsområder eller områder som kan ha influens på hensynssonen, skal vektlegge hensynet til biologisk produktivitet og naturmangfoldet. Alternative løsninger skal vurderes før søknaden avgjøres, og lokalisering og utforming av tiltaket skal være vesentlige momenter i vurderingen.

Sone	Område	Beskrivelse
H560_1	Halsvågen – Svanvatnet Leknes	Strandeng og strandsump. Verdi: Viktig Leknes poll – Ålegrassamfunn. Verdi: Viktig Prioritert art i område: Svarthalespove. Rødlistestatus: Sterkt truet (EN) Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area)
H560_2	Bollemyran	Naturtype kystmyr, utformet som atlantisk hømyr. Lokaliteten er vurdert som svært viktig (A) på grunn av størrelsen. Lokaliteten er kartlagt som en av få A-lokaliteter i Vestvågøy kommune. Sevvatnet og Klevatnet er også registrert som del av Leknes IBA. Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_3	Kretjønna	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area).

		Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_4	Skullbruvatnet	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_5	Saltisen	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_6	Farstadvatnet sør	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_7	Farstadvatnet nord	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_8	Skjerpvatnet	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_9	Holdalsvatnet	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_10	Borgelva	Lokalitet av elvemusling. Rødlistestatus: Sårbar (VU) Elvemuslingen er ansvarsart for Norge – 1/3 av verdens-bestand er norsk. Arten er totalfredet. Miljømål for Borgelva er definert i Hovedplan Avløp (2019 – 2033)
H560_12	Nedredalselva	Lokalitet av elvemusling. Rødlistestatus: Sårbar (VU) Elvemuslingen er ansvarsart for Norge – 1/3 av verdens-bestand er norsk. Arten er totalfredet.
H560_13	Rokkvika, Stamsund	Sørvendte berg og rasmarker. Lokaliteten innehar flere kalkkrevende og termofile arter, bl.a. murburkne og svartburkne, stankstorkenebb, villlin, tviskjeggveronika, rødsildre, lerkespore, bergfrue, hårstarr, beitestarr, bergskrinneblom, sandarve, rognasal like nedenfor. Verdi: Svært viktig
H560_14	Urdvassdraget	Vernet vassdrag jf. Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
H560_15	Bøvassdraget	Vernet vassdrag jf. Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
H560_16	Nordgårdsvatnet	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.
H560_17	Lomtjønna, Offersøy	Del av Leknes IBA (Important Bird and Biodiversity Area). Områder med høy biologisk produktivitet og international betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold.

9.9 Hensynssone kulturmiljø

(§ 11-8 punkt c)

Retningslinjer:
Nye områder av både lokal og regional kulturminne er avsatt for å unngå forringing (slitasje og hærverk) pga. stor og/eller ødeleggende ferdsel/bruk:

- Dronningsgrava gravrøys på Einangen
- Sversvika (helhetlig kulturminneområde, Steinalder)
- Kvalnes (Tuft Vikingtid/jernalder)
- Vetten (vardested) og Finnkjerka (samisk offersted)

Sone	Område	Beskrivelse
H570_1	Ballstadlandet, Ballstad	Verdifullt bryggemiljø fra 1900 tallet, knyttet til nær fortid og nyere tids kystkultur.
H570_2	Væreiergård, Ballstad	Bygningsmiljø knyttet til væreiergården. Sammensatt miljø og godt samspill mellom bygninger fra 1800-tallet og bygninger fra vår nær historie.
H570_3	Telegraftomta, Ballstad	Opprinnelig gårdsmiljø fra 1870-tallet. Verdifullt bygningsmiljø knyttet til Lofotens tidlige telehistorie.
H570_4	Ballstadøya,	29 gravrøyser.
H570_5	Nedre Skotnes, Ballstad	Bosettings-/ aktivitetsområde.
H570_6	Buksnes kirke - Løkta, Gravdal	Verdifullt og sammensatt kulturmiljø som omfatter Buksnes kirke, prestegården, kirkegården, automatisk fredede kulturminner og fyrtårn fra 1899. Buksnes kirke er listeført av Riksantikvaren som viktig kirkebygg fra tiden etter 1850.
H570_7	Haldsvågen, Leknes	Strandsone med 6 nausttufter, 6 gravrøyser og ei hustuft fra middelalderen. Se også H730_4
H570_8	Elvegården og Pettersengården, Leknes	Nyere tids kulturminne. Verdifullt bygningsmiljø i den sørlige delen av Leknes sentrum. Pettersengården gikk tapt i brann i 2016 og opplevelsesverdien ble redusert.
H570_9	Leknes Svømme- og idrettshall	Nyere tids kulturminne og viktig modernistisk byggverk i Lofoten.
H570_10	Skrivarneset, Leknes	Naustområde med anslagsvis 20-30 tufter fra forhistorisk tid, middelalder og etterreformatorisk tid.
H570_11	Sversvika	Helhetlig kulturminneområde med mange tufter fra steinalderen.
H570_12	Hovdveien, Bøstad	Sonen består av tre SEFRAK-bygg: et bolighus ”Nygård”, bygd ca. 1860, bakeri ”Nygård”, bygd ca. 1860, Brygge ”Nygård”, bygd rundt 1867.
H570_13	Finnkjerka	Samisk kulturminne. Finnkjerka regnes lokalt som kulturminne der dette ansees å ha vært et samisk offersted. Lidardata viser strukturer i bakken like nord for landemerket, og bør undersøkes. Finnkjerka har i dag ikke status som kulturminne, noe som bør vurderes nærmere.
H570_14	Vetten	Vardested. Lokalt er Vetten kjent som vardefjellet for høvdingen på Borg, og kan i så måte knyttes langt bak i tid. Vetten er i dag ikke registrert som ett kulturminne.
H570_15	Kvalnes	Tuft Vikingtid/jernalder. Jernaldertuft av betydelig størrelse. Den er nå under registrering som kulturminne.
H570_16	Falkhauan/Skifjord	Bosetning; steinaldertufter og gravrøyser.
H570_17	Stor-Osneset /	Bosetting, tre groptufter fra steinalderen.

	Kollnesåsen, Stamsund	
H570_18	Stamsund kirke	Stamsund kirke er listeført av riksantikvaren, som viktig kirkebygg fra tiden etter 1850.
H570_19	Einangen	Dronningsgrava, gravrøys
H570_20	Litl-Buøya	Eldre bygningsmiljø med to rorbuer, oppført i midten av 1800-tallet og rundt 1930. Brygge oppført i midten av 1800-tallet.
H570_21	Tørnholmen	Bygningsmiljø av historisk og kulturhistorisk verdi, nyere tids kulturminner koplet til Møllers tranproduksjon.
H570_22	Ytre Stamsund	Fiskevær og tettsstedsmiljø med verdifulle bygninger, inkludert væreierbolig fra 1934. Kaianlegg i naturstein er spesielt verdifull i tillegg til et meget viktig rorbumiljø med ti rorbuer fra rundt 1850-1900.
H570_23	Tankholmen, Stamsund	Oljetanken er et viktig landemerke i Stamsund havn.
H570_24	Nesjestraumen	Fiskerbondemiljø med bygningsmasse relatert til både landbruk og fiskeri og disses plassering i naturmiljøet.
H570_25	Haug	Gårdshaug med diameter på ca. 50 meter, ca. 2-3 meter dyp. Gårdsnavnet Haug er trolig knyttet til gårdshaugen.
H570_26	Unstad	Tett bygningsmiljø fra forrige århundreskifte, med gårdshaug trolig fra middelalderen, og gravfelt fra jernalder, grophus i sandvollen i nord.
H570_27	Eggum	Fiskerbondegrend med bygningsmiljø fra forrige århundreskifte, verdifullt kulturmiljø, med eldre og nyere bygningsmasse og særpreget kulturlandskap.
H570_28	Øvre Skjerpen (omtalt som «Rolvsjord» i kulturminneplan for Lofoten)	Gårdsanlegg fra jernalderen med fem godt bevarte tufter etter langhus og gravfelt. Sør i området er samisk fellesgamme, og en kullgrop.
H570_29	Lilandsosen	Del av helhetlig maritimt kulturmiljø omkring Innerpollen med nausttufter og båtstøer.
H570_30	Borg	Del av helhetlig maritimt kulturmiljø omkring Innerpollen med forhistoriske nausttufter, brukar fra tidlig middelalder, gravfelt/røys, tunanlegg fra jernalder, hustufter fra jernalder og middelalder. Kulturmiljø med kontinuerlig kirkehistorie, inklusive dagens kirke fra 1987.
H570_31	Storfjorden	Opprinnelig gårdsanlegg og nå katolsk kloster. Søndre del av området med gravdel fra jernalder og/eller middelalder.
H570_32	Steine	Fiskeværsmiljø fra forrige århundreskifte, med verdifulle bygninger fra epoken.
H570_33	Ure	Fiskevær med væreiergård
H570_34	Rokkvika	Bunkers som del av tysk festningsanlegg
H570_35	Bjørnhalsen	Godt bevart tysk kystfort fra 2. verdenskrig med intakte anlegg.
H570_36	Steinbakkan	Gårdsanlegg som representerer marginal gård fra jern- og middelalder.
H570_37	Tjønndalen	System med hulveier etter ferdsel med flere interessante veifar.
H570_38	Valberg kirke	Kirke (1888) og kirkegård representativ for slutten av 1800-tallet, lokalisert på kirkested fra 1600-tallet.
H570_39	Skokkelvikøyan	Del av et sammenhengende miljø med gravholmer. Til sammen 38 gravrøyser er kjent på øyene.
H570_40	Malnes	Ødegårdsanlegg med langhus på ca. 30 meter fra jernalderen.

