Arnes-E6 190, 8540 BALLANGEN



PROPR.NO

Selger
Marcus Solhaug Moen
47809541

Prisantydning
2 550 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1806 Gnr. 338 Bnr. 195

Innholdsrik enebolig med garasje - 3 soverom - Skjermet og solrik beliggenhet nært havet.

PRISANTYDNING
kr 2 550 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 21 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
213kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
3 053kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1977















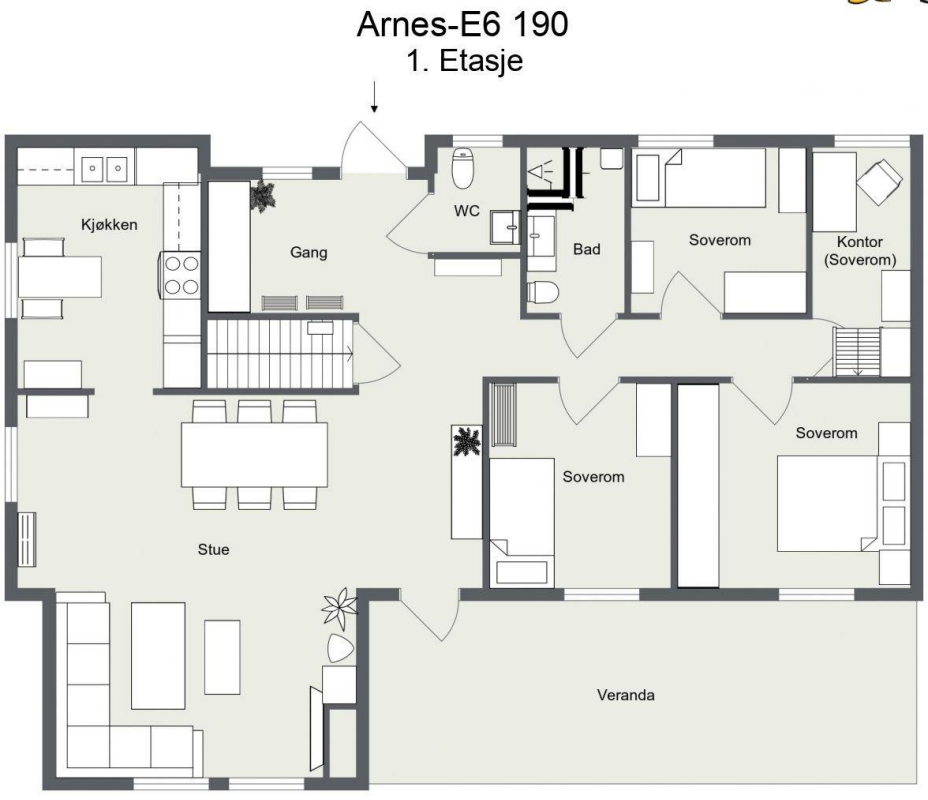












1. Etasje (Kontor ikke godkjent som soverom)



Gang



Gang



Hall/gang



Toalett i gang



Bad



Bad



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 2



Soverom 2



Soverom 3 / Hovedsoverom



Soverom 3 / Hovedsoverom



Soverom 3 / Hovedsoverom



Kontor (ikke godkjent som soverom)



Kontor (Trapp til loft)



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjelleretasje



Hall



Vaskerom



Kjellerstue

Ballangen sentrum - 8km (10 min.)
Narvik sentrum - 35km (35 min.)

Om boligen

Velkommen til Arnes-E6 190!

Flott familiebolig med nesten alt du trenger på ett plan.
Rikelig med lagringsplass i boligens fem boder og på kaldloft.
Bolig og tomt har blitt betydelig oppgradert de siste årene, fra 2019 - d.d.
Det er bl.a. installert varmepumpe, fiber og ladeboks til el-bil.

Stor flat tomt på 3 mål, med nyetablert plen fra 2023 på over 800m².
Ypperlig lekeområde for barn med lekehus, stor sandkasse og lekestativ.

God plass i garasje til verktøy og utstyr.
Lagringsplass i bod og på garasjeloft.

Rikelig med oppstillingsplass - utenfor huset, i garasje og på ekstra parkeringsplass i hjørnet av tomten.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
63 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

80 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 630 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Beliggenhet

Boligen ligger skjermet til i rolige omgivelser, 250 meter fra E6.
Nærhet til havet med litt sjøutsikt, kort vei til fjæra og veldig bra solforhold.

Tomten er inngjerdet, med unntak av innkjørsel til huset og den ekstra parkeringsplassen.
Det er dermed veldig barnevennlig og ypperlig tumleplass for både store og små.

Kort distanse med bil til nærmeste sentrum.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med

bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Arnes-E6 190, 8540 BALLANGEN
NARVIK kommune
gnr. 338, bnr. 195

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 265 m²



Befaringsdato: 08.07.2025 **Rapportdato:** 17.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20495-1372 **Referansenummer:** BL6035

Autorisert foretak: Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørn Erik Garnes **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jørn Erik Garnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@ofotentakst.net
415 61 324

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt for alder, men det er registrert flere avvik som bør følges opp. Bad og vaskerom har enkelte forhold med usikker tettesjikt og fallforhold som gir grunnlag for videre vurdering. Grunnmuren viser tegn til belastnings- og setningsskader, inkludert sprekker og misfarging. Det er også påvist fukt og dårlig ventilering på kaldloft. Kjøkken, overflater og innvendige bygningsdeler har generelt normal slitasje. Enkelte bygningsmessige mangler, som dører som tar, manglende listverk og skjevheter i gulv, er registrert. Garasje og uteområder har flere aldringstegn, blant annet løs pappshingel, værslitt kledning og konstruksjonsskjevheter. Det anbefales tiltak på deler av, fuktsikring, ventilasjon og enkelte bygningsdetaljer for å sikre videre god bruksverdi og funksjon.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Tak og takkonstruksjon:
Taket er tekket med pappshingel, og taktekking samt tilstand er visuelt besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp er av stål, mens spillblekk er av plast. Takstigen, feieplattform og pipebeslag er i stål, med blybeslag på toppen av pipa. Det er montert luftelyre på taket. Taket har saltakkonstruksjon med W-takstoler, og over stuen er det en vinklet takkonstruksjon. Isolasjon er plassert i undergurtene, og taktroen består av sponplater. Adkomst til kaldloft skjer via loftsluke med nedtrekkbar stige.

Yttervegger:
Veggene er oppført i bindingsverk med isolasjonsstandard som antas å tilsvare byggeåret. Utvendig er bygningen kledd med malt stående bordkledning.

Vinduer og dører:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. De fleste vinduene er produsert i 2019, mens kjellervinduene er fra opprinnelig byggeår og 1992 (kjellerstue). Ytterdør er malt med glassfelt og fra 2019. Balkongdør med 2-lags glass gir utgang fra stue.

Veranda og terrasse:
Verandaen har utgang fra stuen og er ca. 22,5 m² stor. Den er oppført i impregnert materiale med beiset dekke og rekkverk med stående spiler. Fra verandaen fører trappetrinn ned til terrasseplatting på ca. 51 m², også i impregnert materiale med beiset dekke. Det er montert uttrekkbar levegg for skjerming.

Inngangsparti:
Trappen til inngangspartiet er utført i impregnert materiale med beiset dekke. Rekkverk med stående spiler er montert, men selve trappen mangler rekkverk. Over inngangsdøren er det en overbygning med 3 spotter montert i raftekassen

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
I entré er gulvet belagt med fliser og har elektriske varmekabler. Øvrige rom har laminatgulv eller belegg som gulvflater.
Vegger:
Veggoverflatene består av malt panel, ubehandlet panel, malerstrie og huntonittplater.

Himling (tak):
Himlingene er utført med himlingsplater, blant annet type «Symfoni». Det er montert 7 innfelte spotter i taket i gang/entré.

Kjeller
Gulv:
I kjellergang og trappeløp varierer gulvtypen mellom flis, betong, belegg og laminat. Det er sluk i gulvet på en av bodene.
Vegger:
Veggene består av malt panel, strie, huntonittplater, panel, malte plater, lecavegger og enkelte vegger med synlig stenderverk.
Tak:
Himlingsplater, himlingsplater av typen «Symfoni» i kjellerstuen, panel og stubbloftsplater benyttes som takoverflater.
Fukt og hulltaking kjellerstue
Hulltaking i kjellerstuen avdekket konstruksjonsavvik med forhøyet fuktverdi på ca. 25 %, som overstiger anbefalt grense. Gulvet er belagt med laminat, og veggene har huntonittplater, materialer som har begrenset fuktbestandighet.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med isolasjon, bygget i henhold til byggeskikk og standard for oppføringsåret.
Gulv mot grunn:
Betonggulv.

Radon
Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre.

Pipe og ildsted
Boligen har elementpipe. Ildsted består av vedovn plassert på glassplate på gulvet.

Trapp
Tett tretrapp med belegg på trinnene. Det er montert håndlist på vegg for støtte og sikkerhet.

Dører
Innvendige dører er hovedsakelig malte fyllingsdører. I kjelleretasjen er det benyttet furu fyllingsdører, noen med speil av sponplate.

Skap og oppbevaring
Entré har skyvedørsgarderobe med 2 dører, hvorav én med speilfelt.
Ett soverom har standard garderobeskap.
Et annet soverom har skyvedørsgarderobe med 4 dører, hvorav 2 med speil.
Det er plassbygde hyller i gangen og i to boder i kjelleren.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet ble renovert i 2020. VVS-arbeidet er dokumentert utført av godkjent foretak, VVS Huset Ballangen AS. Øvrige arbeider er utført av faglært person, men ikke i regi av godkjent firma, og det foreligger derfor ikke komplett håndverks- eller entreprise-dokumentasjon.
Vegger: Utført med baderomsplater.
Himling: Himlingsplater med integrerte downlights (3 stk)
Flislagt gulv med nedstøpte varmekabler. Dusjsonen er nedsenket

Beskrivelse av eiendommen

med cirka 5 mm fall mot sluk. Øvrige gulvflater fremstår tilnærmet flate, med begrenset fall utenfor dusjsone.
Sluk: Plastsluk av nyere type.

Tettesjikt: Det er benyttet smøremembran som vanntettingssystem. Utførelsen er ikke dokumentert med bilder eller utførelseserklæring. Det er opplyst at det er påført fire lag med membran i dusjsonen og tre lag på øvrige deler av badet.
Badet er utstyrt med heldekkende servant montert på underskap. Over servanten er det overskap med speil og integrert belysning. Dusjsonen har dusjvegger i herdet glass. Det er montert vegghengt toalett.
Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte, samt tilluft via spalte under dør eller ventil.
Det er foretatt hulltaking uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen. Ved overflatesøk med fuktindikator på baderomsplater i dusjsonen ble det registrert forhøyede verdier, noe som kan indikere fuktpåvirkning i overflatematerialet. Målingen alene bekrefter ikke skade, men bør følges opp ved mistanke om lekkasje eller ved renovering.

Vaskerom
Vaskerommet er antatt å være oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse eller godkjenning.
Vegger: Utført med malerstrie.
Himling: Himlingsplater.
Flislagt gulv med nedstøpte elektriske varmekabler. Gulvet har fall på cirka 8 mm fra dør til sluk. Det er registrert noe motfall fra sluk til under skyllekar, noe som kan påvirke avrenning.
Sluket er av plasttype. Tettheten til membransjiktet er ukjent, og det er ingen synlig membran rundt sluket ved befaring, slik at denne er ukjent.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, inkludert skyllekar med 2-greps blandebatteri.
Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte, men det mangler tilstrekkelig tilluft. Den eneste tilluftsveien er via dørbladet, som ikke er montert.
Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte fyllingsfronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er montert plater over benk som sprutbeskyttelse.

Følgende hvitevarer medfølger:
– Oppvaskmaskin, type Miele
– Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap
– Induksjonstopp, type Miele

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom
Overflater:
-Gulv med belegg. Vegger med huntonittplater. Himling med himlingsplater.

Innredning og sanitærutstyr:
-Gulvmontert toalett, servant med underskap, ettgreps blandebatteri og speilskap med integrert belysning.

Ventilasjon:
-Naturlig ventilasjon via ventil i vindu og tilluft fra spalte under dør.
Kjølerom, er ikke i bruk og mangler aggregat:
Gulv: Betong
Vegg: Panel
Tak: Panel
Kjølerommet mangler aggregat, og er dermed ikke funksjonelt som kjølerom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vann- og avløpssystem:
Innvendige vannrør er av rør-i-rør-system og er kontrollert i tilgjengelige rørskap. Innvendige avløpsrør er utført i plastmateriale, hvor enkelte rør er nyere og antas å være utskiftet eller oppgradert.

Ventilasjon:
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon. Bod i kjeller er utstyrt med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i vegg.

Oppvarming og varmtvann:
Det er installert Toshiba luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannsbereder av merke Høiax med kapasitet på 227 liter er plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, hvor hovedsikringen er på 63A.
Anlegget består av både skjult og åpent installert elektrisk anlegg.
Det er montert ladepunkt for elbil.

Brannsikkerhet:
Boligen er utstyrt med pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn og grunnforhold
Byggegrunn er ikke nærmere kjent. Det er utført ny drenering rundt hele huset, samt slemming og etterisolering av grunnmur i juni 2021 i samarbeid med fagarbeider.
Det er etablert utvendig sandfangkumme.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, utvendig isolert og kledd med sementplater. Forstøtningsmur bak garasjen er av betong.

