



aktiv.

Flatøya, 8193 RØDØY

**Drømmer du om din egen bit av
Helgelandskysten? Her har du
sjansen til å sikre deg en stor,
ubebygd eiendom.**



Eiendomsmegler MNEF

Kristine Langfjell

Mobil 481 53 557

E-post kristine.langfjell@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana. TLF.
75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 200 000,-
Omkostn.: Kr 31 390,-
Total ink omk.: Kr 1 231 390,-
Selger: Villy Terje Gundersen
Ivan Roger Gundersen
Geir Børge Gundersen
John Tore Gundersen
Gustav Arnt Gundersen
Björg Gunn Svanem
Johan Emil Gundersen

Salgsobjekt: Tomt

Eierform: Eiet

Tomtstr.: 753408 kvm

Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 1
Gnr. 75, bnr. 10

Oppdragsnr.: 1807260083

Drømmer du om din egen bit av Helgelandskysten? Stor, ubebygd eiendom.

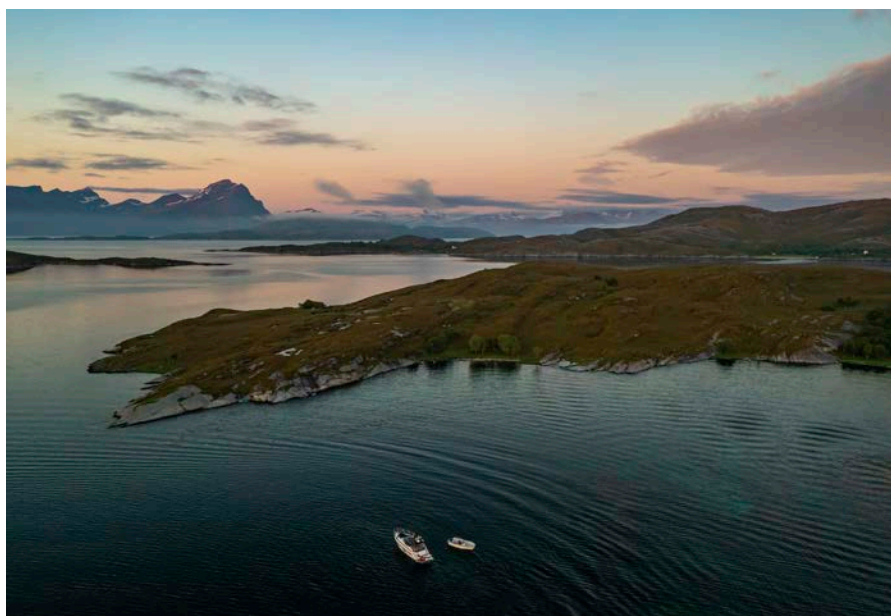
Velkommen til vakre Flatøy!

Her kan bli eier av din egen bit av Helgelandskysten. Eiendommen er av historisk grunn - Flatøy er en sentral del av Rødøy prestegjelds historie. Dette kan du lese mer om i salgsoppgaven.

Flatøya ligger vakkert til i Rødøy kommune, omkranset av Gjessøya i nordvest, Rødøya i nordøst og Gjerdøya i sør.

Selve Flatøya er bebygd med flere våningshus som i dag benyttes til fritidsbolig. Du finner også flere naust på øya. Det er adkomst til øya med egen båt. Øya har gjennom generasjonsskifter blitt delt opp til mindre parseller. Eiendommene som selges er gnr. 75 bnr. 1 og gnr. 75 bnr. 10. Rett vest for Flatøya finner du Store- og Litle Lyngøya, samt Skarvholmskjæran som medfølger i handelen.

Tidligere pris: kr. 2 000 000,-.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	128

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

753408 kvm

Tomtebeskrivelse

Areal: 753 408 kvm, Eierform: Eiet tomt

Eiendommen som selges består av to gårds- og bruksnummer.

Gnr. 75 bnr. 1 er den største delen av eiendommen og har et beregnet areal på 751 960,3m². I matrikkelbrevet har arealet kommentaren "ukjent grenseforløp". Eiendommen har ikke vært målt opp i nyere tid. Arealavvik kan forekomme. Kjøper overtar ansvaret og risikoen med dette. Gnr. 75 bnr. 1 består av to store områder på selve Flatøya, store- og litle Lyngøya, samt flere skjær på Skarvholmen og Skarvholmskjæran. I følge matrikkelbrevet mottatt fra Rødøy kommune består denne eiendommen av tilsammen 22 forskjellige teiger. I følge matrikkelbrevet er eiendommen bebygd med to våningshus som benyttes som fritidsbolig, men ifølge dagens eier finnes ikke disse hus lenger. Husene som stod her hadde kulturminnebetegnelsen "BOLIGHUS, FLATØEN,"KAPELLANGÅRDEN", FLATØY" og "BOLIGHUS, FLATØY, "MARIESTUA".