H570_41	Bustrandvika	Ødegårdsanlegg fra jernalderen, et lukket landskapsrom uten inngrep.
H570_42	Moland	Delvis utgravd gårdsanlegg fra jernalderen.
H570_43	Smorten	Tidlig industrimiljø (1906) med rester etter gruver for jernmalm.
H570_44	Kleivan	Fiskeværsmiljø med ulike bygninger fra tidlig 1900-tall til 1970-tallet. Stor opplevelsesverdi for nyere tids fiskerihistorie.
H570_45	Kvalnes	Ruiner etter fiskevær (butikk, rorbu, naust, kaianlegg og to eldre fyr, oljehus).
H570_46	Uttakleivtunellen	Tunnel gjennom fjellet Mannen, åpnet i september 1998.
H570_47	Uttakleivveien	Kjøreveg langs sjøen rundt fjellet Veggen, ca. 4,7 km lang.
H570_48	Uttakleiv rideveg	Den fredete strekningen er ca. 2,5 km lang og går over fjellet Mannen mellom Haukland og Utakleiv
H570_49	Æsholmene	Ruiner etter fiskeværsmiljø fra perioden 1854-1924.
H570_50	Holsøya	Gravfelt.
H570_51	Borgvær	Tre bosettingsområder.
H570_52	Litljgjeva	Gravholm fra jernalderren med fire gravrøyser.
H570_53	Kollahaugen	Tre groptufter fra steinbrukende tid.
H570_54	Bakjordøyan	Kulturmiljø av 5 gravholmer og et nes med anslagsvis 25 gravrøyser og kløftgraver.
H570_55	Uttakleiv	Regionalt og nasjonalt viktig kulturlandskap

9.10 Hensynssone mineralressurser

(§ 11-8 punkt c)

Retningslinjer:
Det skal ikke gjennomføres tiltak innenfor området som kan være til hinder for fremtidig utvinning av mineralressursene.

Sone	Område	Beskrivelse
H590_1	Hag	

9.11 Båndleggingssone

(§ 11-8 punkt d)

Båndlegging etter naturmangfoldloven

Følgende områder er båndlagt eller skal båndlegges etter naturmangfoldloven:

Sone	Område	Beskrivelse
H720_1	Storeidvatnet naturreservat	FOR 2002-12-06 nr. 1443, Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 46, Storeidvatnet naturreservat, Vestvågøy kommune, Nordland; gjelder for bruk og vern av område. Del av Leknes IBA.
H720_2	Æsholman naturreservat	FOR 2002- 12- 06 nr 1444, Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 47, Æsholman naturreservat, Vestvågøy kommune, Nordland;
H720_3	Eggum naturreservat	FOR 2002- 12- 06 nr 1447, Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 50, Eggum naturreservat, Vestvågøy kommune, Nordland;
H720_4	Borgvær naturreservat og	FOR 2002- 12- 06 nr. 1445, Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 48, Borgværet naturreservat, Vestvågøy

	landskapsvernområde	kommune, Nordland; FOR 2002- 12- 06 nr. 1446, Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 49, Borgværet landskapsvernområde med dyrelivsfredning, Vestvågøy kommune, Nordland.
H720_5	Leirværan	Fremtidig
H720_6	Moholmen	Fremtidig

Båndlegging etter kulturminneloven

Innen båndleggingssonen etter lov om kulturminner tillates ikke inngrep som kan forringe eller ødelegge kulturminnene.

Områdene er automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner, og omfatter fornminner og bygninger. Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (Kap. II) og fredning ved enkeltvedtak (kap.V). Søknad om tiltak som berører disse områdene skal forelegges Nordland fylkeskommune.

Sone	Område	Beskrivelse
H730_1	Lokalitet Storeidøya (ID 28036	Forhistoriske nausttufter.
H730_2	Lokalitet Myrbakk (ID 47534)	Ringformet tunanlegg.
H730_3	Lokalitet Gårdsanlegg (ID 150772)	Hustuft.
H730_4	Lokalitet Leknesaksla (ID 47535)	Gravfelt. Se også H570_7
H730_11	Lokalitet Borge (ID 74063), Bøstad	Gravhaug.
H730_12	Lokalitet Falkhauan (ID 8880), Skifjord	Seks steinalder hustufter, to gravminner fra jernalder og en grop av ukjent alder/funksjon.
H730_19	Middelaldersk kirkegården på Buksnes (id nr. 156657)	Den middelalderske kirkegården på Buksnes (id nr. 156657) er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i eksisterende gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det auotmatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
H730_20	Nedlagt middelaldersk kirkegården på Borge (id nr. 83973)	Den nedlagte middelalderske kirkegården på Borge (id nr. 83973) er et automatisk fredete kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
H730_21	Nedlagt middelaldersk kirkegården på Hol (id.nr 84594)	Den nedlagte middelalderske kirkegården på Hol (id.nr 84594) er et automatisk fredete kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

9.12 Gjennomføringssone

(§ 11-8 punkt e)

Sone	Område	Bestemmelser
H810_1	Byplan	I kommuneplanen er det definert en bygrense som inkluderer Leknes, Storeidet og Gravdal som utgangspunkt for fremtidig byplan. Byplanarbeidet skal settes i gang etter at kommuneplanens arealdel er vedtatt. Byplanen skal avklare fremtidig arealbruk og avklare hvor og hvordan byen skal utvikles rundt indre Buknesfjorden.
H810_2	Unstad	Reguleringskrav. Arbeid med områderegulering Unstad (plan-ID 201809) igangsatt. Områdereguleringen skal avklare fremtidig arealbruk og utbyggingspotensiale. Nye tiltak tillates ikke før reguleringsplanen er vedtatt.
H810_3	Vik	Området ved Vikstranda må reguleres før det kan gjøres tiltak.

9.13 Detaljeringssone

Videreføring av reguleringsplan. Følgende reguleringsplaner, som er avmerket på plankartet med hensynsone H910 og navngitt med plan-ID, gjelder foran kommuneplanens arealdel:

PlanID	Navn
199401	Værret, Ballstad
199901	Himmelstein Vest, Leknes
200002	Bergland industriområde, Ballstad
200102	Caravanplass Knutstad
200303	Havnesiden, Ballstad
200401	Haugsmyra boligfelt II
200502	Sjøstrand, Ballstad
200503	Tiltakssted Eggum
200601	Vågan hytteområde
200604	Hagebyen, Leknes
200605	Hagebyen B3-B4-B5, Leknes
200701	Lilleeidholmen
200702	Hella boligfelt, Stamsund
200706	Vidda, Ballstad
200707	Porkrota, Ballstad
200713	Breidablikk, Leknes
200802	Havnesiden, endring 2008, Ballstad
200901	Lofoten midnattsol camping, Grunnstad
200906	Leknes lufthavn
201005	Stormyra, Ramsvika
201006	Vannledning Leknes-Storfjord
201101	Spannsteinsundet, Ballstad
201102	Breidablikk II, Leknes
201105	Solsiden brygge, Ballstad
201209	Høydebasseng Ballstad
201212	Utsikten sjøhusbebyggelse, Ballstad
201213	Gravdal sikkerhetssenter
201304	Hellesjyen, Stamsund
201305	Vest-Lofoten VGS og Lekneshallen

201308	VA Høydebasseng Hauheia, Gravdal
201310	Havna - Leknessjøen
201401	Sjøkanten boligfelt, Leknes
201404	Sykehusbakken, Gravdal
201405	Buksnes skole, Gravdal
201406	4.armen, Leknes
201501	Lofoten handelspark, Leknes
201503	E10 x Fv 842 Lufthavnveien, Leknes
201504	Skaftesskogen boligfelt, Sennesvik
201505	Hattvika turistsenter
201601	Sjøveien, bolig- og forretningsområde, Leknes
201606	Hellesjyen boligfelt II
201607	Skreda
201608	Ure rorbucamping
201701	Hellesjyen småbåtanlegg
201702	Lofotr hotell
201813	Hemmingodden, Ballstad
201819	Bøstad skole

10. Andre juridiske flater, linjer og punkter

10.1 Gjennomføringsgrense

I kommuneplanen er det definert en bygrense som inkluderer Leknes, Storeidet og Gravdal som utgangspunkt for fremtidig byplan.

10.2 Bestemmelsesgrense

Bestemmelsesområder for Uttakleiv (#1-3). Områdene vil vurderes nærmere i forbindelse med besøksforvaltningsprosjektet og eventuell utarbeidelse av reguleringsplan for Uttakleiv-Haukland (inkludert Vik).

Områdenr.	*Bestemmelser*
#1	Innenfor område er det tillatt med telting. Krav til rasfarevurdering og evt. rassikring.
#2	Innenfor område tillates korttidsparkering, søppelhåndtering, toalett og betalingsterminal. Krav til rasfarevurdering og evt. rassikring.
#3	Innenfor område tillates parkering. Krav til rasfarevurdering og evt. rassikring.

10.3 Gang/sykkelvei

Fremtidige gang- og sykkelveier er lagt inn i kartet med stiplet linje, se også pkt. 4.4.

10.4 Turveg/Turdrag

Eksisterende turveier/-stier er lagt inn i kartet med heltrukket strek. Fremtidige turveier er lagt inn i kartet med stiplet linje, se også pkt. 4.4.

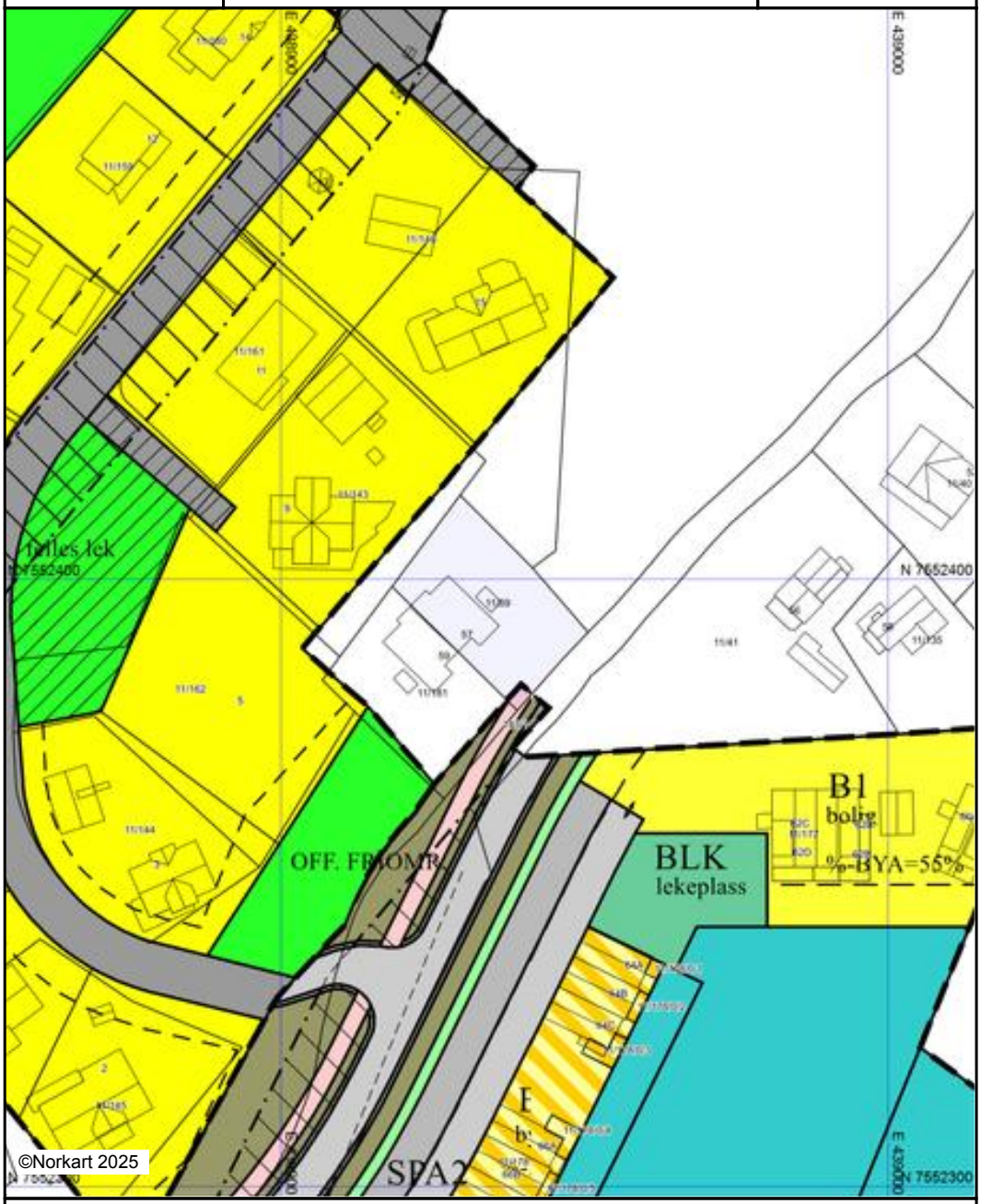
Vestvågøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 11/59
Adresse: Ballstadlandet 57
Utskriftsdato: 27.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Lekeplass
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Grønnstruktur
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting

planID	1860 2018 20
arkivID	18/1632

_____

Ordfører

Vestvågøy kommune

Reguleringsplan

Reineholmen

gnr bnr 11/2, 11/70, 11/71, 11/XX og 11/XX m.fl

Forslag til reguleringsbestemmelser

(jf plan- og bygningsloven § 12-7)

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
Forvaltningsutvalg	29.8.2019	038/19	17.9.2019		18/1132-32
Forvaltningsutvalg	22.1.2020	026/20	31.3.2020		18/1132-54
Kommunestyret		025/20	31.3.2020		18/1132-54

§ 1 Generelt

§ 1.1 **Det regulerte området** er vist på plankart i målestokk 1:500, datert 28.08.19.

§ 1.2 **Planområdet skal brukes til følgende formål:**

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
   a. Boligbebyggelse
   b. Lekeplass
   c. Kombinert bebyggelse og anleggsformål
   d. Næring/ tjenesteyting
   e. Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
   a. Veg
   b. Gang-/sykkelveg
   c. Gangveg/ gangareal
   d. Parkering
   e. Kai
   f. Annen veggrunn – tekniske anlegg
   g. Annen veggrunn – grøntareal

3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
   a. Friområder
   b. Grønnstruktur

4. Sjø, vassdrag og strandsone (pbl § 12-5, nr 6)
   a. Havneområde i sjø
   b. Småbåthavn

5. Hensynssoner (pbl § 12-6)
   a. Frisiktsone veg

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 **Utbyggingsavtale**

1. Vestvågøy kommunestyre har i sak XX/YY den tt.uu.gg gitt ramme for når og hvordan utbyggingsavtaler kan brukes til gjennomføring av arealplaner (arealdel, område og detaljplan) i utbyggingsområder.
2. Kommunedelplan for Ballstad (planID:1860 201203) gir ramme for når og hvordan utbyggingsavtaler kan brukes til gjennomføring av arealplaner i utbyggingsområder.

§ 2.2 **Dokumentasjon til byggemelding**

1. Det skal i søknad om rammetillatelse dokumenteres hvordan bestemmelsene skal oppfylles. Følgende dokumentasjon skal leveres:
   a. Situasjonsplan i 1:500 som viser:
      i. Avkjørsel
      ii. Areal for parkering av biler og sykler
      iii. Forhold til nabobygg
      iv. Avstand til vei
   b. Utomhusplan i egnet målestokk som viser:
      i. Bebyggelsens plassering og høyde, målsatt ved inngangsparti.
      ii. Fremtidig terreng med stigningsforhold og terrengplanering samt forstøtningsmurer med angitt høyde, der terrengforholdene krever slike tiltak.

iii. Vegetasjon
iv. Eventuelle trapper, gjerder og øvrig uteoppholdsareal.

c. Plan, snitt og fasader i egnet skala.
d. Løsning for vann- og avløp samt tilkobling til strømnett.
e. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge brannteknisk dokumentasjon av planlagte tiltak, inkludert tilstrekkelig slokkevannskapasitet.
f. For bebyggelse innenfor gul støysone skal det foreligge støyfaglig utredning ved søknad om rammetillatelse.

2. Dersom planområdet skal utbygges stegvis må det foreligge underskrevet avtale mellom Vestvågøy kommune og tiltakshaver som avklarer ramme for gjennomføring.
3. Avtalen skal bla. omfatte rekkefølgekravene i § 2.3. Partene kan også enes om at avtalen kan omhandle andre forhold.

§ 2.3 Rekkefølge

1. Lekeområdene BLK og lekearealer innenfor BKB1, som angitt i punkt 3.1.10, skal være ferdig opparbeidet med utstyr som angitt i punkt 3.6.5 og med nødvendig støyskjerming og sikringstiltak før det blir gitt brukstillatelse til boliger innenfor BKB1 og B1. Dersom det må etableres lekearealer innenfor område GF1 for å oppnå arealkrav gjelder rekkefølgebestemmelsen også for dette. Opparbeidelse og opplegg for ferdigstillelse av uteområder omsøkes samlet og særskilt.
2. Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for hele planområdet. Plan skal bla. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, avløp, handtering av overflatevann og eventuell nødvendig vurdering av kapasitet og uttak av vann for brannslokking. Plassering av slokkevannsuttak skal framgå av planen.
3. Gangveiene SGG1 og SGG2 må være opparbeidd før det blir gitt brukstillatelse for boliger og næring i områdene BKB1 og BKB2.
4. o_SV1 og o_SGS1-o_SGS3 inngår i planområdet, men må ikke opparbeides før øvrige områder gis ferdigattest. Ny veitrasé inngår i egen sak for gang- og sykkelvei til Ballstadlandet. Inntil disse er etablerte vil de øvrige områdene knytte seg til eksisterende fylkesvei.
5. Det skal etableres trygg kryssing/ krysningspunkt på eksisterende FV818 før det kan gis brukstillatelse for B1, BKB1, BKB2 og BAA. Trygg kryssing/ krysningspunkt skal ivaretas også ved omlegging av veitrasé og etablering av gang- og sykkelvei.
6. Grunnarbeider og kaianlegg kan omsøkes særskilt og alene.
7. Parkeringsplassene (SPA1 og SPA2) må være opparbeidd før det blir gitt brukstillatelse for B1, BKB1, BKB2 og BAA.

§ 2.4 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen.
2. Tiltak som kai, støttemurer, beplantning og parkering kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser.

§ 2.5 Krav til utforming

1. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og være tilpasset eksisterende bygningsmiljø og landskap. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, og løsninger som fremmer opphold og god opplevelse for myke trafikanter.
2. Skråninger, skjæringer, fyllinger og ubebygd areal skal tilsåes, beplantes eller gis en annen tiltalende utforming. Murer over 2 meter skal tilpasses sine omgivelser og om nødvendig avtrappes i tilpassede høyder. Fyllinger og skjæringer som har høyeste punkt lavere enn 3.8 moh. må ikke avtrappes eller tilsåes. Synlige fyllinger mot vann skal mures opp med naturstein.
3. Tiltakshaver skal overholde krav til drenering og grunnarbeider.
4. Utvendig lagring skal plasseres tilbaketrukket/skjermet slik at det er lite synlig fra hovedveier og inngangssoner.
5. Ved prosjektering av bebyggelse og uterom i område BKB1 og BKB2 stilles det krav om bruk av foretak med arkitektfaglig kompetanse, tiltaksklasse 2.

§ 2.6 Massedeponering og avfallshandtering

1. Avfall og overskuddsmateriale fra byggeprosessen skal transporteres til godkjent fyllplass i samsvar med forurensningsloven
2. På areal BKB1 og BKB2 skal det settes av plass til oppstilling/ skur for søppeldunker eller molok-løsninger. Det kan etableres egne tiltak på hvert av områdene eller felles løsning på BKB2. Område for søppelhåndtering på område BKB2 skal være opparbeidet med fast overflate og være dimensjonert for tilstrekkelig akseltrykk fra renovasjonsbil, min.10 t.
3. Det kan etableres skur med søppeldunker eller molokløsninger innenfor områdene B1, BAA, og BKB3.

§ 2.7 Universell utforming

1. Ved detaljplanlegging av inne - og utemiljø skal prinsippet om universell utforming legges til grunn. Universell utforming skal dokumenteres i situasjonsplan eller i samlet plan for uteoppholds- og lekeareal som vedlegg til søknad om rammetillatelse eller igangsetting.
2. Bruksareal i bygninger på bakkeplan i planområdet skal være universelt uformet. Dette gjelder alt bruksareal i boliger, samt areal som er tilgjengelig for kunder/brukere av forretning og tjenesteyting
3. Minst 5% av parkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede.

§ 2.8 Havnivå - Høyde NGO

Det stilles krav om dokumentert rapport om havnivåstigning, herunder stormflo og bølgenivå før igangsettelse i formålsområde BKB1, BKB2, BAA og B1. Bygningenes OK ferdig gulv på laveste plan skal ligge høyere enn 3,8m NGO eller annen dokumentert stedlig verdi. Dette gjelder for rom for varig opphold. Øvrige bygg kan etableres slik at de harmonerer med eksisterende bebyggelse. Dersom dokumentert resultat tilsier det skal bestemmelsenes generelle krav om etableringshøyde overprøves.

§ 2.9 Alternativ energi

Ved etablering av mindre småskala energianlegg; solfangere, solpanel, varmepumpe mv, skal de tilpasses til og inngå i områdets og bygningenes arkitektoniske løsninger og ikke være til sjenanse for omgivelsene. Tiltak omsøkes som del av byggesak forøvrig, eller som egen sak.