Tomt og uteområder
Tomten er tilnærmet flat, opparbeidet med plenareal og variert beplantning. Den er delvis inngjerdet med nettinggjerde. Fra inngangspartiet til garasje er det lagt brostein, mens innkjørselen er gruset. Enkelte områder av tomten er ikke opparbeidet.

Vann- og avløpsinstallasjoner
Det er synlige vannledninger av plast i kjellerboden, utstyrt med vannstoppsystem. Ny vannledning ble lagt fra utvendig til innvendig stoppekran i 2021 etter vannlekkasje på hovedvannledningen.
Innvendige avløpsrør i plast stammer fra byggeåret, og det antas at tilsvarende plastrør også ligger skjult i grunnen under bygget eller terrenget. I 2003 var det tett avløp, som ble utbedret av tidligere eier.
Vannforsyning skjer via private stikkledninger fram til kommunal tilkobling. Avløpsrørene er tilknyttet privat septiktank.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	265 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	213 m²
Totalpris	2 550 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

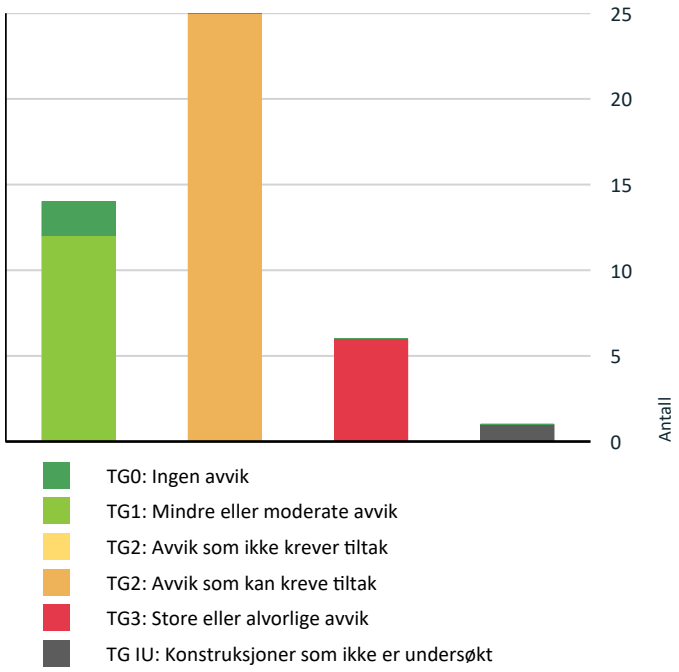
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik ihht tegninger 1 etg. og kjeller.
I Narvik kommunens arkiv forefinnes ingen dokumenter som omhandler
Tegninger / ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Det er derimot fremlagt ett dokument på ferdigattest reg. 14.06.77

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

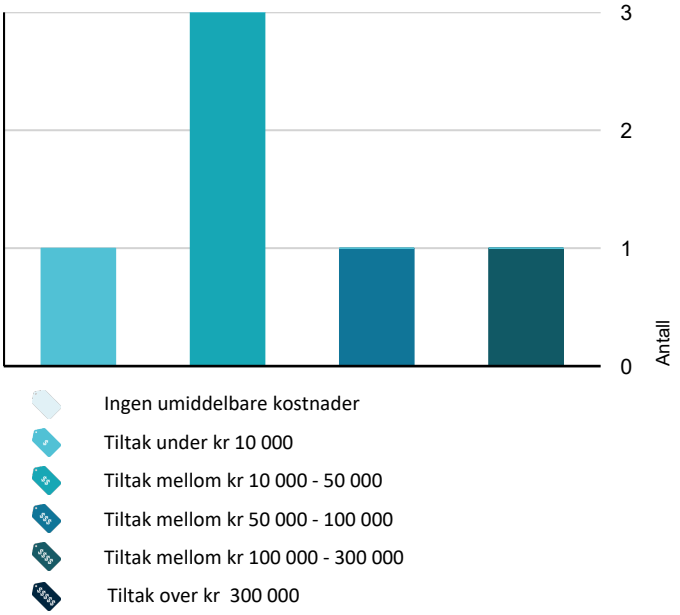
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om eventuell isolasjon i yttervegger, etasjeskillere og takkonstruksjon er gitt muntlig av eier/representant til stede ved befaring. Det samme gjelder informasjon om årstall for påkostninger og oppgraderinger.

Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring og byggeskikk typisk for oppført byggeår, der konstruksjoner ikke har vært tilgjengelige for kontroll.

Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2 (TG2) er ikke inkludert i denne rapporten, da det ikke er et krav i henhold til gjeldende forskrift. Estimater må eventuelt bestilles som tillegg.
Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått i sin helhet da ny kommunepakke ikke er fremvist, og taksten hensyntar ikke forhold eller opplysninger som finnes her, med mindre det framkommer av takstdokumentet. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens
verdi enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres
visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne
konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant. Areal kan avvike noe. Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaring av bygningen. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Det er registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen, noe som kan gi økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid.

Ved visuell kontroll ble det observert stedvise fuktskjolder i undertaket, og det er påvist fukt- og råteskader i undertak i området under luftelyren. I tillegg er det registrert fuktskjolder på loftsluken, noe som kan indikere kondensering eller luftlekkasjer fra underliggende oppvarmet rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkmålinger med laser for å vurdere høydeforskjeller i gulvflater. Målingene viser følgende:
Entré: Skjevhet innenfor 2 m = 7 mm
Gang: Skjevhet innenfor 2 m = 18 mm. Totalt gjennom hele rommet = 18 mm
Soverom 1: Skjevhet innenfor 2 m = 13 mm
Kontor: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm. Totalt gjennom hele rommet = 15 mm
Soverom 2: Ikke målt – gulvet var tildekket av seng og møbler
Soverom 3: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm
Stue: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm. Totalt gjennom hele rommet = 18 mm
Kjøkken: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm
Kjeller:
Gang med trapp: Skjevhet innenfor 2 m = 8 mm
Gang: Skjevhet innenfor 2 m = 35 mm. Totalt gjennom hele rommet = 35 mm
Kjellerstue: Skjevhet innenfor 2 m = 20 mm. Totalt gjennom hele rommet = 22 mm
Stor bod: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm. Øvrig gulv ikke målt pga tildekket
Gang: Skjevhet innenfor 2 m = 13 mm

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmuren har synlige skjevheter / inntrykk / sprekker på innsiden, noe som kan indikere setninger eller belastningsskader som påvirker murens stabilitet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > Krypkjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg Gå til side

Det er avvik:

Kjølerommet mangler kjøleaggregat, noe som gjør at rommet ikke fungerer som tiltenkt kjølerom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Pappshingelen har stedvis løse lepper, noe som kan medføre fare for vanninntrengning ved nedbør eller vind. Det er også observert noe mosevekst.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Mindre hull i blybeslag. Sprekk i fugemasse rundt luftelyre.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere vinduer i kjelleretasjen har funksjonsfeil ved at de tar ved lukking. Det er også observert kondens/punktering på enkelte vinduer, samt at flere av vinduene er værslitte med synlige slitasjer på rammer og karmer. Dette kan indikere redusert isolasjonsevne, luftlekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Gulv:
Stedvis knirk registrert. Enkelte merker og skader på gulvbelegg.
Vegger:
Fuktmerker vegg gang.
Kjeller:
Kjelleren er stedvis uferdig, og benyttes som bodplass.
Gulv: Riss betonggulv
Vegg: Fuktskjolder plater / enkelte vegger uferdig, ikke platekledd / synlige Lecavegger har saltutslag, sprekk, skjevheter / mangler endel listverk / mangler noe strie vegg ved trapp.
Tak: Stedvis synlig skjevhet i himlingsplater(gang)

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:
Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen har synlig slitasje, og det er registrert begrenset frihøyde i trappeløpet, noe som kan gi redusert brukskomfort og potensielt være i strid med gjeldende anbefalinger for tilgjengelighet og sikkerhet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Dør til ett soverom har funksjonsfeil og tar ved lukking.
Manglende listverk rundt dør til kjeller.
I kjelleretasjen er det flere dørtrykkere som bør byttes ut.
Flere dører i kjeller, inkludert til ganger og bod, har funksjonsfeil og tar ved lukking.
Det mangler dør til kjellerstue / bod / vaskerom

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke etablert lekkasjevannavledning fra rørskap til sluk. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer eller kondens i rørskapene.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Enkelte avløpsrør er eldre og kan være utsatt for slitasje, materialtretthet eller lekkasjer over tid.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Ventilasjon mangler i bod i kjeller, til tross for behov for luftutveksling i dette rommet.
Elektrisk vifte i boden er defekt og må byttes for å sikre tilfredsstillende avtrekk.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikringen her er på 63A. Anlegget består av både skjult og åpent installasjon.
El.bil ladder montert.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og risiko for luktproblemer eller fuktbelastning over tid, spesielt ved hyppig bruk. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger for ventilasjon i toalettrom.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere at membranen er påført i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger. Økt antall lag kan tyde på forsøk på grundig utførelse, men det gir ingen garanti uten underliggende kontroll.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Overflatesøk med fuktindikator på baderomsplater i dusjsone viste forhøyede verdier, noe som kan indikere overflatefukt eller fuktopptak i platene. Forhøyede verdier ved overflatesøk i våtsoner kan skyldes normal fuktpåvirkning ved dusjing, kapillært opptak i materialene, eller mangelfull tetting på platene. Ettersom det ikke ble avdekket skade ved hulltaking, er det ikke grunnlag for å konkludere med aktiv lekkasje, men målinger gir indikasjon på at materialene er fuktpåvirket.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Avvik – Kjøkkenbenk
Det er registrert slitasje og enkelte merker i benkeplaten. Dette anses som normal bruksslitasje ut fra alder og bruk, og har per dags dato ingen funksjonell betydning, men har estetisk karakter.

Våtrom > Krypkjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Veggplatene mangler tetting eller forsegling mot fliskanten på gulvet.

Våtrom > Krypkjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har kun 8 mm fall fra dør til sluk, noe som er i nedre grense for anbefalt fall og kan føre til utilstrekkelig drenering av vann.

Det er registrert motfall fra sluk til under skyllekar, noe som kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktskader.

Det er påvist bom i flisene, noe som kan indikere løs eller dårlig festet flislegging

Våtrom > Krypkjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Krypkjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Krypkjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Rommet er ikke bygget i henhold til preaksepterte løsninger for denne romtypen, noe som kan gi utfordringer knyttet til funksjon og fuktsikring. Det er påvist lukt i rommet, og det er målt forhøyede fuktverdier på overflater. Betonggulvet har riss og sprekker

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Ref.Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt over tid. Noe slitasje og alderstegn er likevel forventet, og enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Skiftet himling i stue, hall og gang, inkl. dampsperre og noe isolasjon på kaldloft.
2020	Modernisering	Nytt bad
2021	Modernisering	Bygget nytt inngangsparti, veranda, markterrasse Ny drenering rundt huset Montert varmepumpe
2022	Modernisering	Montert utelys, stikkontakter ute, ny kurs til garasje
2024	Modernisering	El.bil ladder

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel. Tekking og tilstand er visuelt besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Pappshingelen har stedvis løse lepper, noe som kan medføre fare for vanninntrengning ved nedbør eller vind. Det er også observert noe mosevekst.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i stål. Spillblekk er av plast. Takstigen, feieplattform og pipebeslag er i stål, med blybeslag på toppen av pipa. Det er også montert luftelyre på taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Mindre hull i blybeslag. Sprekk i fugemasse rundt luftelyre.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.






Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene er oppført i bindingsverk med isolasjonsstandard tilsvarende byggeåret. Utvendig er bygningen kledd med stående bordkledning i malt utførelse.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har saltakkonstruksjon oppført med W-takstoler. Over stue er det vinklet takkonstruksjon. Isolasjonen er plassert i undergurtene. Taktro består av sponplater. Adkomst til kaldloft skjer via loftsluke med nedtrekkbar stige

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

Det er registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen, noe som kan gi økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid.

Ved visuell kontroll ble det observert stedvise fuktskjolder i undertaket, og det er påvist fukt- og råteskader i undertak i området under luftelyren. I tillegg er det registrert fuktskjolder på loftsluken, noe som kan indikere kondensering eller luftlekkasjer fra underliggende oppvarmet rom.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og råteskader. Dette kan innebære økt luftinntak og -avtrekk, eventuelt montering(utbedring) av ventiler eller luftespalter.
Utskifting eller reparasjon av fuktskadd undertak og loftsluke for å sikre tett konstruksjon og redusere luftlekkasjer.
Sikre at loftsluke er godt isolert og lufttett, eventuelt med tetningslister og isolasjonsmatter.
Etablere jevnlig kontroll og vedlikehold av loft og takkonstruksjon for å oppdage og utbedre fuktproblemer tidlig

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddelen av vinduene er produsert i 2019. I kjeller er vinduene fra opprinnelig byggeår og 1992 i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Flere vinduer i kjelleretasjen har funksjonsfeil ved at de tar ved lukking. Det er også observert kondens/punktering på enkelte vinduer, samt at flere av vinduene er værslitte med synlige slitasjer på rammer og karmer. Dette kan indikere redusert isolasjonsevne, luftlekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

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

TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 2019.
Balkongdør med 2-lags glass og utgang fra stue.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue, med et areal på ca. 22,5 m². Konstruksjonen er oppført i impregnert materiale med beiset dekke og rekkverk med stående spiler.

Fra verandaen fører trappetrinn ned til en terrasseplatting på ca. 51 m². Også denne er oppført i impregnert materiale med beiset dekke. Det er montert en uttrekkbar levegg for skjerming

Tilstandsrapport







TG 3 Utvendige trapper

Trappen til inngangspartiet er utført i impregnert materiale og har beiset dekke. Rekkverk med stående spiler er montert, men selve trappen mangler rekkverk. Inngangsdøren er overbygd og har 3 spotter montert i raftekassen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Fliser med varmekabler i entré. Øvrige rom har laminatgulv og belegg.
Vegger:
Overflater av malt panel, ubehandlet panel, malerstrie og huntonittplater.
Himling (tak):
Himlingsplater av typen «Symfoni» og himlingsplater.
Det er montert 7 innfelte spotter i taket i gang/entré.

Kjeller:
Gulv: Gang med trapp har flis / betonggulv / belegg / laminat (sluk i gulv på 1 bod)

Tilstandsrapport

Vegg: Maltpanel / strie / huntonittplater / panel / malte plater / Lecavegger / enkelte vegger med stenderverk
Tak: Himlingsplater / himlingsplater symfoni i kjellerstue / panel / stubbloftsplater

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv:
Stedvis knirk registrert. Enkelte merker og skader på gulvbelegg.
Vegger:
Fuktmerker vegg gang.
Kjeller:
Kjelleren er stedvis uferdig, og benyttes som bodplass.
Gulv: Riss betonggulv
Vegg: Fuktskjolder plater / enkelte vegger uferdig, ikke platekledd / synlige Lecavegger har saltutslag, sprekk, skjevheter / mangler endel listverk / mangler noe strie vegg ved trapp.
Tak: Stedvis synlig skjevhet i himlingsplater(gang)

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag med isolasjon, oppført i henhold til byggeskikken og standarden for oppføringsåret.
Gulv mot grunn er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkmålinger med laser for å vurdere høydeforskjeller i gulvflater. Målingene viser følgende:
Entré: Skjevhet innenfor 2 m = 7 mm
Gang: Skjevhet innenfor 2 m = 18 mm. Totalt gjennom hele rommet = 18 mm
Soverom 1: Skjevhet innenfor 2 m = 13 mm
Kontor: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm. Totalt gjennom hele rommet = 15 mm
Soverom 2: Ikke målt – gulvet var tildekket av seng og møbler
Soverom 3: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm
Stue: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm. Totalt gjennom hele rommet = 18 mm
Kjøkken: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm
Kjeller:
Gang med trapp: Skjevhet innenfor 2 m = 8 mm
Gang: Skjevhet innenfor 2 m = 35 mm. Totalt gjennom hele rommet = 35 mm
Kjellerstue: Skjevhet innenfor 2 m = 20 mm. Totalt gjennom hele rommet = 22 mm
Stor bod: Skjevhet innenfor 2 m = 10 mm. Øvrig gulv ikke målt pga tildekket
Gang: Skjevhet innenfor 2 m = 13 mm

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er montert elementpipe i boligen. Ildstedet består av en vedovn plassert på glassplate på gulvet.
Siste feiing: 10.08.2010
Siste tilsyn: Aldri

Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er utført i kjellerstue, og det er registrert avvik i konstruksjonen. Målinger viser en fuktverdi på ca. 25 %, noe som overstiger anbefalt grense og indikerer forhøyet fuktinnhold.

Gulvet i rommet er belagt med laminat, og veggene er kledd med huntonittplater, som er materialer med begrenset fuktbestandighet.

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

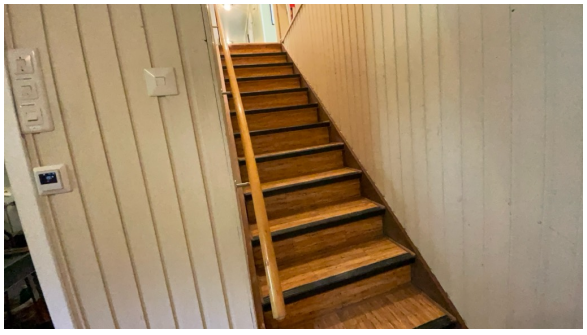
Tett tretrapp med belegg i trinnene. Det er montert håndlist på vegg for støtte og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen har synlig slitasje, og det er registrert begrenset frihøyde i trappeløpet, noe som kan gi redusert brukskomfort og potensielt være i strid med gjeldende anbefalinger for tilgjengelighet og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Tiltak:

Vurdere ombygging eller justering av overliggende konstruksjon for å øke frihøyden, dersom det er konstruktivt og praktisk mulig.
Tydelig merking eller polstring av lavt punkt, hvis høyden ikke kan økes – for å redusere risiko for hodeskader.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører. I kjelleretasjen er det benyttet furu fyllingsdører, noen med speil i sponplate. Formpressende fyllingsdører.

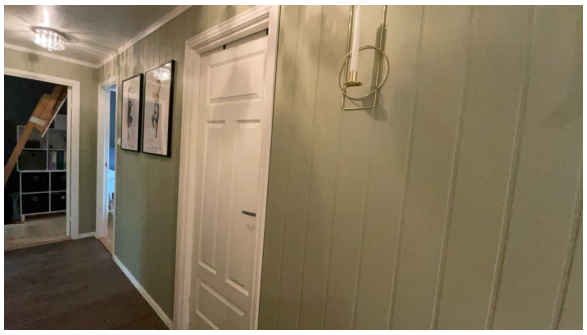
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til ett soverom har funksjonsfeil og tar ved lukking.
Manglende listverk rundt dør til kjeller.
I kjelleretasjen er det flere dørtrykkere som bør byttes ut.
Flere dører i kjeller, inkludert til ganger og bod, har funksjonsfeil og tar ved lukking.
Det mangler dør til kjellerstue / bod / vaskerom

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Justere eller reparere døren til soverommet for å sikre korrekt funksjon og unngå at den tar ved lukking.
Montere manglende listverk rundt døråpningen til kjeller for å oppnå ferdig og tett finish.
Bytte ut slitte eller ødelagte dørtrykkere i kjelleretasjen for bedre funksjon og brukervennlighet.
Reparere eller justere dører i kjeller (ganger, bod) som tar ved lukking for å sikre smidig åpning og lukking.
Installere dører til kjellerstue og bod for å sikre romfunksjon

Tilstandsrapport



TG IU Andre innvendige forhold

SKAP OG REOLER:
I entréen er det montert skyvedørsgarderobe med 2 dører, hvorav én med speilfelt.
På ett soverom finnes et standard garderobeskap.
Et annet soverom har en større skyvedørsgarderobe med 4 dører, hvorav 2 med speil.
Det er plassbygde hyller i gangen samt i to boder i kjelleren.





VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renovert i 2020. VVS-arbeidet er dokumentert utført av godkjent foretak, VVS Huset Ballangen AS. Øvrige arbeider er utført av faglært person, men ikke i regi av godkjent firma, og det foreligger derfor ikke komplett håndverks- eller entreprise-dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

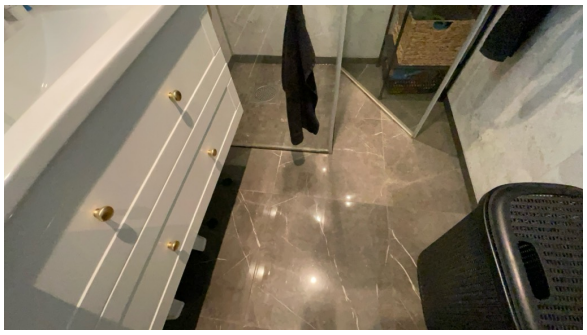
Vegger: Utført med baderomsplater.
Himling: Himlingsplater med integrerte downlights (3 stk)

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med nedstøpte varmekabler. Dusjsonen er nedsenket med cirka 5 mm fall mot sluk. Øvrige gulvflater fremstår tilnærmet flate, med begrenset fall utenfor dusjsone.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk: Plastsluk av nyere type.

Tettesjikt: Det er benyttet smøremembran som vanntettingssystem. Utførelsen er ikke dokumentert med bilder eller utførelseserklæring. Det er opplyst at det er påført fire lag med membran i dusjsonen og tre lag på øvrige deler av badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere at membranen er påført i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger. Økt antall lag kan tyde på forsøk på grundig utførelse, men det gir ingen garanti uten underliggende kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

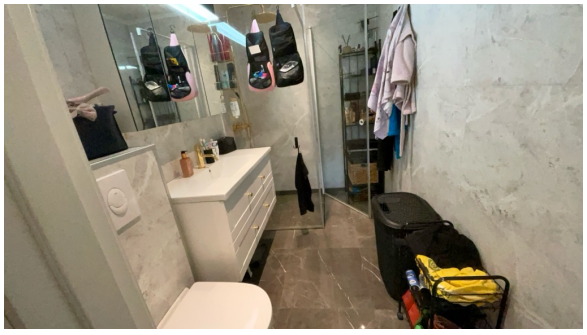
Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom tilgjengelig.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med heldekkende servant montert på underskap. Over servanten er det overskap med speil og integrert belysning.
Dusjsonen har dusjvegger i herdet glass. Det er montert vegghengt toalett.



Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte, samt tilluft via spalte under dør eller ventil.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen. Ved overflatesøk med fuktindikator på baderomsplater i dusjsonen ble det registrert forhøyede verdier, noe som kan indikere fuktpåvirkning i overflatematerialet. Målingen alene bekrefter ikke skade, men bør følges opp ved mistanke om lekkasje eller ved renovering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatesøk med fuktindikator på baderomsplater i dusjsone viste forhøyede verdier, noe som kan indikere overflatefukt eller fuktopptak i platene. Forhøyede verdier ved overflatesøk i våtsoner kan skyldes normal fuktpåvirkning ved dusjing, kapillært opptak i materialene, eller mangelfull tetting på platene. Ettersom det ikke ble avdekket skade ved hulltaking, er det ikke grunnlag for å konkludere med aktiv lekkasje, men målinger gir indikasjon på at materialene er fuktpåvirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men forholdet bør observeres over tid, særlig dersom det utvikler seg misfarging, lukt eller svelling i platene.





KRYPKJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er antatt å være oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse eller godkjenning.



KRYPKJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Utført med malerstrie.

Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggplatene mangler tetting eller forsegling mot fliskanten på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette øker risikoen for fuktopptak i veggkonstruksjonen og kan føre til fuktskader over tid.
Etablere korrekt tetting og forsegling mellom veggplater og gulvfliser for å hindre vanninntrengning og fuktskader.

KRYPKJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med nedstøpte elektriske varmekabler. Gulvet har fall på cirka 8 mm fra dør til sluk. Det er registrert noe motfall fra sluk til under skyllekar, noe som kan påvirke avrenning.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har kun 8 mm fall fra dør til sluk, noe som er i nedre grense for anbefalt fall og kan føre til utilstrekkelig drenering av vann.

Det er registrert motfall fra sluk til under skyllekar, noe som kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktskader.

Det er påvist bom i flisene, noe som kan indikere løs eller dårlig festet flislegging

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



KRYPKJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plasttype. Tettheten til membransjiktet er ukjent, og det er ingen synlig membran rundt sluket ved befaring, slik at denne er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport





KRYPKJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, inkludert skyllekar med 2-greps blandebatteri.



KRYPKJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte, men det mangler tilstrekkelig tilluft. Den eneste tilluftsveien er via dørbladet, som ikke er montert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



KRYPKJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fyllingsfronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er montert plater over benk som sprutbeskyttelse.

Følgende hvitevarer medfølger:
– Oppvaskmaskin, type Miele
– Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap
– Induksjonstopp, type Miele

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Avvik – Kjøkkenbenk
Det er registrert slitasje og enkelte merker i benkeplaten. Dette anses som normal bruksslitasje ut fra alder og bruk, og har per dags dato ingen funksjonell betydning, men har estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men utskifting eller utbedring kan vurderes dersom visuell fremtoning er viktig for eier.





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Overflater:
-Gulv med belegg. Vegger med huntonittplater. Himling med himlingsplater.

Innredning og sanitærutstyr:
-Gulvmontert toalett, servant med underskap, ettgreps blandebatteri og speilskap med integrert belysning.

Ventilasjon:
-Naturlig ventilasjon via ventil i vindu og tilluft fra spalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og risiko for luktproblemer eller fuktbelastning over tid, spesielt ved hyppig bruk. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger for ventilasjon i toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og bedre inneklima.



KRYPKJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom, er ikke i bruk og mangler aggregat:
Gulv: Betong
Vegg: Panel
Tak: Panel

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rommet er ikke bygget i henhold til preaksepterte løsninger for denne romtypen, noe som kan gi utfordringer knyttet til funksjon og fuktsikring. Det er påvist lukt i rommet, og det er målt forhøyede fuktverdier på overflater. Betonggulvet har riss og sprekker

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vurdere rehabilitering eller oppgradering av rommet i tråd med preaksepterte løsninger for kjølerom.