§ 2.10 Automatisk fredet kulturminne

Ved funn eller spor som indikerer eldre tids aktivitet i området under bygge- og anleggsarbeidet skal arbeidet stanses omgående. Nordland fylkeskommune og Sametinget skal informeres, jf. Lov om kulturminne § 8,2. ledd.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)

Boliger og næring

1. Maksimal tomteutnytting er BYA = 70%
2. Maksimal mønehøyde er 17,5m over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 4 etasjer med loftsetasje. Maksimal gesimshøyde er 12,5m over gjennomsnittlig planert terreng.
3. Bygninger skal ha saltak som hovedtakform og maksimalt 45° takvinkel. Det tillates eventuelt kombinasjoner med andre takformer, forutsatt at de inngår som en del av den arkitektoniske helheten.
4. Det tillates arker på tak. Maksimal gesimshøyde for disse er 17,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Arker kan ikke utgjøre mer enn 55% av takflatens mønelengde.
5. Bygningene skal som hovedregel ha møneretning parallelt med kaikanten.
6. Arealer på bakkeplan skal i hovedsak forbeholdes publikumsfunksjoner. Arealet kan benyttes til blandet formål som; forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), servering, tjenesteyting og service.
7. Bolig tillates fra og med 2. etasje og oppover, men kan ha bifunksjoner, som inngangsparti med vindfang og arealer for trapper, og lignende, på bakkeplan.
8. Det kan etableres fellesfunksjoner som søppelrom, postkasser og sykkelstativ på bakkeplan. Plassering og utforming skal være godt tilpasset øvrig bebyggelse.

9. Rom med støyfølsom bruk kan ikke ha fasade som er utsatt for støynivå over 55db uten at det blir gjennomført støytiltak og sikret tilfredsstillende ventilasjon.
10. Det skal opparbeides min. 180 m2 lekeareal innenfor området. Arealet skal oppfylle krav som beskrevet under § 3.6 Lekeplass og areal for uteopphold.
11. Det skal etableres kai langs hele sjøkanten og denne skal være åpen for allmenheten.
12. Det tillates etablering av kai og flytebrygge innenfor dette området.

§ 3.2 Næring og tjenesteyting (BKB2)

1. Maksimal tomteutnytting er BYA = 70%.
2. Maksimal mønehøyde er 17,5m over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 4 etasjer med loftsetasje. Maksimal gesimshøyde er 12,5m over gjennomsnittlig planert terreng.
3. Bygninger skal ha saltak som hovedtakform og maksimalt 45° takvinkel. Det tillates eventuelt kombinasjoner med andre takformer, forutsatt at de inngår som en del av den arkitektoniske helheten.
4. Det tillates arker på tak. Maksimal gesimshøyde for disse er 17,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Arker kan ikke utgjøre mer enn 55% av takflatens mønelengde.
5. Bygningene skal som hovedregel ha møneretning parallelt med kaikanten.
6. Arealer på bakkeplan skal i hovedsak forbeholdes publikumsfunksjoner. Arealet kan benyttes til blandet formål som; forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), servering, tjenesteyting, funksjoner knyttet til overnatting og service. Overnatting tillates ikke på bakkeplan.
7. Fra og med 2. etg kan det etableres funksjoner som overnatting, tjenesteyting og kontor samt funksjoner som hører naturlig sammen med dette.
8. Rom med støyfølsom bruk kan ikke ha fasade som er utsatt for støynivå over 55db uten at det blir gjennomført støytiltak og sikret tilfredsstillende ventilasjon.
9. Det skal etableres søppelhåndtering innenfor området, som kan benyttes av områdene BKB1 og BKB2. Det må tilrettelegges for adkomst for renovasjonsbil. Løsning for søppelhåndtering skal plasseres tilbaketrukket/skjermet slik at det er lite synlig fra hovedveier og inngangssoner.
10. Det skal etableres kai langs hele sjøkanten og denne skal være åpen for allmenheten.
11. Det tillates etablering av flytebrygge innenfor dette området.

§ 3.3 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)
Næring/ Fritidsbebyggelse/ Parkering

1. Maks. tomteutnytting er BYA = 90%.
2. Maks. mønehøyde er 9m over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er 7m over gjennomsnittlig planert terreng.
3. Bygninger skal ha saltak som hovedtakform, og maksimalt 45° takvinkel.
4. Bygningenes hoved-volumer skal ha møneretning normalt på sjøkant.
5. Adkomst mellom veg (SV2) og kai i området VS3 skal etableres innenfor område BAA. Adkomst skal minst dimensjoneres for liten lastebil.
6. Det kan etableres carport-løsninger med adkomst fra SV2. Disse kan være integrerte i øvrig bygningsmasse.
7. Rom med støyfølsom bruk kan ikke ha fasade som er utsatt for støynivå over 55db uten at det blir gjennomført støytiltak og sikret tilfredsstillende ventilasjon.

§ 3.4 Bolig (B1)

1. Maksimal tomteutnytting er BYA = 55%.
2. Maks. mønehøyde er 10m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er 8m over gjennomsnittlig planert terreng.
3. Bygninger skal ha saltak som hovedtakform, og maksimalt 45° takvinkel.

4. Det tillates arker på tak. Maksimal gesimshøyde er 10m over gjennomsnittlig planert terreng. Arker kan ikke utgjøre mer enn 55% av takflatens mønelengde.
5. Bygningenes hoved-volumer skal ha møneretning normalt på sjøkant.
6. Garasje/ carporter skal være tilpasset bolighus med hensyn på materiale, form og farge. Disse kan oppføres i en etasje. Maksimal byggehøyde for garasje er 4,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
7. Rom med støyfølsom bruk kan ikke ha fasade som er utsatt for støynivå over 55db uten at det blir gjennomført støytiltak og sikret tilfredsstillende ventilasjon.
8. Det tillates etablering av kai og flytebrygge innenfor dette området.

§ 3.5 Andre særskilt angitte bygninger og anlegg (BKB3)

1. Arealet BKB3 er areal avsatt til trafostasjon og anlegg for vann og avløp.
2. Det tillates søppelskur eller molokløsninger innenfor området.

§ 3.6 Lekeplass og areal for uteopphold

1. Lekeplass i området BKB1 (se §3.1.10) er felles for boliger innenfor området. Lekeplasser som etableres utenfor byggegrensen skal være tilgjengelig for brukere innenfor hele planområdet.
2. Areal BLK benyttes av boligene i områdene B1 og BKB1.
3. Det skal være minimum 25m² lekeareal per bolig.
4. Areal avsatt til lek og uteopphold skal ha solrik plassering, ikke være brattere enn 1:3, ha en funksjonell form, og skjermes mot vær, vind, støy, forurensning, trafikkfare og annen helsefare. Der arealene ligger nært vann skal avgrensning mot vann sikres.
5. Lekeplass innenfor BKB1 og BLK skal minimum være utstyrt med sandkasse, lekestativ, sittebenk og beplantning som fremmer lek (eksempelvis klatretre, pilhytte, bærbusker o.l.)
6. Minst 10% av BLK skal settes av til vegetasjon/tilsåing.
7. Det er ikke tillatt å etablere tiltak innenfor uteoppholds- og lekearealene som ikke er i sammenheng med formålet for området.
8. Lekeplasser skal ikke ha støybelastning over angitt grenseverdi for uteoppholdsareal i T-1442, L_{den} 55 dB (vei). Lekeplasser innenfor gul støysone skal ha støyskjerming.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)

§ 4.1 Vei

1. o_SV1 er offentlig og eksisterende FV818 (Ballstadlandet), med ny trasé i planområdet
2. SV2 er ny felles vei til SPA2, BAA, BLK, og B1.
3. SV3 er eksisterende felles vei og gir tilkomst til BKB1, BKB2 og SK1.
4. SV4 er snuplass for besøkende, beboere og varelevering på holmen.
5. Innenfor område SV4 skal det etableres oppstillingsplass for utrykningskjøretøy 7 x 12 m. Oppstillingsplass skal tilpasses punktbelastning støtteben: 19 tonn og belastningsflate 60 cm x 60 cm.
6. Det skal etableres trygg kryssing/ krysningspunkt på eksisterende FV818, og denne skal ivaretas ved etablering av ny trasé.

§ 4.2 Gangvei

1. Gangvei SGG1 og SGG2 er gangveier for planområdet.
2. Gangveier skal utformes slik at det er universell tilgjengelighet til alle bygg, parkeringsplasser og uteoppholdsareal i planområdet.
3. Gangvei SGG2 kan skjermes fra vær og vind med levegg, tak, eller en kombinasjon av de to.
4. Gangvei SGG2 skal ha rekkverk mot kai.

§ 4.3 Gang- og sykkelvei

1. Gang og sykkelvei o_SGS1, o_SGS2 og o_SGS3 er offentlig gang og sykkelveg langs FV818
2. Gang og sykkelveg skal utformes etter prinsipp om universell utforming.

§ 4.4 Annen veigrunn

1. o_SVT1- o_SVT12 er fyllinger og skjæringer langs etter vegsystemet innenfor planområdet.
2. Eventuelle fyllinger på o_SVG1 - o_SVG11 skal dekkes til med jord og tilsåes med gress eller beplantes med annen vegetasjon. Områdene kan unntaksvis behandles på annen tiltalende måte.
3. SVT11 er fyllingskant for SV3.

§ 4.5 Parkeringsplass

1. SPA1 og SPA2 er felles parkeringsplass for BKB1, BKB2, B1, BAA og småbåthavn.
2. Parkeringsplasser på BAA kan benyttes av B1, BKB1 og BKB2.
3. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede på Reineholmen, som kan plasseres innenfor områdene BKB1 og BKB2.
4. Sykkelparkering skal fortrinnsvis plasseres nær/tilknyttet inngangsparti. I utgangspunktet satt av plass i delområde BKB1, BKB2 og BAA, men situasjonsplan og prosjektering av bygg kan gi en annen plassering. Deler av sykkelparkering kan etableres i SPA1, SPA2 og BAA.
5. For parkeringsplassene som ligger innenfor byggegrensen i område SPA1 kan det etableres åpne carportløsninger. Maksimal byggehøyde er 4,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Carportene skal ha saltak som hovedtakform og maksimalt 45° takvinkel. Møneretning skal være normal på sjøkanten.
6. Hver biloppstillingsplass skal minimum beregnes til 18 m2. Parkeringsplass for forflytningshemmede skal minimum være 27 m² (4,5x6m).
7. Bilparkeringskrav:

Formål:	Biloppstillingsoppstillingsplasser:	Pr:
Bolig, to rom	1	Boenhet
Bolig, tre rom	1,5	Boenhet
Bolig, fire rom eller mer	2	Boenhet
Hotell og overnattingssted	0,4	Gjesterom
Forsamlingslokaler	0,13	Sitteplass
Næring	1	60 m² bruksareal
Serveringssteder	1	20 m² bruksareal
Lager	0,5	100m² bruksareal
Marina (flytebrygger)	0,5	Båtplass

§ 4.6 Kai

1. SK1 er ny kai. Det kan ikke etableres flytebrygger i området.

§ 5 Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)

§ 5.1 Friområder

1. GF1 er friområde for BKB1, BKB2, BAA og B1.
2. Det kan etableres lekeareal innenfor GF1.

§ 5.2 Grøntstruktur

1. Innenfor G3 skal det etableres gangsti mellom SGG1 og BLK, som vist i illustrasjonsplan.

§ 6 Sjø, vassdrag og strandsone (pbl § 12-5, nr 6)

§ 6.1 Småbåthavn (VS1, VS2 og VS3)

1. Innenfor områdene VS1, VS2 og VS3 kan det etableres flytebrygger. Disse skal ikke være til hinder for øvrig båttrafikk, dette gjelder også fortøyninger til flytebrygger.
2. Innenfor område VS3 skal det etableres kai langs hele sjøkanten. Denne skal være åpen for allmennheten og gi adkomst til naust.