KRYPKJELLER > KJØLEROM

TG 3 Teknisk anlegg

Kjølerommet mangler aggregat, og er dermed ikke funksjonelt som kjølerom

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjølerommet mangler kjøleaggregat, noe som gjør at rommet ikke fungerer som tiltenkt kjølerom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Installere egnet kjøleaggregat for å gjøre rommet funksjonelt som kjølerom i henhold til bruksbehov og gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannrør er av rør-i-rør-system og er besiktiget i tilgjengelige rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert lekkasjevannavledning fra rørskap til sluk. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer eller kondens i rørskapene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Installere lekkasjevannsbrett eller tilsvarende løsning i rørskap, med separat avløp eller ledning til sluk for å redusere risiko for vannskade.







TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er utført i plastmateriale, hvor enkelte rør er av nyere dato og antas å være utskiftet eller oppgradert.

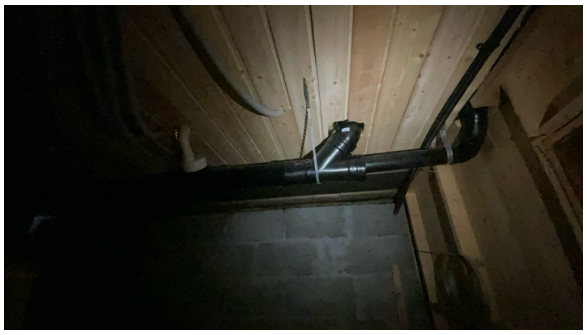
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Enkelte avløpsrør er eldre og kan være utsatt for slitasje, materialtretthet eller lekkasjer over tid.

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

Etablere rutiner for jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet for å forebygge fremtidige problemer.

Tilstandsrapport







TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i hovedsak, med unntak av bod i kjeller som er utstyrt med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i vegg

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon mangler i bod i kjeller, til tross for behov for luftutveksling i dette rommet.
Elektrisk vifte i boden er defekt og må byttes for å sikre tilfredsstillende avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter manglende ventildeksler for å sikre riktig luftstrøm og bedre estetisk uttrykk.
Installer ventilasjon i bod i kjeller for å sikre nødvendig luftutveksling og forhindre fuktproblemer.
Bytt ut defekt elektrisk vifte i boden, evt bytte til klaffeventil.



TG 2 Varmesentral

Toshiba Varmepumpe, luft til luft.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Det er installert en Høiax varmtvannsbereder med kapasitet på 227 liter, berederen er plassert på vaskerom.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikringen her er på 63A. Anlegget består av både skjult og åpent installasjon.
El.bil ladder montert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1977

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ballangen Utvikling AS, Haneseth Narvik AS, Ofoten Elektro AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Ladekontakt for el-bil (2024) Utelys (astrour) og utekontakter + ny 16A kurs til garasje (2022) Montert varmepumpe (2021). Ofoten Elektro AS (2024) - Haneseth Narvik AS (2022) (2021)

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Nei - med unntak av en vifte i kjeller som utløser tilhørende sikring.
   Kontakten til viften har blitt dratt ut (vifte er defekt?)

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

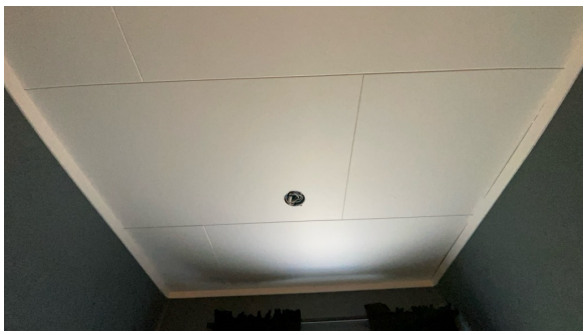
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektriker for å avdekke eventuelle skjulte feil og sikre at anlegget oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

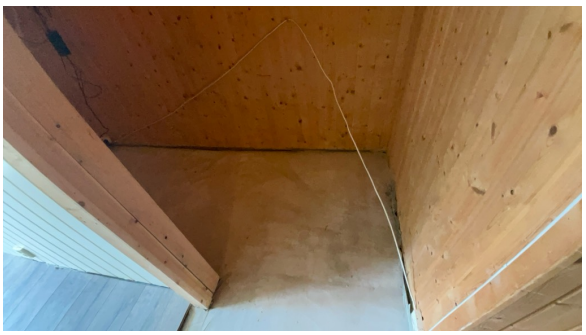
Generell kommentar

Noen deksler på koblingsbokser mangler, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Det er registrert løse ledninger på vegg i toalettrommet.
Løse ledninger er også observert i gangen i kjelleren.
Disse forholdene medfører økt risiko for elektriske feil og bør utbedres av kvalifisert elektriker.









Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med pulverapparat og røykvarslere.

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

BYGGEGRUNN:
Byggegrunn er ikke kjent

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ny drenering rundt hele huset + slemming og etterisolering av grunnmur - Utført Juni 2021 sammen med fagarbeider.
Utvendig sandfangkumme.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker. Utvendig isolert og kledd med sementplater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmuren har synlige skjevheter / inntrykk / sprekker på innsiden, noe som kan indikere setninger eller belastningsskader som påvirker murens stabilitet.

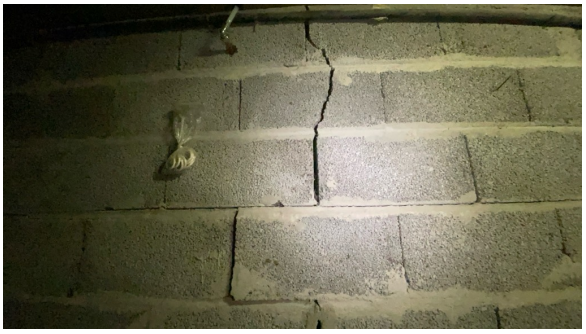
Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur bak garaske av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med plenareal og diverse beplantninger. Den er delvis inngjerdet med nettinggjerde. Fra inngang til garasje ligger brostein, og innkjørselen er gruset. Enkelte områder av tomten er fortsatt ikke opparbeidet.









TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er synlige vannledninger av plast i boden i kjeller, utstyrt med vannstoppsystem. Ny vannledning ble montert fra utvendig til innvendig stoppekran i 2021 etter vannlekkasje på hovedvannledningen. Synlige avløpsrør i plast stammer fra byggeåret, og det antas at tilsvarende plastrør også er lagt skjult i grunnen under bygget eller terrenget. i 2003 var avløpet tett, og ble ordnet av tidligere eier.

Vannforsyningen opplyses å skje via private stikkledninger frem til kommunal påkobling. Avløpsrørene leder til privat septiktank.

Vurdering av avvik:

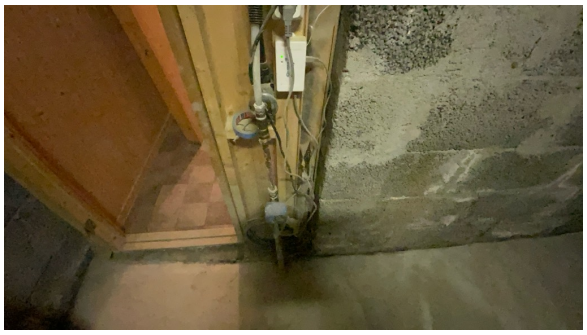
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Septiktank

Septiktank av glassfiber fra byggeår.
Det er ført tilsyn av anlegget i 2024. Med kommentar er; din eiendom har et avløpsutslipp som ble etablert før det var krav om utslippstillatelse. Ditt private avløpsutslipp har ingen feil eller mangler. Godkjennes frem til nytt tilsyn avholdes.

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

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



Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
Ref. tegninger

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt over tid. Noe slitasje og alderstegn er likevel forventet, og enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak må påregnes.

Beskrivelse
Frittstående garasje med carport
Garasjen er frittstående og har tilknyttet liten carport.

Konstruksjon og materialvalg:
Gulv er støpt i betong med oppkant av mur på deler av arealet. Det mangler betongdekke innenfor portområdet. Det er registrert saltutslag på murvegger, som kan indikere fuktpåvirkning.
Veggene er enkle trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående bordkledning. Noe fuktskjolder registrert. Deler av kledningen er utført med spaltebord. Kledningen fremstår som værslitt.
er av eldre type med enkelt glass.
Takkonstruksjonen er saltak med plassbygde W-taksperrer og undertak av bordtro.
Taket er tekket med pappshingel. Det er registrert noe løs pappshingel.
Takrenner og nedløp er av stål.
Port er en eldre leddport i tre. Det er i tillegg to eldre tredører.
Strøm er innlagt.
Det er registrert skjevheter i konstruksjonene

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Norsk takst

Hovedbyggets BRA/BRA-i

213 m²/213 m²

Enebolig: Entré, Toalettrom, 4 Gang, Bad, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Kontor, Vaskerom, Kjellerstue, 4 Bod, Kjølerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 52 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 550 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 550 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Arnes-E6 169 ,8540 BALLANGEN 151 m² 1964 4 sov		2 650 000	**2 925 000**		2 925 000	**19 371**
2	Arnes-E6 94 ,8540 BALLANGEN 93 m² 1978 3 sov	02-03-2021	1 720 000	**1 560 000**		1 560 000	**16 774**
3	Hamn-FV819 23 ,8540 BALLANGEN 157 m² 1967 4 sov	21-08-2023	2 000 000	**2 500 000**		2 500 000	**15 924**
4	Arnes-E6 35 ,8540 BALLANGEN 123 m² 1969 4 sov	24-04-2023	1 800 000	**1 750 000**		1 750 000	**14 228**
5	Arnes-E6 45 ,8540 BALLANGEN 159 m² 1965 3 sov	23-09-2021	1 550 000	**1 550 000**		1 550 000	**9 748**
6	Fornes-E6 118 ,8540 BALLANGEN 138 m² 1985 2 sov	01-12-2024	1 200 000	**1 200 000**		1 200 000	**8 696**
7	Arnes-E6 15 ,8540 BALLANGEN 83 m² 1970 2 sov	24-09-2019	1 050 000	**700 000**		700 000	**8 434**
8	Arnes-E6 190 ,8540 BALLANGEN 191 m² 1977 3 sov	08-09-2019	1 640 000	**1 350 000**		1 350 000	**7 068**

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

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert kostnad	Kr.	9 000
Kommunale gebyrer	Kr.	21 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**48 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 050 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**310 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 360 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

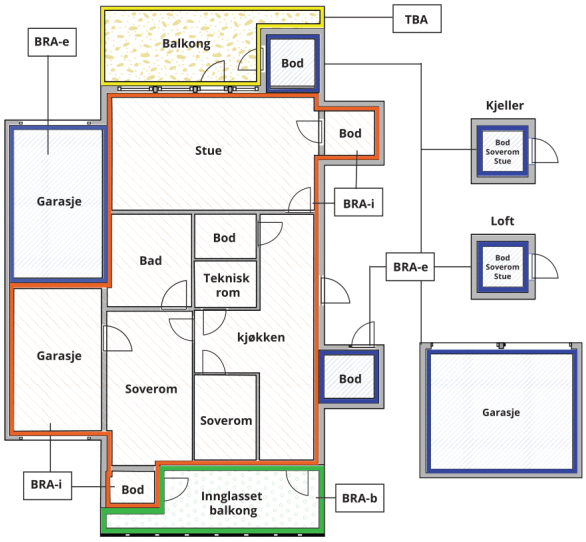
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	111			111	74
Krypkjeller	102			102	
SUM	**213**				**74**
SUM BRA	**213**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Toalettrom, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Kontor		
Krypkjeller	Gang, Vaskerom, Gang 2, Kjellerstue, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Gang 3, Kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik ihht tegninger 1 etg. og kjeller.
I Narvik kommunens arkiv forefinnes ingen dokumenter som omhandler Tegninger / ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Det er derimot fremlagt ett dokument på ferdigattest reg. 14.06.77

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	52			52	
SUM	**52**				
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, Bod 2, Bod 3, Garasje		

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	39
Garasje	0	52

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Jørn Erik Garnes	Takstingeniør
	Malin Anette Sommerset Solhaug Moen	Kunde
	Marcus Moen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	338	195		0	3053.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Arnes-E6 190

Hjemmelshaver
Moen Malin Anette Sommerset Solhaug, Moen Marcus Solhaug

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet langs E6 i Ballangen, i Narvik kommune. Den ligger i et etablert område med spredt boligbebyggelse og nærhet til natur- og friluftsområder. Området er preget av landlig karakter med gode solforhold og kort avstand til både fjord og fjell.

Eiendommen har adkomst fra E6 via privat vei frem til eiendommen, med enkel tilkomst hele året. Kjøretid til Narvik sentrum er ca. 30–40 minutter, og det er kort vei til Ballangen sentrum med dagligvare, skole og servicetilbud.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra E6 via privat vei (PV98103) frem til tomtegrensen. Veien gir helårs adkomst, men vedlikehold og brøyting må påregnes som privat ansvar.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område definert som LNFR□a(landbruk, natur, friluft, spredt boligbebyggelse) i Ballangen kommuneplan. Det åpner for spredt boligbygging i eksisterende bebyggelsesmønster.

Kommunedelplan: KPA Ballangen kommune 2010-2020
Kommunenr.: 1806
Planid: 2015101
Navn: KPA Ballangen kommune 2010-2020
Type: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med plenareal og diverse beplantninger. Den er delvis inngjerdet med nettinggjerde. Fra inngang til garasje ligger brostein, og innkjørselen er gruset. Enkelte områder av tomten er fortsatt ikke opparbeidet. Det er også plassert ett dukkehus og sandkasse på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at de ikke er kjent med synlige feil eller mangler ved eiendommen utover det som fremkommer i denne rapporten.

Andre:
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
21.07.1989 RETTIGHETSHAVER: KNR:1806 GNR:338 BNR:195
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
21.07.1989 Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om adkomstrett til sjøen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 350 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
JBF	1927796			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.06.2025		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	03.06.2025		Gjennomgått		Nei
Skylddelingsforretning	25.02.1971		Gjennomgått		Nei
Ofoten brann	03.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	14.06.1977		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.01.1972		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	14.07.2025		Gjennomgått		Nei
Kart	14.07.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A.
Opshaug AS
Tore Hundsgate 7
8514 NARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BL6035

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

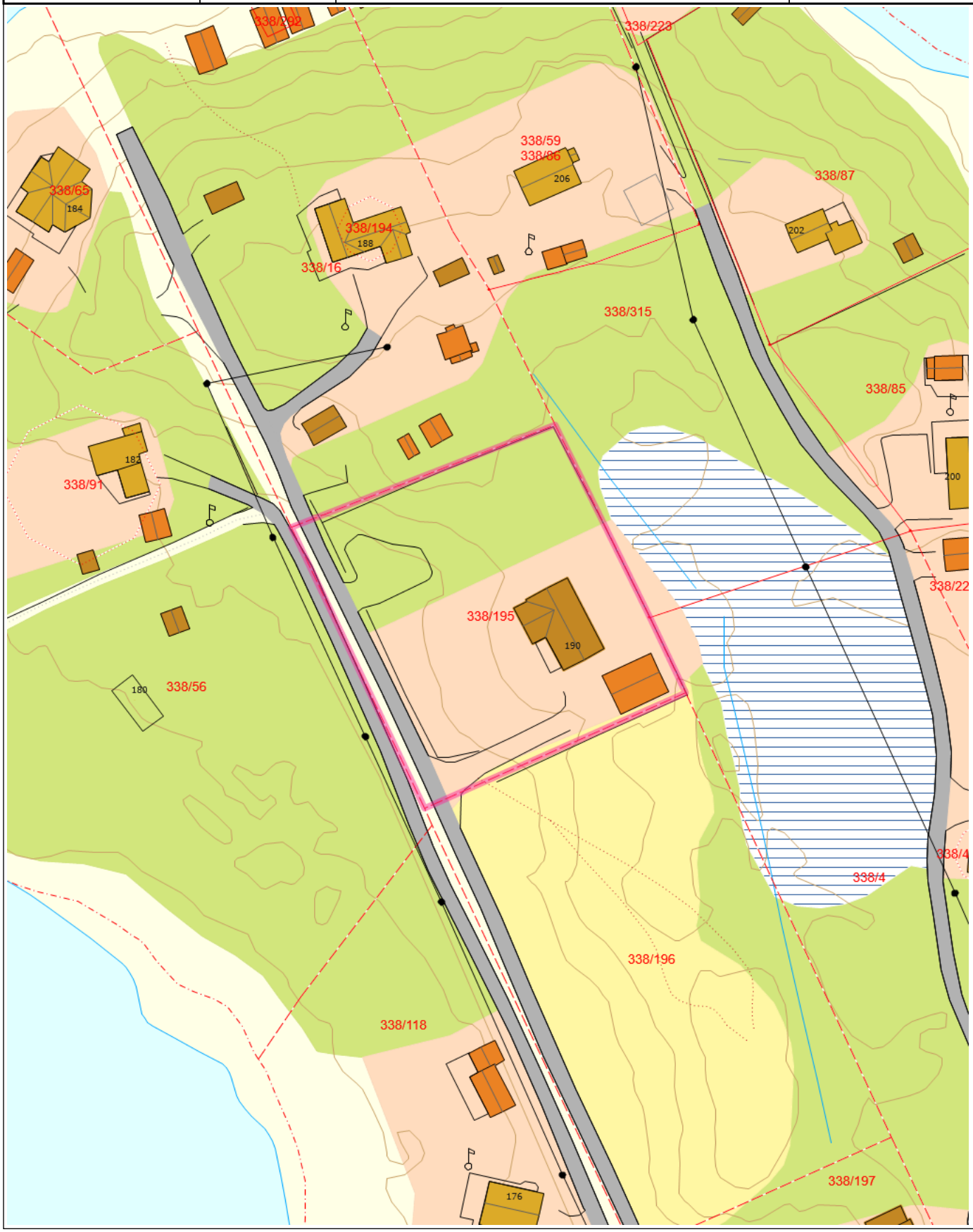
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Narvik kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 338	Bnr: 195	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Arnes-E6 190 8540 BALLANGEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Vegdekkekant
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Veranda
- Fiskeri og landbruk
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Veg
- Havflate
- Høydekurve
- Myr
- Annet
- Husnummer
- Trase
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
- Bygningslinje
- Takkant
- Udefinerte bygg
- Fritidsbolig
- Gjerde
- Ruin
- Traktorveg
- Kanal og grøft
- Toppunkt
- Eiendommer
- Dyrka mark
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Grunnmur
- Taksprang
- Bolig
- Garasje og uthus
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kystkontur
- Forsenkningskurve
- Bebygd område
- Skog

Egenerklæring

Arnes-E6 190, 8540 BALLANGEN

15 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Arnes-E6 190	Arnes-E6 190	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

02.10.2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

JBF Forsikring Gjensidig-54, 1927796

Informasjon om selger

Selger

Moen, Marcus Solhaug

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på avløpsventilasjon

Vi oppdaget en liten fuktskade på de nye MDF-platene vi hadde montert under oppussing, på utsiden av badet.
Ble da avdekket at det var feil utførelse på rørene til avløpsventilasjonen oppe på loftet, som gjorde at det oppsto kondens som rant ut av rør og ned på tak over hallen (ved badet).

Avløpsventilasjonen ble utbedret umiddelbart etter skaden ble oppdaget.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Oppussing av badet

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Opplegg for vann og avløp.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS Huset Ballangen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Oppussing av badet

2.2.2 **Årstall**

2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Resterende oppussing av badet ble utført av faglært person, men ikke via firma.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Unormalt værfenomen i 2022 resulterte i "sprengfrost" på kaldloftet - iskrystaller på innertaket.
Noe fuktflekker (fuktskjolder) på innertak.

Tiltak ble utført ganske raskt med midlertidig vifte/avfukter på loftet i tiden etterpå.
Har ikke opplevd dette problemet/fenomenet etter denne hendelsen (2022)

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nye dører og vindu

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet vindu og dører i hele 1. etg. Utført sammen med faglært (ikke firma)

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt bordkle på noen vegger

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet bordkle på 2 vegger på huset, og 1 vegg på garasjen. Utført sammen med faglært (ikke firma)

4.3.1 **Navn på arbeid**

Ny takstige

4.3.2 **Årstall**

2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Har montert takstige og pipeplattform.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det var stedvis fuktflekker, noe sopp og litt saltutslag i kjeller når vi overtok huset. Tidligere eier opplyste om tett kloakk (2003) hvor deler av gulvet ble meislet opp, og lekkasje gjennom grunnmur (2016) grunnet tett sandfangkumme - Alt utbedret av tidligere eier.
Det var også dårlig drenering rundt huset, trolig fra byggeåret.
Selv har vi opplevd vannlekkasje på hovedvannledning (2020) som gjorde at det kom litt vann opp i en bod uten gulv (under laveste gulv).

Vi har over tid utbedret det meste av disse problemene, men noen boder har litt saltutslag og det er noen små fuktflekker i kjellerstuen.
Kjelleren oppleves som tørr og fin, til tross for fuktproblematikk.

Det er installert ny vannledning, fra utvendig til innvendig stoppekran, samt ny utvendig stoppekran.
Det er gravd ny drenering med "huskumme" for å sjekke vannstrøm fra drenering og nedløp.
Det har blitt støpt nytt gulv i ovennevnte bod, samt i første korridor/gang i kjelleren.
Fukt/sopp har blitt behandlet med soppdreper og fjernet - litt salt og flekker gjenstår.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2021

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny drenering rundt hele huset, med tilhørende huskumme. Utført sammen med faglært person. Muren er slemmet og etterisolert med styrodur og grunnmurspapp.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vifte i kjellerbod slår ut sikring. (Defekt vifte)
Muligens et problem med et lyspunkt i kjellergang. Har ikke fått feilsøkt.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Montert fiber til boligen

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ballangen Utvikling AS installerte fiber til boligen. Grov grøft selv fra stolpe til husvegg.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ballangen Utvikling AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Installert varmepumpe

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installerte varmepumpe i boligen.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth Narvik AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Elektrisk arbeid

10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye utelys (astro-ur) på huset, spotter over inngangsparti, utekontakter og ny kurs til garasje.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth Narvik AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Elektrisk arbeid

10.4.2 **Årstall**

2024

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert ladeboks til el-bil. Nye termostater til varmekabler. Futurehome smartstyring VVB-smartstyring

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ofoten Elektro AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
Offentlig vann (private stikk med vannledning)
Privat avløp (Septik)

Septik ble nylig godkjent av Narvik kommune.
Ikke behov for minirenseanlegg.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannlekkasje på vannledning mellom utvendig og innvendig stoppekran (2020)
Tett kloakk (2003)

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Ny vannledning

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Monterte ny vannledning mellom utvendig og innvendig stoppekran + ny utvendig stoppekran.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS Huset Ballangen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Tett kloakk - Tidligere eier

13.2.2 **Årstall**

2003

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tidligere eier opplyste om tett kloakk, hvor deler av gulvet ble meislet opp. Utbedret av tidligere eier.

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken ble skadet under arbeid på ny stoppekran/vannledning.
Den ble derfor sanert og fjernet.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Hus og garasje har litt preg av alder og byggemåte. (normale skjevheter)

Det er mistenkt at det tidligere var benyttet en masse rundt huset som har ekspandert en del, og derfor forårsaket at mur er presset inn på så og si alle flater og laget sprekker.
Tidligere eier mente det var stabile sprekker, og etter det vi kan se mener vi det samme.
Vi har i tillegg slemmet muren og tettet sprekker utvendig, isolert muren med 5cm styrodur + grunnmurspapp og byttet ut massene rundt huset.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noen tegn til mus på loftet (2019) når vi startet oppussing.
Det var et par områder i taket, på dampsperren, hvor det var tidd og litt muselort. Fant to døde mus i isolasjonen på loftet. Ingen andre funn utover det.
Det var ikke noe særlig merkbar lukt, og musene var nærmest bare skjellet og pels - tyder på at det var gammelt.

Det ble oppdaget manglende musesperre i hjørnekasser på bordkle.
Dette har blitt ordnet.

Har byttet taket i stue, hall og gang + ny dampsperre og byttet ut en del isolasjon på loftet.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det var stedvis fuktflekker, noe sopp og litt saltutslag i kjeller når vi overtok huset. Tidligere eier opplyste om tett kloakk (2003) hvor deler av gulvet ble meislet opp, og lekkasje gjennom grunnmur (2016) grunnet tett sandfangkumme - Alt utbedret av tidligere eier.
Det var også dårlig drenering rundt huset, trolig fra byggeåret.
Selv har vi opplevd vannlekkasje på hovedvannledning (2020) som gjorde at det kom litt vann opp i en bod uten gulv (under laveste gulv).

Vi har over tid utbedret det meste av disse problemene, men noen boder har litt saltutslag og det er noen små fuktflekker i kjellerstuen.
Kjelleren oppleves som tørr og fin, til tross for fuktproblematikk.

Det er installert ny vannledning, fra utvendig til innvendig stoppekran, samt ny utvendig stoppekran.
Det er gravd ny drenering med "huskumme" for å sjekke vannstrøm fra drenering og nedløp.
Det har blitt støpt nytt gulv i ovennevnte bod, samt i første korridor/gang i kjelleren.
Fukt/sopp har blitt behandlet med soppdreper og fjernet - litt salt og flekker gjenstår.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er gjort betydelige oppgraderinger på boligen.
Boligmappa er jevnlig oppdatert så godt som mulig, med dokumentasjon på det meste av utført arbeid.

- El-bil lader
- Varmepumpe
- Fiber
- Elektrisk arbeid - smartstyring, utelys, utekontakter, kurs til garasje.
- Oppgradert uteområdet og etablert over 800m² med plen.
- Ekstra parkeringsplass på tomten.
- Ny utvendig stoppekran og vannrør fra stoppekran ute-inne.
- Bygget ny veranda, markterrasse og inngangsparti.
- Nye takrenner på hus og garasje.
- Smartstyring av VVB og termostater (Futurehome)
- Ny belegningsstein utenfor inngang til garasje.
- Ny utekran på siden mot garasje.
- Ny drenering med huskumme og reparasjoner og isolering på mur.