§ 6.3 Havneområde i sjø (VHS)

1. Området er avsatt til fiskerihavn i sjø.
2. Det kan ikke etableres flytebrygger i området.

§ 7 Hensynssoner (pbl § 12-6)

§ 7.1 Frisiktsone veg

1. I området med frisiktsline og vei (frisiktsone H140_1 - H140_5) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilgrensende vei sitt plan.

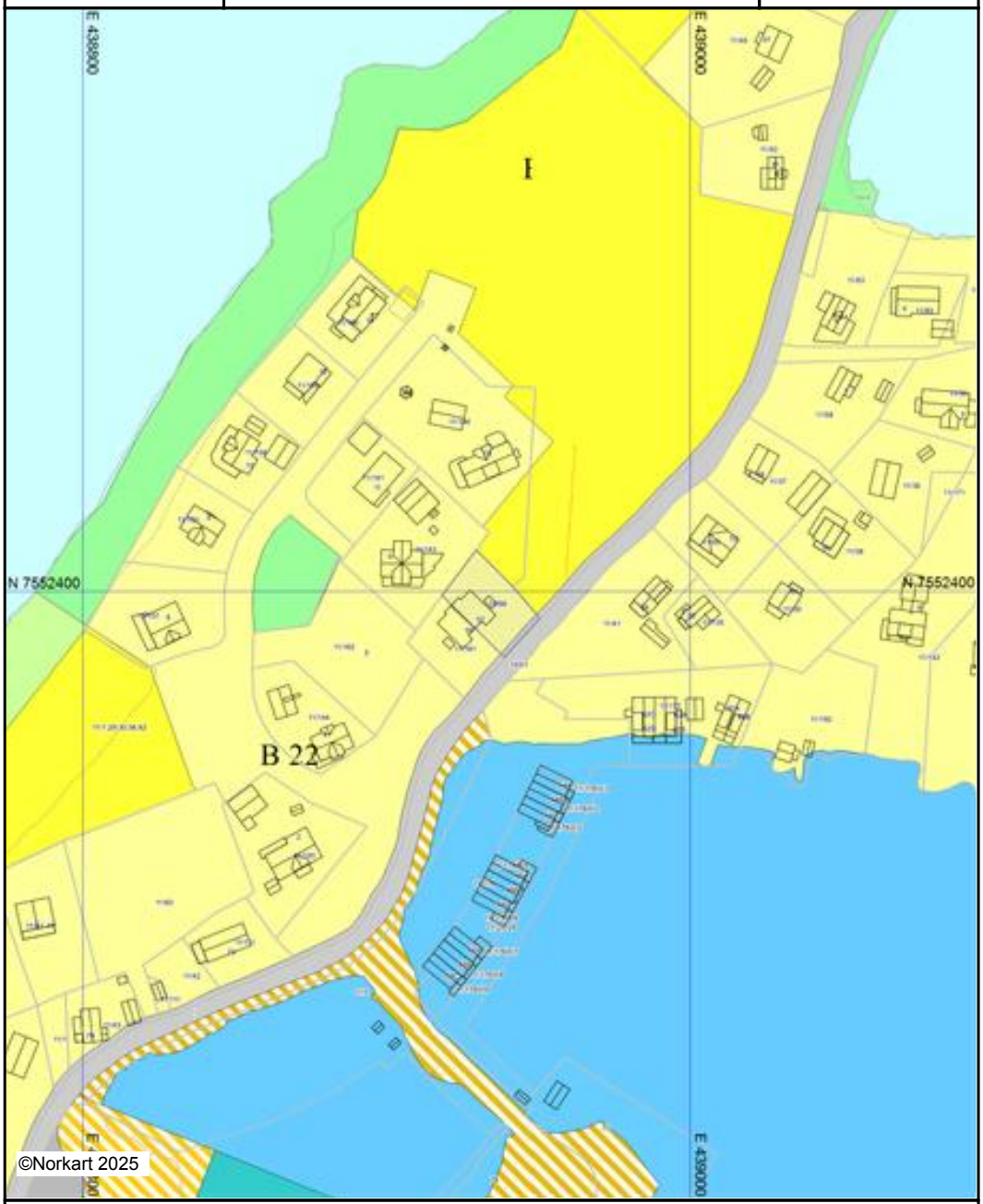
Vestvågøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/59
Adresse: Ballstadlandet 57
Utskriftsdato: 27.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Vestvågøy kommune

Næring, plan og utvikling

Jonassen maskin og transport AS
Havnekvartalet 2
8370 LEKNES

Deres ref.: Vår ref.: 21/605-7/TOHO Dato: 26.02.2024

Byggeplass:	Ballstadlandet 57 og 59	Eiendom:	Gnr. 11 bnr. 59
Tiltakshaver:	RAJO eiendom og bolig AS	Adresse:	Havnekvartalet 2, 8370 LEKNES
Søker:	Jonassen maskin og transport AS	Adresse:	Havnekvartalet 2, 8370 LEKNES
Tiltakstype:	Riving 121 – Vertikaldelt tomannsbolig	Tiltaksart:	

Ferdigattest - Riving og oppføring av ny tomannsbolig - gnr 11 bnr 59

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest for riving av eksistrende bygninger samt oppføring av ny vertikaldelt tomannsbolig på gnr 11 bnr 59 og bnr 181 på Ballstad, mottatt hos Vestvågøy kommune den 22.02.2024.

Med innsendelse av søknad om ferdigattest bekrefter ansvarlig søker / tiltakshaver at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

På dette grunnlag gis det ferdigattest for tiltaket.

De ansvarlige foretaks formelle ansvar for tiltaket opphører ved utstedelse av ferdigattest, jf. pbl § 23-3. Kommunen kan likevel rette pålegg om retting eller utbedring til disse foretakene innen fem år etter at ferdigattest er gitt, dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen.

Vennlig hilsen

Karl Erik Nystad
enhetsleder

Tonje Holm
saksbehandler
Etter fullmakt

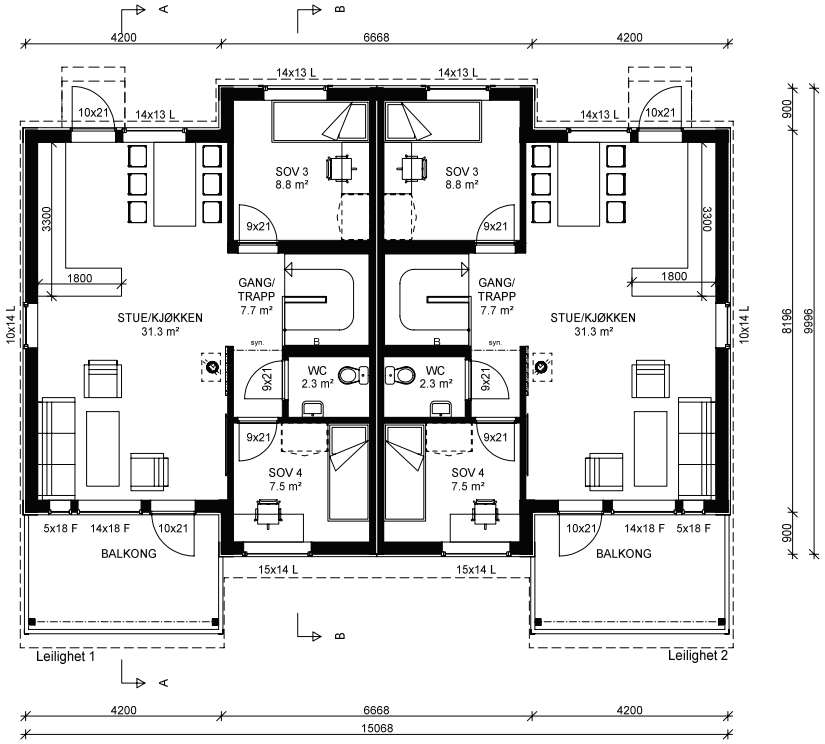
Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen fysisk signatur.