- Renovert stue, hall og gang. (Vegg, tak og gulv)
- Pusset opp bad
- Malt og freshet opp resten av 1.etg.
- Byttet alle vindu og dører i 1.etg (2019)
- Nye rør i rør + vannskap
- Ny VVB på 227 (?) liter.
- Nye varmekabler i gang og bad

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94951989

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Moen, Marcus Solhaug	**2025-07-15**

Identification

bankID Moen, Marcus Solhaug

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Moen, Marcus Solhaug	15/07-2025 00:49:48	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 338, Bruksnummer 195 i 1806 NARVIK kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	02.06.2025 kl. 21.24
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	02.06.2025 kl. 21.05

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1178949-1/200 07.10.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 350 000
Omsetningstype: Fritt salg
MOEN MALIN ANETTE SOMMERSET SOLHAUG
FØDT: 04.08.1997 IDEELL: 1/2
MOEN MARCUS SOLHAUG
FØDT: 02.10.1995 IDEELL: 1/2

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:

1989/2752-3/75 21.07.1989 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**

Bestemmelse om adkomstrett til sjøen
Bestemmelse om vannrett

2019/1178990-1/200 07.10.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 100 000
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365

GRUNNDATA

1972/993-1/75 13.04.1972 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1806 GNR: 338
BNR: 16

1980/4668-1/75 25.11.1980 **GRENSEJUSTERING**

Grensegangssak sl.13061980
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/19231-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

00:00

Tidligere:
KNR: 1854 GNR: 38 BNR: 195

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.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

NARVIK KOMMUNE

Teknisk

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: **Arnes-E6 190**

Gnr. 338

Bnr. 195

Fnr. 0

Snr. 0

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

MELDING OM TAKST OG SKATT

Moen Marcus Solhaug
Arnes-e6 190
8540 Ballangen

Gnr: 338	**Bnr:** 195	**Fnr:** 0	**Snr:** 0	**Eiendommens adresse:**	Arnes-e6 190
Eierrepresentant:	Moen Marcus Solhaug				
Regningsmottaker:	Moen Marcus Solhaug				
Fritak:	Ingen				
Type Eiendom:	Formuesgrunnlag Bolig				
Antall boenheter:	1				
Boligverdi (kr):	3 136 842				
Skattenivå 70% (kr):	2 195 200				
- Bunnfradrag (100 000)	2 095 200				
Skattesats (‰):	3,25 ‰				
Eiendomsskatt (kr):	6 809				

NARVIK KOMMUNE

Plan, næring, kultur
og teknisk drift

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: Arnes-E6 190

Gnr. 338

Bnr. 195

Fnr.

Snr.

I vårt arkiv forefinnes ingen byggetegninger som omhandler eksisterende bygning(er) på eiendommen.

Eiendomsinformasjon

Kommune:	1806 NARVIK
Matrikkelnummer:	1806-338/195/0/0
Adresse:	Arnes-E6 190, H0101
	8540 BALLANGEN
Siste tilsyn:	Aldri

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 6958

Konstruksjon Element
Siste feiing 10.08.2010

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	Ukjent

Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	13.06.2016	Avsluttet	0	0
Feiing	14.06.2016	Avsluttet	0	0
Feiing	15.06.2016	Bomtur	0	0
Feiing	17.10.2017	Bomtur	0	0
Feiing	04.06.2018	Bomtur	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Ofoten Brann og Redning IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann

sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann

Nordland fylkeslandbruksstyre har under sak nr. 94/72 gitt samtykke til fradelingen/~~feste~~
Bodø 25/2-72
Etter fullmakt
Bj. Nesjord
fylkeslandbrukssjef

De fraskilte del har fått g.nr. ..... b.nr. .....

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
10—69.

38/195

Dagbok nr. 993 av 72
OFOTEN
SORENSKRIVEREMBETE 13/4

Skylddelingsforretning

lör dag, den 17/7 1971 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Nylund"
g.-nr. 38 br.-nr. 16 av skyld mark 0,07 i Ballangen herred. Forretningen er forlangt av Håkon Pedersens dödsbo, i anledning salg av en parsell til Harald Håkonsen, Arnes.
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Samtlige

Ved forretningen møtte:[3]) selgere og kjöper., andra intereserte var der ikke.

Mennene valgte til formann Einar Ingebrigtsen

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite 2,9 dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal .....dekar. I alt 2,9 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Grensen går ut fra nedsatt stein og går 56 meter i nordlig retning til nedsatt stein. Her böier grensen og går i vestlig retning 53 meter til nedsatt stein. Her böier grensen og går 56 meter i sydlig retning til nedsatt stein. Har böier grensen i austlig retning og går 53 meter til utgangspunktet.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning
den 19
N.N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

B-431

Parsellen begrenses i aust og vest av vei til sjöen ,
i nord av Mary Larsens parsell og i syd av Aina Hansens
parsell.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? nei

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,07

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar.

I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) "Lyngtun"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjöper

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring. Einar Ingebrigtsen

Vi har bestemt at ..... skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Einar Ingebrigtsen Ludvik Dyrud [illegible]

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 1806 - NARVIK
Gårdsnummer: 338
Bruksnummer: 195

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.06.2025 kl. 13:39
Produsert av: Karianne Hagen Liland

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	LYNGTUN
Etableringsdato:	13.04.1972
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 338 / 195	3 053,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040897	MOEN MALIN A SOMMERSET S		ARNES-E6 190 8540 BALLANGEN	1 / 2
Hjemmelshaver		021095	MOEN MARCUS SOLHAUG		ARNES-E6 190 8540 BALLANGEN	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7583482	579952		3 053,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	1806 - 338/195 1854 - 38/195		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	13.04.1972				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1854 - 38/16	0
Mottaker	1854 - 38/195	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	07.04.2021			1805jon	29.04.2021
Annen forretningstype	21/1679				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1806 - Mnr mangler	0
Berørt	1806 - 338/4	0
Berørt	1806 - 338/16	0
Berørt	1806 - 338/56	0
Berørt	1806 - 338/103	0
Berørt	1806 - 338/195	0
Berørt	1806 - 338/196	0
Berørt	1806 - 338/197	0
Berørt	1806 - 338/315	0
Berørt	1806 - 501/1	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	26.01.2016			lyngeva	26.01.2016
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1854 - 38/16	0
Berørt	1854 - 38/195	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Arnes-E6	54042	190			Grunnkrets	1524	Arnes	Nei
						Stemmekrets:	4	Ballangen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10060501	Ballangen	
				7583476	579968	Postnr.område:	8540	BALLANGEN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	189 413 696			Bebygd areal:	142	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	187	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7583482	Øst: 579965		Bruksareal totalt:	187	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	98	0	98	0	0	0	0	0
K01	0	89	0	89	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
54042 Arnes-E6 190	H0101	Bolig	187	4	Kjøkken	0	0	338/195

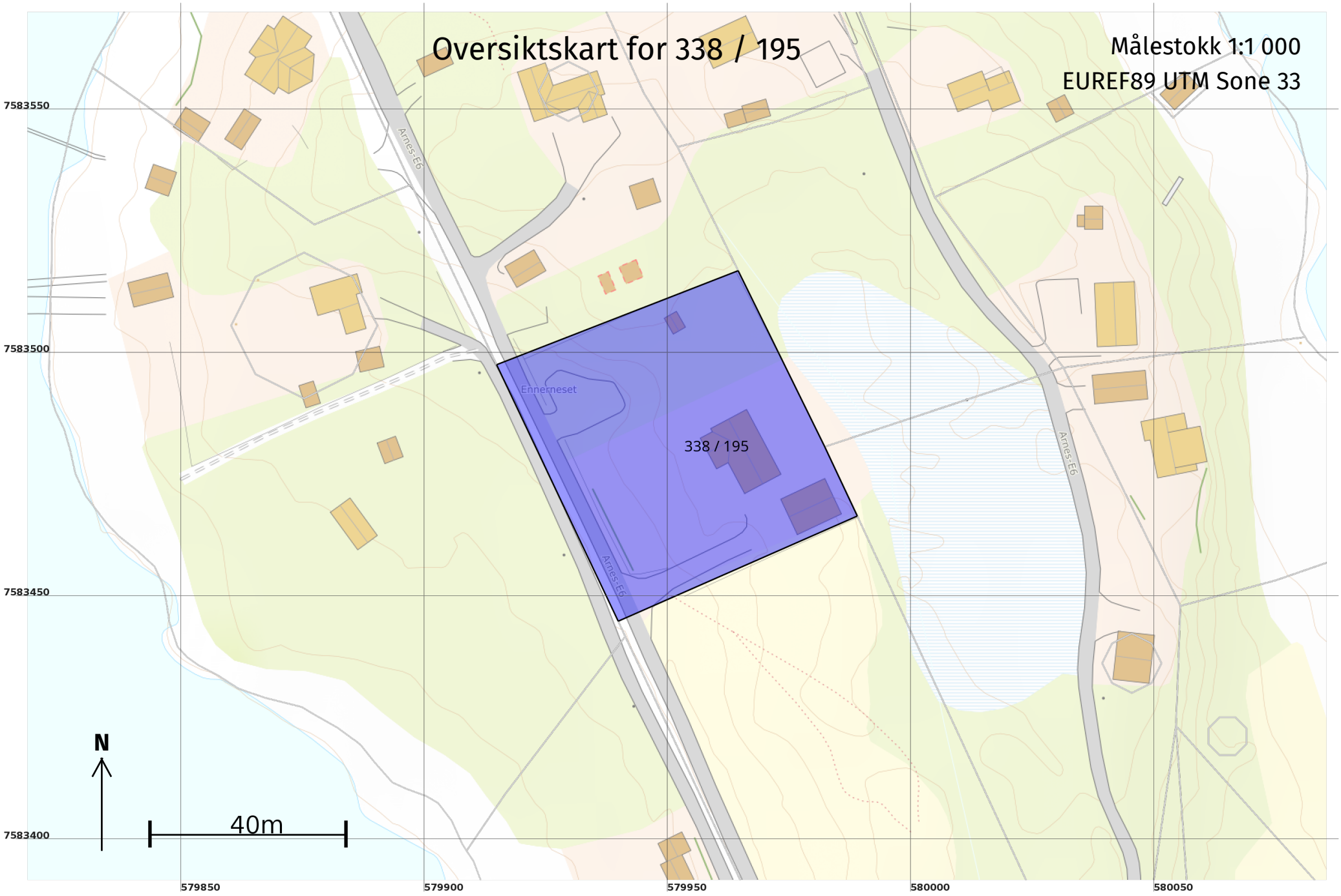
Bygningsnr:	189 413 718	Bebygd areal:	77	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	60	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7583470 Øst: 579976	Bruksareal totalt:	60	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	77			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	77				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

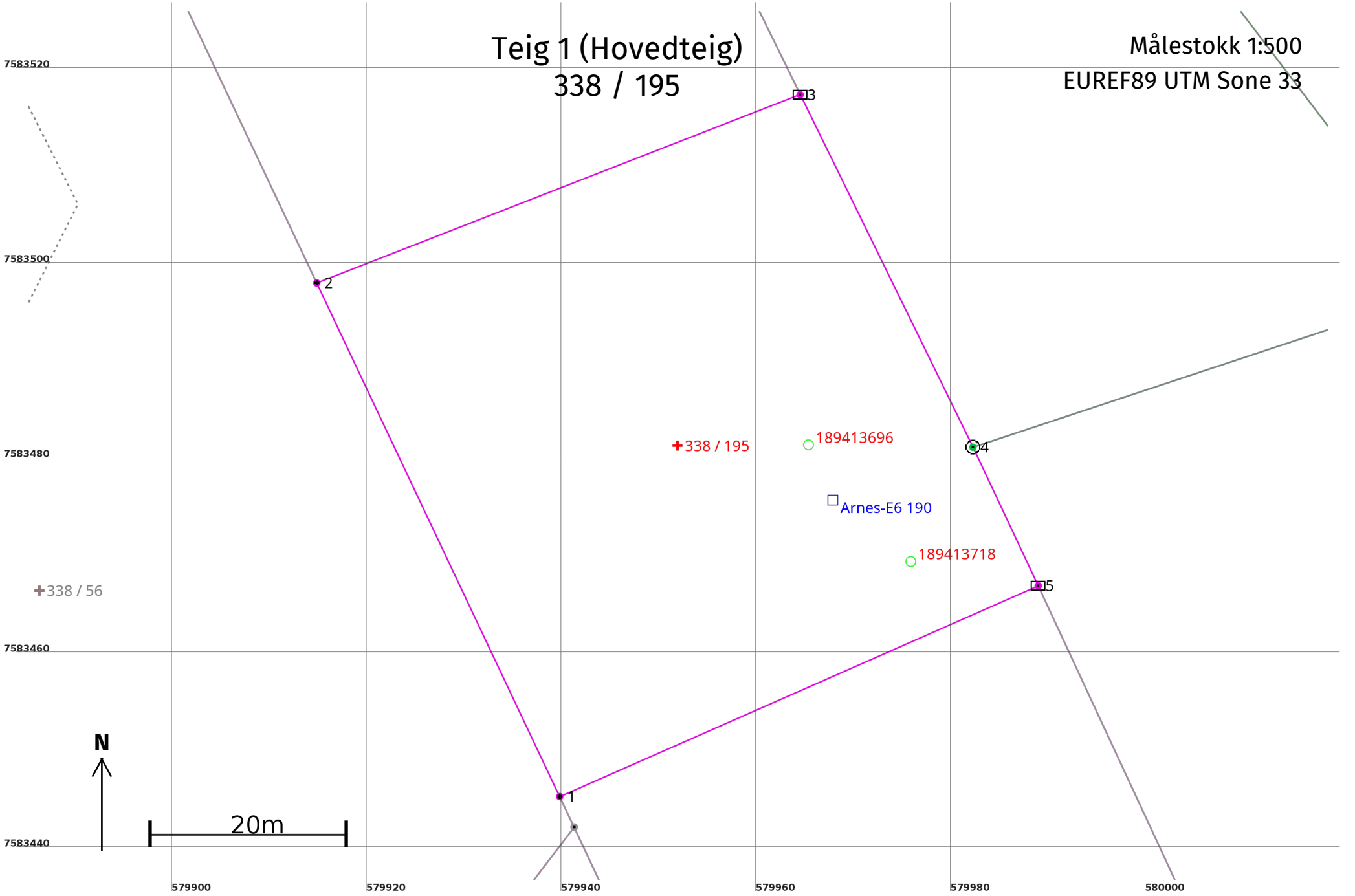
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	60	60	0	77	77	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	338/195


Oversiktskart for 338 / 195
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7583550
7583500
7583450
7583400
579850
579900
579950
580000
580050
Arnes-E6
Ennerneset
338 / 195
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
338 / 195
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
7583520
7583500
7583480
7583460
7583440
579900
579920
579940
579960
579980
580000
1
2
3
4
5
338 / 195
189413696
Arnes-E6 190
189413718
338 / 56
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 3 053,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7583482 **Øst:** 579952

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7583445,60	579939,85	Jord 58,30	Grensepåle	69 Beregnet	200	
2	7583498,30	579914,92	Jord 53,23	Grensepåle	69 Beregnet	200	
3	7583517,62	579964,52	 40,28	Stein eller røys	69 Beregnet	200	
4	7583481,45	579982,24	Jord 15,72	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	7583467,23	579988,95	 53,65	Stein eller røys	69 Beregnet	200	

NARVIK KOMMUNE
EIENDOMSOPPLYSNINGER

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

Eiendom: **Gnr.: 338 Bnr.: 195 Fnr.: - Snr.: -**

Kommunale eiendomsavgifter og legalpant

Ubetalte kommunale avgifter og eiendomsskatt

☒ **NEI**

☐ JA Beløp: Kr Forfall:

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

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

Merknader: Det er sendt ut faktura for termin 3/25 på kr. 3.488 med forfall 20.06.25.

Narvik kommune
Økonomi

www.infoland.no
© Norsk Eiendomsinformasjon as

NARVIK KOMMUNE

8501 NARVIK

FAKTURA

MOEN MARCUS SOLHAUG
ARNES-E6 190
8540 BALLANGEN

Fakturanr.	900845313
Kundenr.	61975
Fakturadato	11.02.2025
Forfallsdato	**04.03.2025**
Bankkonto	**4612 65 53161**
KID	**00061975002000379**
Fakturabeløp NOK	**3803,00**

Utsteder	Komm eiendomsavgifter
Organisasjonsnr.	959469059MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	76912000
Deres ref.	

Eiendom 338/195/0/0/1 - Arnes-e6 190
Eier MOEN MARCUS SOLHAUG

Kommunale avgifter

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2095200,00	Prom	3,25	1/1	010125-280225	1134,83	
VANN FASTGEBYR	150,00	m2	5,81	1/1	010125-280225	145,25	25%
VANN BOLIG	150,00	m2	28,57	1/1	010125-280225	714,25	25%
RENOVASJON MIDDELS	1,00	Boli	4200,00	1/1	010125-280225	700,00	25%
SLAMGEBYR ORDINÆR	4,00	m3	290,00	1/1	010125-280225	193,33	25%
TILSYN AVLØPSANLEGG	1,00	stk	975,00	1/1	010125-280225	162,50	
TILSYN BOENHET	1,00	Stk	630,00	1/1	010125-310125	315,00	

Netto	**3365,16**
MVA	**438,20**
Øreavrunding	**-0,36**
Å betale NOK	**3803,00**

Grunnlag MVA høy sats: 1752,83, MVA: 438,20

V/ØNSKE OM 2 TERMINER PER ÅR ISTEDET FOR 6 (forfall i februar + august), meld fra til innfordring@narvik.kommune.no
Spørsmål vedrørende kommunale avgifter rettes til enheten som leverer tjenesten: Vann/avløp/slam: Narvik Vann tlf 769 13 700
Renovasjon: HRS tlf 769 22 000, Eiendomsskatt: tlf 48 24 93 67, Tilsynsavgift: Ofoten Brann tlf 94 78 11 25. Festeavgift:
tlf 769 12 000. Spørsmål vedrørende betaling av faktura rettes til tlf. 769 12 230 / innfordring@narvik.kommune.no
Ved betaling etter forfall påløper forsinkelsesrenter og purregebyr.

IBAN NO1946126553161 BIC SNOWNO22 eFakturareferanse 00061975 AvtaleGiroreferanse 00061975002000379

BALLANGEN KOMMUNE

Kommuneplan for Ballangen 2010-2020 – Arealdelen

2. Bestemmelser og retningslinjer

Silvio Krieger
03.10.2014

Innholdsfortegnelse

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

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

Tabellfortegnelse

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

Lovhjemmel

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

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

§ 1.1. Rettsvirkning

Bestemmelsene er knyttet til plankart datert 03. okober 2014.

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

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

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

§ 1.3. Forhold til jordloven

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

§ 1.4. Plankrav

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

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

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

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

§ 1.5. Utbyggingsavtaler (§ 17 pbl)

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

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

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

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

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

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

§ 1.6. Tilknytning til fjernvarme

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

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

§ 1.7. Rekkefølgebestemmelser

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

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

Følgende rekkefølgebestemmelser gjelder:

A. Rekkefølge innenfor utbyggingsområdene:

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

B. Rekkefølge i forhold til infrastruktur:

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

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

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

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

§ 1.9. Hensynet til barn og unge

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

§ 1.10. Uteoppholdsarealer

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

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

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

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

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

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

§ 1.11. Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabell 1: Formål, biloppstillingsplasser pr. enhet.

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

§ 1.13. Radon

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

§ 1.14. Høyspent

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

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

Tabell 2: Eksempler på magnetfeltnivå ved høyspentledninger.

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

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

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

§ 1.15. Støy

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

§ 1.16. Flom

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

§ 1.17. Skred

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

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

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

§ 1.18. Alternativ energi

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

§ 1.19. Byggeskikk og estetikk

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

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

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

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

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

§ 1.21. Automatisk fredede kulturminner

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

§ 1.22. Nyere tids kulturminner

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

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

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

§ 1.23. Kollektivtransport

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

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

§ 2.1. Eksisterende boligområder

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

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

§ 2.2. Eksisterende områder for fritidsbebyggelse:

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

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

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

§ 2.3. Områder for fritids- og turistformål

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

§ 2.4. Områder for råstoffutvinning

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

§ 2.5. Eksisterende områder for næringsbebyggelse

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

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

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

§ 3.1. Avkjørsler

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

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

(jf. pbl § 11-11)

§ 4.1. Generell

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

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

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

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

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

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

§ 4.2. Landbruksbebyggelse

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

§ 4.3. Kårboliger / bolig nr. 2

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

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

§ 4.4. Skogshusvær

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.7. Eksisterende fritidsboligeiendommer i b) LNFR-områdene

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

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

§ 4.7.1 Eksisterende fritidsboliger innenfor hensynssoner

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.10. Kjøreveger

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

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

§ 5.1. Byggegrense langs vassdrag og sjø

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

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

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

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

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

6. Hensynssoner (jf. pbl § 11-8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6.3.1 Vannkilde Børsvatnet

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

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

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

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

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

§ 6.4.2. Områder for ny bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

Vedtatte planer etter 1980 gjelder foran kommuneplanens arealdel.

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

Nr.	Navn	Sted	God kj. år	G.nr/ b.nr.	Formål	Plan-type	Vedtaks-dato/ stadfestet
1	Krokneset marina	Ofotfjorden	2009	1/5-32	Båthavn	Rp	28.08.2008
2	Langstranda hytteområde	Ofotfjorden	1997	1/3	Hytter	Rp	08.10.1997
3	Lyngvika hyttefelt	Efjord	1987	1/4	Hytter	Rp	20.10.1987
4	Solvang hyttefelt	Efjord	1981	2/15	Hytter	Rp	14.04.1982
5	Utsikten hytteområde	Efjord, Skarstad	1991	2/6	Hytter	Rp	11.12.1991
6	Finkonhalden hytteområde	Efjord	1996	2/14	Hytter	Rp	11.09.1996
7	Straumen hytteområde	Efjord	2008	2/9	Hytter	Rp	27.03.2008
8	Lomtjern hytteområde	Efjord	1985	3/1	Hytter	Dp	24.05.1985
9	Sæterosen hytteområde	Efjord	1974	3/1	Hytter	Sp	30.07.1974 25.09.1991
10	Storkobbvik hytteområde	Efjord	1989	4/19	Hytter	Rp	22.02.1989s 31.08.2008
11	Kobbvik-Svanvasselva hytteområde	Efjord	1984	4/1-4	Hytter	-	16.02.1984
12	Osphaugen hytteområde	Langvåg i Efjord	2006	6/16	Hytter	Rp	21.12.2006
13A	Lillevik hytteområde	Efjord	2010	7/1	Hytter	Rp?	25.02.2010
13B	Strupmyrnes hytteområde	Efjord	1983	7/1	Hytter	-	-
14	Håkonsethavn hytteområde	Efjord	1994	8/1	Hytter	Rp	21.12.1994
15	Håkonset	Efjord	2007	8/1	Hytter	Rp	27.09.2007
16	Halvarøy hytteområde	Efjord	1986	19/1	Hytter	Mrb	30.04.1985
17	Halvarøy i Efjord	Efjord	2005	19/1	Hytter	Rp	02.06.2005
18	Leirpollen hytteområde	Efjord	2004	24/303	Hytter	Rp	05.05.2004
19	Berglia vest hytteområde	Efjord	1986	4/2	Hytter	Mrb	25.06.1986
20	Havnes hytteområde	Kjeldebotn	1976	70/13	Hytter	Rp	-
21	Porsøya hytteområde	Ofotfjorden	2007	70/38	Hytter	Rp	20.08.2008
22	Storskarhaugen hytteområde	Ofotfjorden	2008	70/60	Hytter	Rp	27.09.2007
23	Skavåsen boligfelt	Kjeldebotn	1980	65/3	Bolig	-	-
24	Overeie hytteområde	Kjeldebotn	1983	64/42	Hytter	Dp	24.11.1983
25	Kjeldebotn hytteplan	Ofotfjorden	1986	64/42	Hytter	Dp	17.12.1985
26	Djupvikåsen hyttefelt	Ofotfjorden	2004	61/8	Hytter	Rp	05.05.2004
27	Djupvikneset hytteområde	Ofotfjorden	1998	61/8	Hytter	Rp	17.12.1998
28	Strandplan Djupvik	Ofotfjorden	1976	61/3	Hytter	Sp	21.07.1977
29	Pundsvikneset hytteområde	Ofotfjorden	1978	62/2	Hytter	Sp	04.01.1978
30	Furuhågen boligfelt	Ofotfjorden	1984	59/18	Bolig	Rp	19.05.1983
31	Karvevika friluftsområde	Bøstrand	1984	59/12 -53	Fritid	-	-

32	Favnvedberget hytte-grend	Ballangs-fjord	2008	57/1	Hytter	Rp	25.09.2008
33	Hamn småbåthavn	Ballangs-fjord	2004	57/6	Havn	Rp	-
34	Sentrum Nord	Ballangen sentrum	2000	40	Bland.s entr.	Rp	30.04.1985?
35	Husvatnet boligfelt	Ballangen sentrum	2009	40/185	Bolig	Rp	-
36	Langåsen boligfelt	Ballangen sentrum	1975	40/14	Bolig	Rp	15.10.1975
37	Myrefeltet boligfelt	Ballangen sentrum	1997	40/1	Bolig	Rp	08.10.1997
38	Rundskuefeltet boligfelt	Sør fra Ball-angen s.	1997	39/149	Bolig	Rp	16.04.1997
39	Stormyra industriområde	Sør fra Ball-angen s.	1984	40/515	Industri	Rp	23.05.1984
40	Kiselva	Sør fra Ball-angen s.	1984	40/400	Idrett?	-	-
41	Sjåhaugen boligfelt	Sør fra Ball-angen s.	1978	39/37	Bolig	Rp	22.05.1978
42	Midtsynken skytebaner	Sør fra Ball-angen s.	1998	39/38	Skyte-bane	Rp	02.03.1998 22.09.2005
43	Ballangsleira	Sør fra Ball-angen s.	1990	40/53	Industri / forret-ning	Rp	13.02.1991
44	Bruland byggefelt	Arnes	1990	38/27	Bolig	-	27.01.1988
45	Deler av Bruland bygge-felt	Arnes	2004	38/4	Bolig	Rpen dr.	-
46	Lyngsett	Arnes	2003	38/42	Bolig	Rp	--.--.1999
47	Arneslia/Bruvann indu-striomr.	Arnes	1990	38/fle re	Industri	Rp	28.06.1990
48	Fornes industriområde	Vest fra Arnes	1988	38/38	Industri	Rp	10.08.1988
49	Elveseter Råndalen strandplan	Råndalen	1977	36/7	Hytter	Dp	-
50	Sildvikneset hytteområde	Saltvik	2007	32/4	Hytter	Rp	28.06.2007
51	Saltviknes hytteområde	Saltvik	1972	32/3	Hytter	-	-
52	Kaldåosen Marina	Vest fra Fornes	1995	39/9	Forret-ning	-	-
53	Pippira siida	Kalvåsen	2008	56/13	Turisme	Bp	11.03.2008
54	Håfjellet hytteområde	Fuglefjellet, Fuglevasslia naturreser-vat	1991	100/1	Hytter	Rp	12.02.1991
55	Råna	Sørvest fra Rånbogen	-	-	Hytter	Ikke regu-lert	-
56	Sætran båtutsett	Efjord	2009	19/1	Båtut-sett	Rp	27.11.2008

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

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

7. Retningslinjer

7.1. Utarbeidelse av reguleringsplaner og utbyggingsprosjekter

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

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

linjer. Det gjelder spesielt mht. å planlegge tilbakeføring av området til egnet etterbruk og avsetning av årlige virkemidler til dette formålet etter at uttaksperioden er avsluttet. Det legges særlig vekt på vurderingen mht. miljø, nabo, mulige konsekvenser (knusing, opplasting, transport, støy osv.) om det skal tillates drift i slike områder.