Vestvågøy kommune
Postboks 203, 8376 Leknes
Tlf.: 76 05 60 00 – Fax: 76 05 60 01
Postmottak@vestvagoy.kommune.no
Org.nr.: 942 570 619 – Bankgiro: 4760.18.55018

Kopi til:

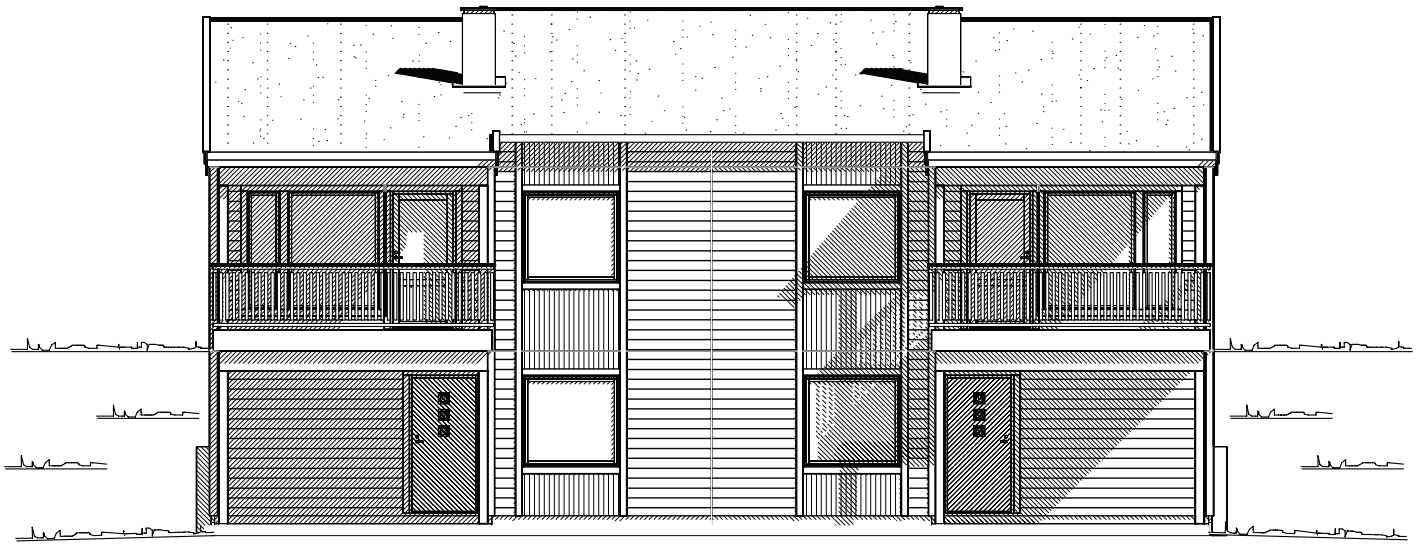
RAJO eiendom og bolig AS	Havnekvartalet 2	8370	LEKNES

A	= Avstivende vegg
B	= Bærevegg
L	= Åpningsbart vindu
F	= Fast vindu
L/F	= Fast med åpningsbart felt iht. fasade
Syn.	= Synlig drager
Skj.	= Skjult drager



"Prosjekt"
BREIM

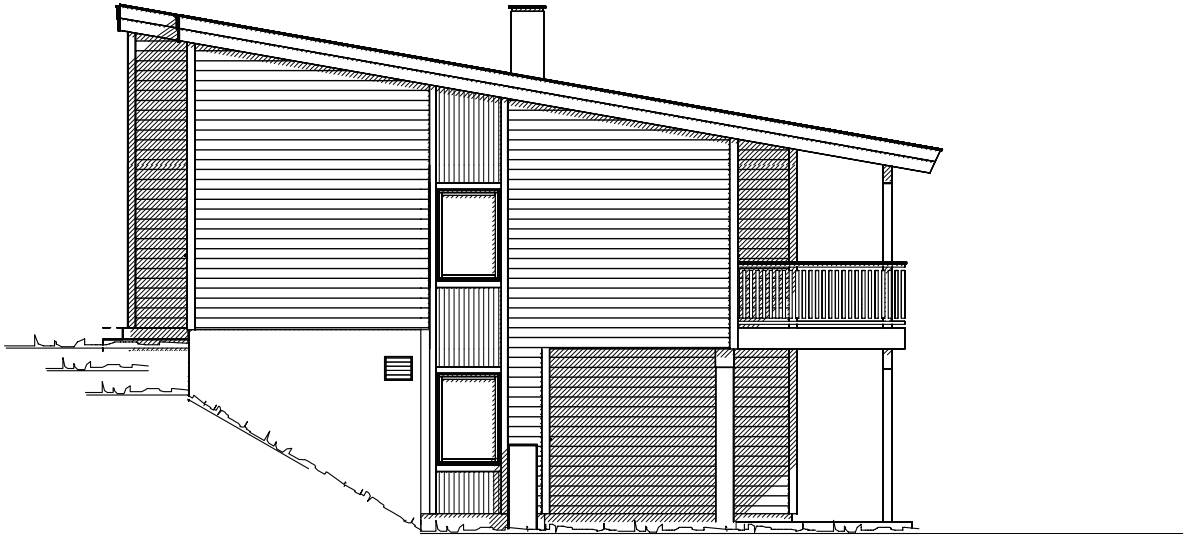
HOVEDPLAN 1.etg.	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 Tiltakshaver : Rajo Eiendom og Bolig AS		MÅL 1 : 100 Dato 22.03.21 Sign.MK Pnr.:285020080202
BoligPartner Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Ballstadlandet 59, 8370 Leknes	Gnr: 11 Bnr: 59 Fnr:	Tegnings Nr. — 502



FASADE MOT SØRØST

"Prosjekt"
BREIM

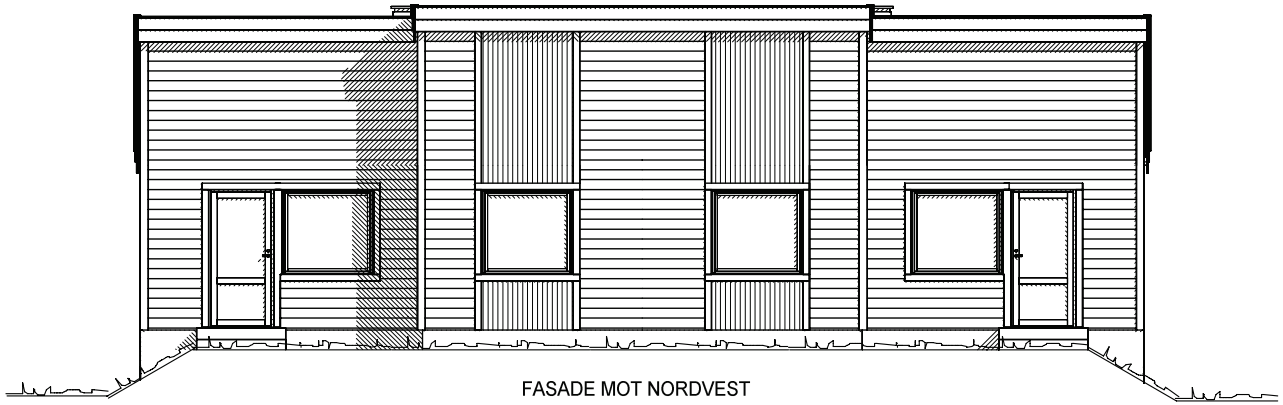
FASADE 1	Tiltakshaver : Rajo Eiendom og Bolig AS **Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17**		MÅL 1 : 100 Dato 22.03.21 Sign.MK Pnr.: 285020080202 Tegnings Nr. — 505
BoligPartner Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Ballstadlandet 59, 8370 Leknes	Gnr: 11 Bnr: 59 Fnr:	



FASADE MOT SØRVEST

"Prosjekt"
BREIM

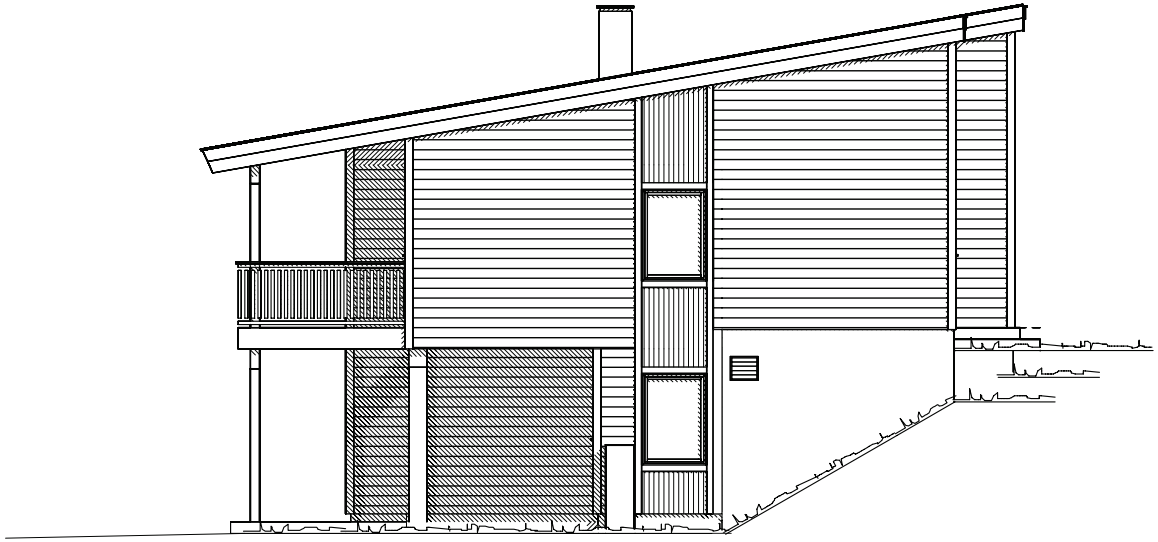
FASADE 4	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 Tiltakshaver : Rajo Eiendom og Bolig AS		MÅL 1 : 100 Dato 22.03.21 Sign.MK Pnr.: 285020080202 Tegnings Nr. — 508
BoligPartner Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Ballstadlandet 59, 8370 Leknes	Gnr: 11 Bnr: 59 Fnr:	



FASADE MOT NORDVEST

"Prosjekt"
BREIM

FASADE 3	Tiltakshaver : Rajo Eiendom og Bolig AS **Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17**		MÅL 1 : 100 Dato 22.03.21 Sign.MK
BoligPartner Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Ballstadlandet 59, 8370 Leknes	Gnr: 11 Bnr: 59 Fnr:	Pnr.: 285020080202 Tegnings Nr. — 507

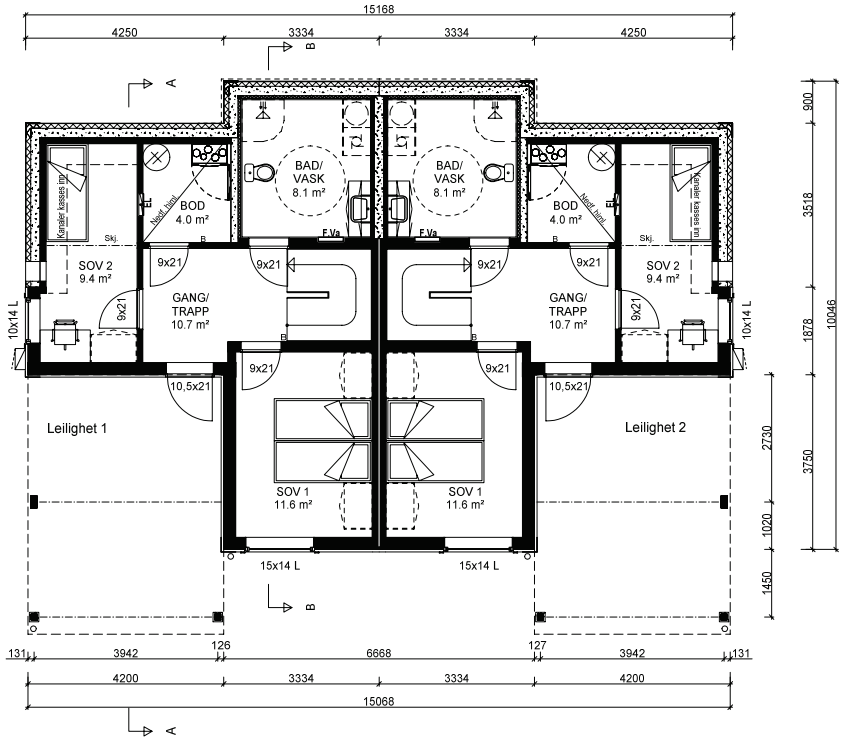


FASADE MOT NORDØST

"Prosjekt"
BREIM

FASADE 2	Tiltakshaver : Rajo Eiendom og Bolig AS **Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17**		MÅL 1 : 100
BoligPartner			Dato 22.03.21 Sign.MK
			Pnr.: 285020080202
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Ballstadlandet 59, 8370 Leknes	Gnr: 11 Bnr: 59 Fnr:	Tegnings Nr. — 506