7.2. Planlegging og utbygging i LNFR-områder, dispensasjonspraksis

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

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

7.3. Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål

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

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

7.4. Fradeling av nye boligtomter

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

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

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

7.5. Fradeling av nye fritidstomter

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

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

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

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

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

7.6. Bygging på eksisterende ubebygde bolig- og fritidstomter

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

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

7.7. Skogshusvær

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

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

7.8. Vassdragsnære områder og sjøområder

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

Vurderingsmomenter ved dispensasjonssøknader:

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

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

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

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

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

7.9. Tilknytning til vannbåren varme, dispensasjonspraksis

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

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

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

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

7.10. Estetiske retningslinjer

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

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

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

7.11. Hensynssone: Kulturlandskapsområder, friluftslivsområder og naturreservater.

7.11.1. Nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområde

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

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

For nasjonalt verdifulle kulturlandskapsområder skal gjelde generelt:

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

sempler på landbruk, kunnskaper, opplevelser og verdiskaping i norsk og nordnorsk historie.

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

7.11.2. Regionalt/nasjonalt viktige friluftområder

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

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

For regionalt/nasjonalt viktige friluftsområder skal gjelde generelt:

- Områdene skal forvaltes slik at friluftsliv i friluftsområder og kulturlandskap, kulturminner, tradisjonelle bruksmiljø/-areal, kulturmiljø, representative verdifulle miljøer, tilgjengelighet og den visuelle/fysiske opplevelsen av landskapet kan opprettholdes for våre framtidige generasjoner.
- Dokumenterte verdier bør legges til grunn for saksbehandling av tiltak og enkeltsaker innenfor det verdifulle området.
- Konsekvensene av store og varige fysiske inngrep skal synliggjøres og dokumentasjon på dem skal vedlegges søknaden og bør avklares med Ballangen kommune på forhånd.
- For tiltak som berører friluftsområder på en vesentlig måte, bør dokumentasjon sendes til uttalelse til regionale/statlige myndigheter som kan bli berørt.
- Det skal føres en meget streng dispensasjonspraksis innenfor området.
- Vedtak om dispensasjon bør sendes til fylkesmannen og berørte myndigheter. Vedtaket kan påklages av dem.
- Ta vare på og opprettholde representative biologiske miljø, forekomster og arter. Forstyrrende og ødeleggende inngrep skal unngås.
- Regionalt/nasjonalt viktige bygninger, driftsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig måte tas vare på som felles kulturarv og bruksressurser

og skal vedlikeholdes/istandsettes av eier ved hjelp av lokale midler, fylkesmidler og statlige virkemidler samt ballangssamfunnet.
- Gamle ferdselsveger skal i hovedtrekk opprettholdes best mulig mht. linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Mht. trafikksikkerheten eller framkommeligheten for landbruksmaskiner, bør tiltak gjennomføres så skånsomt som mulig. Eksisterende gutuer og stier bør holdes ryddige og tilrettelagte for ferdsel.
- Det stilles meget høye krav til estetisk kvalitet og utforming ved planlegging av veger og teknisk infrastruktur for teletjenester og energiledninger. Så vidt mulig skal kraftledninger legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal best mulig tilpasses et naturlig utseende i eksisterende terreng.

7.11.3. Lokalt viktige friluftsområder

For lokalt viktige friluftområder skal gjelde generelt:

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

7.11.4. Naturreservater

Børsvatnet naturreservat

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

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

Grunnvatnet naturreservat

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

Osen – Sandværet naturreservat

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

Fuglevasslia naturreservat

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

Melkevatn–Hjertvatn–Børsvatn naturreservat

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

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

Bestemmelser for reservatet:

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

Bestemmelser er ikke hinder for:

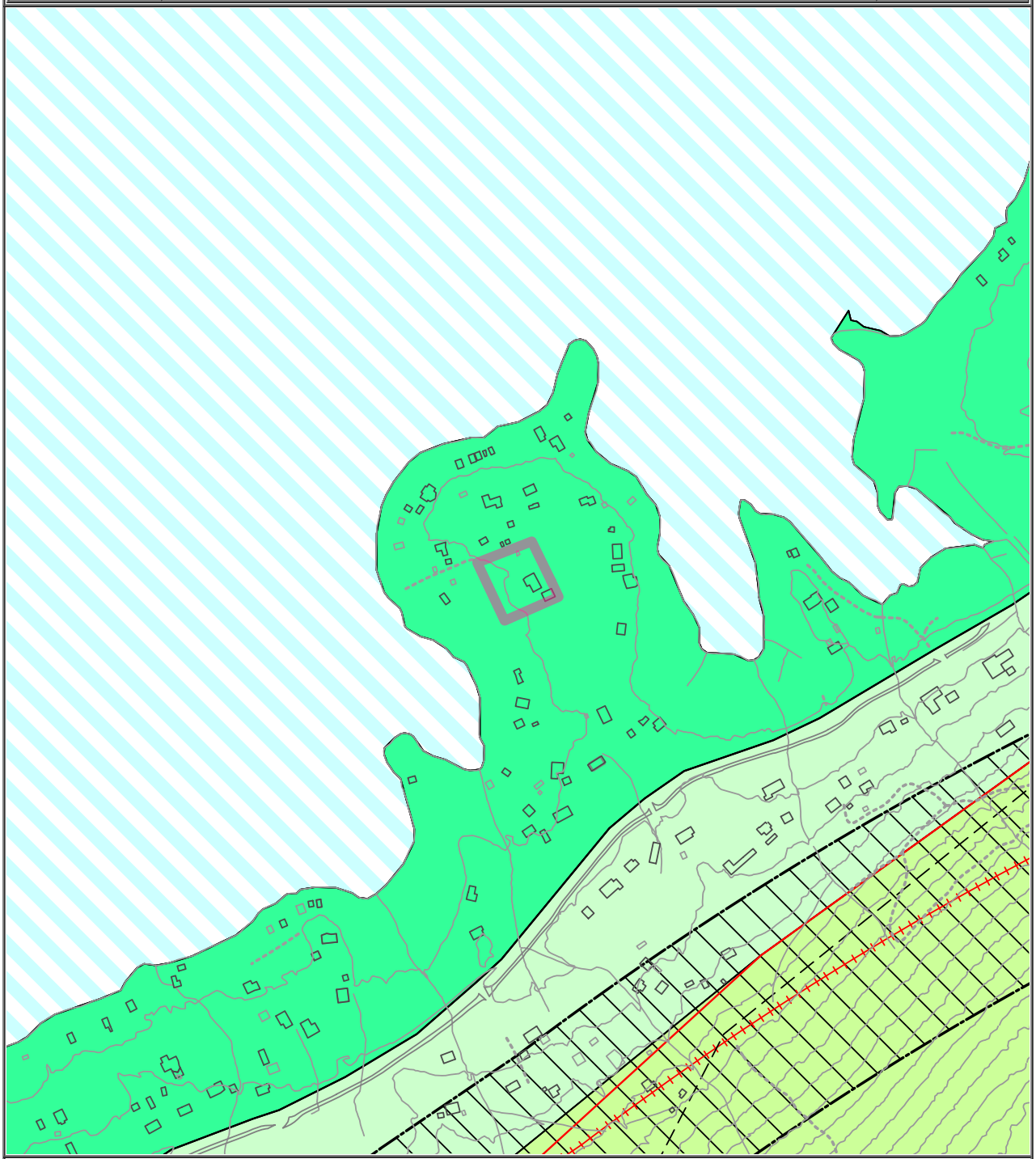
- Gjennomføring av militær operativ virksomhet, politi-, rednings-, ambulanse-, brannvern- og oppsynsoppgaver, samt gjennomføring av skjøtsel og forvaltningsoppgaver bestemt av forvaltningsmyndigheten. Øvelseskjøring for formål som nevnt må ha særskilt tillatelse.
- Utøvelse av fiske, herunder oppankring,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

Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til:

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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 338	Bnr: 195	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Arnes-E6 190, 8540 BALLANGEN			
Hj.haver/Fester:				
NARVIK KOMMUNE	Dato: 6/6-2025 Sign:			Målestokk 1:5000



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

NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring
Traktorveg midtlinje
Kraftledning - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Fremtidig
Jernbane - På bakken - Fremtidig
Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
LNFR for spredt bolig-,fritids- eller næringsbebyggelse - Nåværende
LNFR for spredt boligbebyggelse - Fremtidig
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende

BALLANGEN KOMMUNE

Teknisk enhet

Marit og Thor Nilsen
Otto Sverdrupsvei 26A

8517 NARVIK

Ballangen, 04.06.2019

Saksnr.	*Løpenr./Vår ref*	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksb*	*Deres ref.*
19/278-3	2680/19	GNR/B 38/195	RÅD/TEK/YLE	

SVAR - 38/195 - OPPRETTING AV FEIL VEDRØRENDE BRUKSENDRING

Viser til mail datert 10.04.2019 og 29.04.2019 vedrørende feil i eiendomsregistret (matrikkelen).

Deres eiendom var registrert som fritidseiendom, dette er rettet opp i matrikkelen til bolig.

Ballangen kommune beklager det inntrufne.

Med vennlig hilsen

Yngve Leiros
Byggesaksbehandler

Kopi:
- Rådmannens stab v/Sonja Framvik

Postadresse: Postboks 44 8546 BALLANGEN
E-postadresse: post@ballangen.kommune.no Org.nr: 945 152 931
Telefon/faks: Sentralbord: 769 29000 Telefaks: 769 29001
Bankgiro: 4607.05.00310 Ocr bank skatt: 6345.06.18545

Marit Sletteng

Fra: Svein-Johnny Nilsen <autoforsyning@hotmail.no>
Sendt: 10. april 2019 20:06
Til: Postmottak
Emne: vedr. gnr 38 bnr 195 Arnes

Dokid: 19002723 (19/278-1)
38/195 - SØKER BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL HELARSBOLIG

Søknad om bruksendring fra fritidbolig til helårsbolig.

Vi søker herved om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig for bolig med gnr. 38 og bnr.195 på Arnes.

Det viser seg at boligen står i matrikkelen registrert som fritidsbolig – men ble i sin tid oppført og godkjent som enebolig og har ferdigattest som enebolig.

Håper på raskt svar slik vi kan få salg på boligen så fort som mulig.

mvh
Marit og Thor Nilsen

BALLANGEN KOMMUNE
År sign. 19/278-1 Saksbeh.
11 APR. 2019
L.nr 1925/19
Ark.kode P B499
Ark.kode S 38/195

Dokid: 19003040 (19/278-2)
38/195 - PURRING BRUKSENDRING
FRA FRITIDSBOLIG TIL HELÅRSBOLIG

Marit Sletteng

Fra: Svein-Johnny Nilsen <autoforsyning@hotmail.no>
Sendt: 29. april 2019 22:38
Til: Postmottak
Emne: Re: vedr. gnr 38 bnr 195 Arnes

Hei,

10. april sendte vi søknad om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig (se mail under). Vi har ennå ikke hørt noe og lurer på når vi kan forvente svar fra dere. Vi har mulige kjøpere til eiendommen og det haster å få en avklaring på saken.

hilsen Marit og Thor Nilsen



From: Autoforsyning
Sent: Wednesday, April 10, 2019 8:05 PM
To: post@ballangen.kommune.no
Subject: vedr. gnr 38 bnr 195 Arnes

Søknad om bruksendring fra fritidbolig til helårsbolig.

Vi søker herved om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig for bolig med gnr. 38 og bnr.195 på Arnes.

Det viser seg at boligen står i matrikkelen registrert som fritidsbolig – men ble i sin tid oppført og godkjent som enebolig og har ferdigattest som enebolig.

Håper på raskt svar slik vi kan få salg på boligen så fort som mulig.

mvh
Marit og Thor Nilsen

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.