A = Avstivende vegg
B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
Syn. = Synlig drager
Skj. = Skjult drager



"Prosjekt"
BREIM

UNDERETASJEPLAN	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 Tiltakshaver : Rajo Eiendom og Bolig AS		MÅL 1 : 100 Dato 22.03.21 Sign.MK Pnr.:285020080202 Tegnings Nr. — 504
BoligPartner Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Ballstadlandet 59, 8370 Leknes	Gnr: 11 Bnr: 59 Fnr:	

Utskriftsdato: 27.10.2025

Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes
Telefon: 76 05 60 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestvågøy kommune

Kommunenr.	1860	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ballstadlandet 57, 8373 BALLSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	2 559,39 kr
Vann	6 110,02 kr
Sum	**8 669,41 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Ab.gebyr avløp A0	15%	1 Ab	1817.00	1/1	0 %	1 817,00 kr
Forbruksgebyr avløp	15%	121.5 m2	16.16	1/1	0 %	1 963,14 kr
Ab.gebyr vann V0	15%	1 Ab	2962.40	1/1	0 %	2 962,40 kr
Forbruksgebyr vann	15%	121.5 m2	17.63	1/1	0 %	2 141,98 kr
					Sum	**8 884,52 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vestvågøy kommune
Adresse: Postboks 203, 8376 Leknes
Telefon: 76 05 60 00

Utskriftsdato: 27.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestvågøy kommune

Kommunenr.	1860	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ballstadlandet 57, 8373 BALLSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

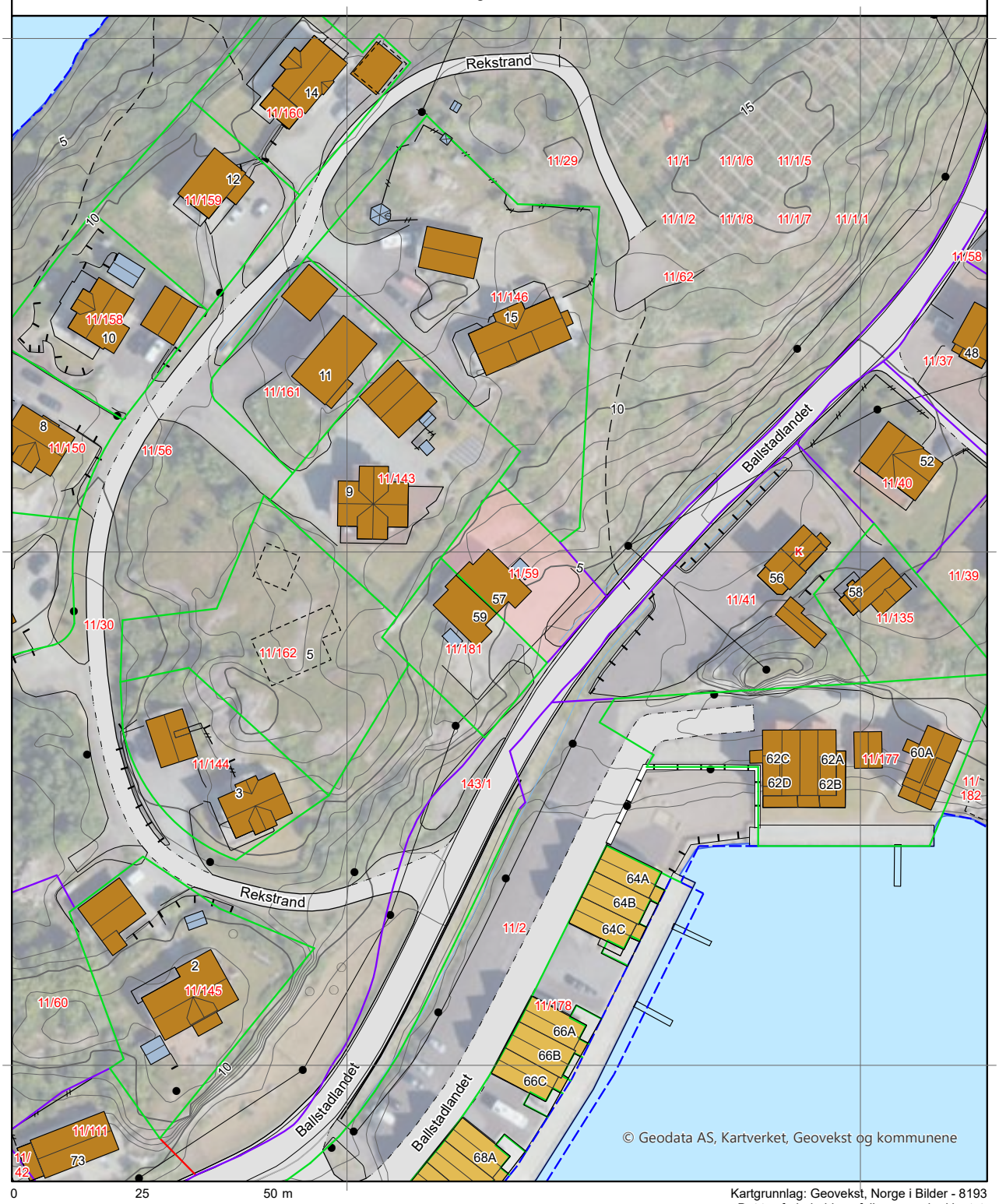
Kommune: 1860 Vestvågøy
Eiendom: 1860/11/59/0/0

Eiendomsgrenser

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

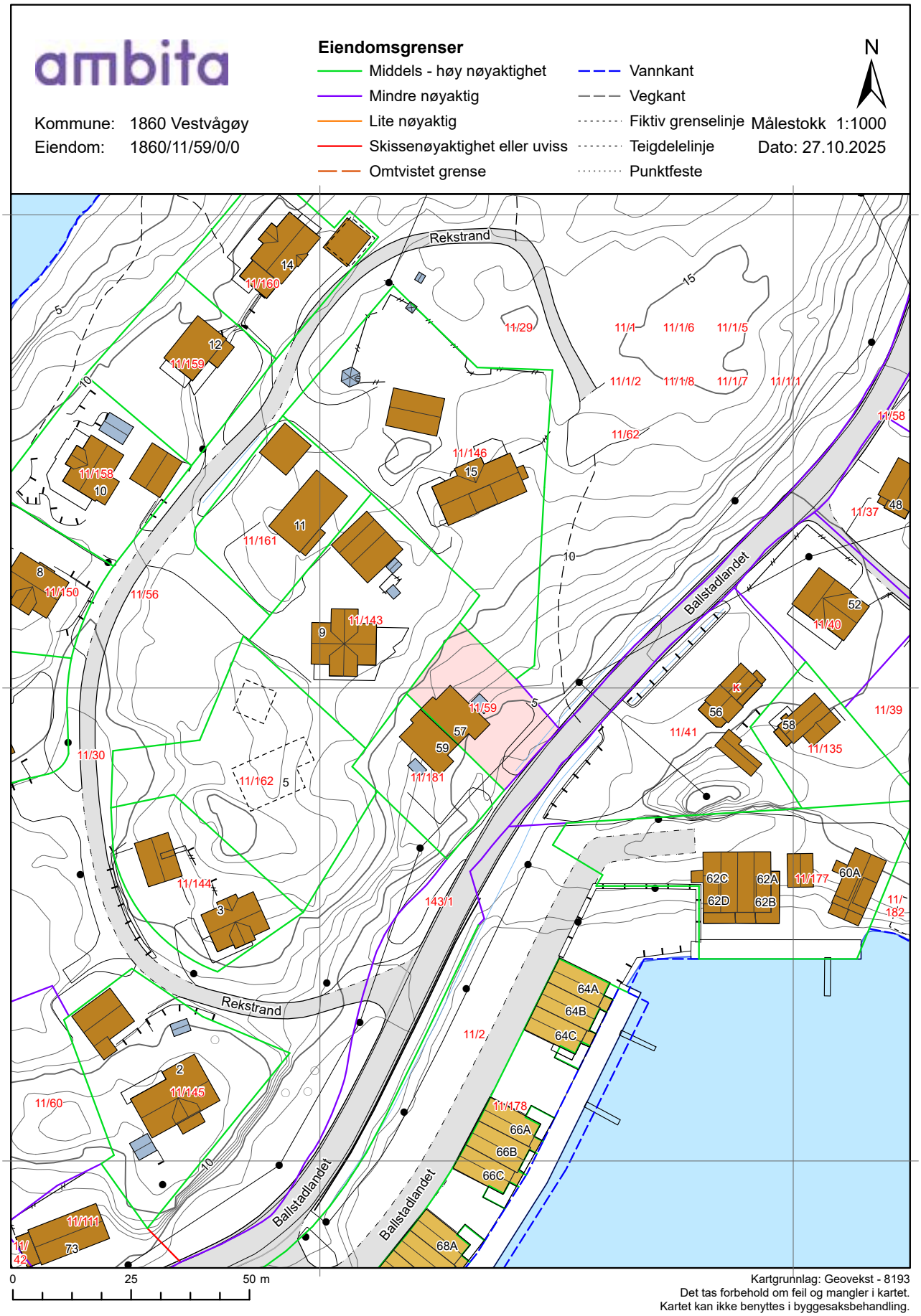
N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.10.2025



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 1860 Vestvågøy
Eiendom: 1860/11/59/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 27.10.2025
Rekstrand
Ballstadlandet
11/160
11/159
11/158
11/161
11/150
11/56
11/143
11/30
11/162
11/144
11/145
11/60
11/111
11/29
11/1
11/1/6
11/1/5
11/1/2
11/1/8
11/1/7
11/1/1
11/62
11/146
11/58
11/37
11/40
11/59
11/181
11/41
11/39
11/135
11/177
143/1
11/2
11/178
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Vestvågøy kommune

Adresse: Postboks 203, 8376 LEKNES

Telefon: 76 05 60 00

Utskriftsdato:
27.10.2025

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestvågøy kommune

Kommunenr.	1860	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ballstadlandet 57, 8373 BALLSTAD								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Det er ingen restanser for kommunale avgifter for denne eiendommen	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. 740 ,-
Eiendommen har en restanse på eiendomsskatt med	kr. ,-
Det er ingen inkassokrav/ legalpant på eiendommen	☐
Eiendommen har et totalt innkassokrav på kommunale avgifter med	kr. ,-
Eiendommen har et totalt innkassokrav på eiendomsskatt med	kr. ,-
Kommentar:	

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CRG3772
Matrikkel: 1860-11/59/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:



Adresse:
Ballstadlandet 57,
8373 BALLSTAD

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 29 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
STIKK IF DOBBEL M/J HVIT	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
STIKK PV Dobbel M/J HVIT	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
STIKK PV IP44 DOBBEL M/J HVIT	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
STIKK IF DOBBEL M/J 1,5 S HVIT	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
INNFELT STIKK 16A/IP20 SCHUKO	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
FCL FOTOCELLE 3-300LUX 13A	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
KOMFYRVAKT MICROSENSE SØLV	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
RS16/2 AV/PÅ I BRYTER M/LYS PH	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
BRYTER IF 1+1 HVIT	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
BRYTER IF 2-POL HVIT	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
BRYTER IF 1-POL HVIT	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
LEDDIM 350 HVIT	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
VESTERÅLEN Samsvarserklæring Inst. Sign.	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
VESTERÅLEN Sluttkontroll fullversjon	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
LOFOTEN Kursfortegnelse 18 kurser (Kursfortegnelse)	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
LOFOTEN Risikovurdering R1 (Risikovurdering)	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
DCL TAKUTTAK HVIT	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
DCL PLUGG HVIT	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
RS1090PTPH STIKK DOBB. B.VERN	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
OVERBELASTNINGSVERN 32A 4P OV	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
PKPM2-15/2/C/003-A-OL JORDF.AU	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
PKP62-25/2/C/003-A JORDFEILAUT	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
SORRENTO SORT 4W LED	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
JUNISTAR ECO HVIT 2700K 8PK	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
WAVE 600 18W LED 3000K	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
ORION HVIT 20W LED 3000K	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
SG 4W E27 FILAMENT 2700K 350D	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
RØYKVARSLER 230V M/BATTERI	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27
RINGEKLOKKE TRÅDLØS, 230V	EL-TEAM AS	Elektriker	2024-02-27

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 11, Bruksnr 59	**Kommune:**	1860	Vestvågøy
Adresse:				
Veiadresse:	Ballstadlandet 57, gatenr 2024 8373 Ballstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	402 1	Reine Ballstad
Oppdatert:	19.05.2021	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10070501 7803	Buksnes Ballstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Sjøtun	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.04.1952	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	545,2 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	920287905	Rajo Eiendom og Bolig AS Havnekvartalet 2, 8370 Leknes	1/1	Privat aksjeselskap

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	25.01.2024	Berørt	1860/11/1	0,0
	Matrikkelført:	25.01.2024	Berørt	1860/11/29	0,0
			Berørt	1860/11/30	0,0
			Berørt	1860/11/56	0,0
			Berørt	1860/11/59	0,0
			Berørt	1860/11/62	0,0
			Berørt	1860/11/143	0,0
			Berørt	1860/11/162	0,0
			Berørt	1860/143/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.12.2023	Avgiver	1860/11/59	-540,8
	Matrikkelført:	25.01.2024	Berørt	1860/11/1	0,0
			Berørt	1860/11/29	0,0
			Berørt	1860/11/30	0,0
			Berørt	1860/11/56	0,0
			Berørt	1860/11/62	0,0
			Berørt	1860/11/143	0,0
			Berørt	1860/11/162	0,0
			Berørt	1860/143/1	0,0
			Mottaker	1860/11/181	540,8
Sammenslåing	Forretning:	06.03.2015	Avgiver	1860/11/69	0,0
	Matrikkelført:	05.03.2015	Mottaker	1860/11/59	1 082,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.11.2011	Berørt	1860/11/1	0,0
	Matrikkelført:	30.11.2011	Berørt	1860/11/59	0,0
			Berørt	1860/11/69	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.11.2011	Avgiver	1860/11/1	-1 502,2
	Matrikkelført:	30.11.2011	Berørt	1860/11/59	0,0
			Berørt	1860/11/69	0,0
			Berørt	1860/11/143	0,0
			Berørt	1860/11/144	0,0
			Mottaker	1860/11/162	1 502,1
Skylddeling	Forretning:	04.04.1952	Avgiver	1860/11/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1860/11/59	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ballstadlandet 57	Bolig	106,5	Kjøkken	5	2	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	80,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	106,5	Igangset.till.:	04.05.2021
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	26.02.2024
Oppvarming:		BRA totalt:	106,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300878513			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			46,5		46,5				
H01	1		60,0		60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	189546750			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 11, Bruksnummer 59 i 1860 VESTVÅGØY kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | Data uthentet 27.10.2025 kl. 13.27
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | Oppdatert per 27.10.2025 kl. 13.26

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/340610-1/200 22.03.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
RAJO EIENDOM OG BOLIG AS
ORG.NR: 920 287 905
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1955/2894-4/77 24.09.1955 **UTSKIFTING**

Avløsningsforr.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/340610-3/200 22.03.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1860 GNR: 11 BNR: 146
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1066981-1/200 31.08.2021 11:38 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: SPAREBANK 68 GRADER NORD
ORG.NR: 937 905 378
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1577624-1/200 15.12.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1860 GNR: 11 BNR: 146
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1860 GNR: 11 BNR: 162
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om tilhørende installasjoner
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1577624-2/200 15.12.2021 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1860 GNR: 11 BNR: 162
Bestemmelse om felles avløpsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1577624-3/200 15.12.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1860 GNR: 11 BNR: 162
Bestemmelse om vannledning og eventuell annen infrastruktur
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/933122-1/200 31.08.2023 08:43 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 8 000 000
Panthaver: SPAREBANK 68 GRADER NORD
ORG.NR: 937 905 378
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1952/995-1/77 04.04.1952 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1860 GNR: 11 BNR: 1

2015/208488-1/200 06.03.2015 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1860 GNR: 11 BNR: 69

2024/1020906-1/200 25.01.2024 11:05 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1860 GNR: 11 BNR: 181
ELEKTRONISK INNSENDT

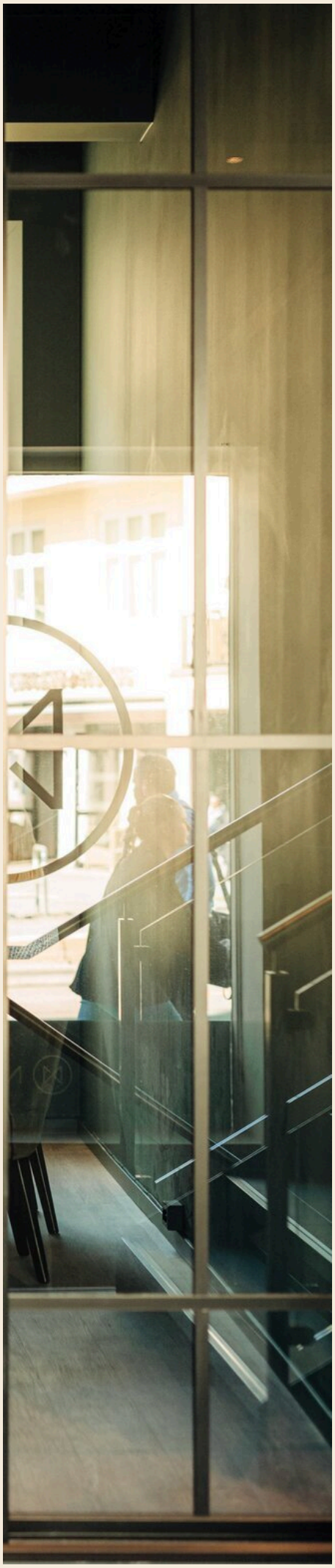
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Velkommen til

Nordvik 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.

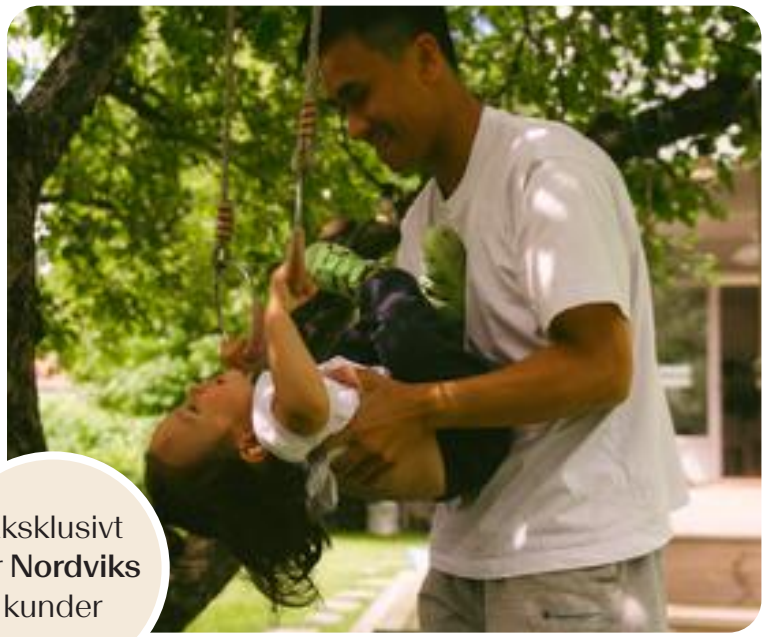


Moloveien 20, 8003 BODØ
r.hanssen@nordvikbolig.no
482 17 288

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 35-0175/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ballstadlandet 57 8373 BALLSTAD
Matrikkel: Gnr 11, bnr 59 (ideell andel 1/1) i Vestvågøy 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Adrian Arntsen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bodø
a.arntsen@nordvikbolig.no
974 89 277