Gnr. 75 bnr. 10 består av to mindre tomter på tilsammen 1 448,2 m², en sjøtomt og en tomt lengre opp i terrenget. I matrikkelbrevet har arealet kommentaren "ukjent grenseforløp". Sjøtomten skal fradeles og overføres til eiendommen 1836-75/7, dette vil medføre en reduksjon av arealet på ca. 209m². Eiendommen har ikke vært målt opp i nyere tid. Arealavvik kan forekomme. Kjøper overtar ansvaret og risikoen med dette.

I tillegg til ovennevnte finnes det en bestemmelse i tinglyst skylddelingsforretning fra 1924 om at 75/7 overtar et berg østom Storbaatviken og vest av en smal dyp kløft, med fornøden adkomstvei. Denne skal inntegnes i kart og det skal tinglyses en rett til fradeling og overdrages til 75/7 av dette berg iht. vedlagte kart sammen med bestemmelsene nevnt over. Kjøper av 75/7 bestemmer selv om de ønsker å formalisere denne avtalen og overtar derfor ansvaret for forholdet.

Se nærmere beskrivelse om nevnte forhold under tinglyste rettigheter og forpliktelser.

Eiendommen er en kombinasjon av fjære med strand og svaberg, samt flere høyder - hvor Flatøyas høyeste topp er 58 moh. Landskapet på de ulike deler av eiendommen varierer mellom myr og gress, busker og trær og mose.

Beliggenhet

Flatøya ligger vakkert til i Rødøy kommune, omkranset av Gjessøya i nordvest, Rødøya i nordøst og Gjerdøya i sør.

Selve Flatøya er bebygd med flere våningshus som i dag benyttes til fritidsbolig. Du finner også flere naust på øya. Det er adkomst til øya med egen båt. I dag er det kun eiendommen gnr.75 bnr. 2 som har brygge for anløp. Det medfølger ingen rett til bruk av dette bryggeanlegget. Øya har gjennom generasjonsskifter blitt delt opp til mindre parseller. Eiendommene som selges er gnr. 75 bnr. 1 og gnr. 75 bnr. 10.

Rett vest for Flatøya finner du Store- og Litle Lyngøya, samt Skarvholmen med tilhørende skjær som medfølger i handelen. Her er det også rett til lakseutsett i følge selger. Dette kan gjøres i "lovlige" perioder i løpet av året. Kjøper må gjøre seg kjent med myndighetenes føringer for privat fiske og garn.

Rett sør for Flatøya har du gode utsynsforhold mot Breisundet som er passasjen mellom Rødøyfjorden i øst og Blikvær fjorden i vest.

Eiendommen har meget gode sol- og utsiktsforhold. Du kan faktisk oppleve midnattssol, slik vi gjorde da bildene av eiendommen ble tatt på våren 2022.

Man kan komme seg til Rødøya, som ligger like ved, med hurtigbåt fra Bodø, Meløy, Nesna og Tonnes, eller med ferge fra Kilboghavn og Jektvik.

Nærområdet:

Nærområdet er bestående av mange koselige tettsteder, og av dem kan man blant annet nevne Rødøya nordøst for Flatøya. Her kan man utforske fine natur- og turområder, hvite sandstrender og morsomme aktiviteter for familien. Verdt å nevne er det majestetiske fjellet Rødøyløva, som med sine 443 meter over havet, gir deg utsikt helt til Lofotveggen i nord og til Vega i sør. Bare noen meter fra kaia hvor man går i land, kan man spotte store trollspor som leder inn til eventyrskogen, og i tillegg byr øya på bamsemuseum for de aller minste. Klokkegården som ligger ved foten av Rødøyløva byr på velsmakende mat i et nostalgisk miljø.

Sør for Flatøya finner man Selsøyvik. Her er det både landhandel, restaurant og pub, og man kan nyte både god mat og drikke til midnattssola. Selsøyvik har gjestehavn med drivstoffanlegg til fylling både på land og på flytebrygga. De tilbyr også overnatting på Handelsstedet.

Rett sør for Selsøyvik finner man Tonnes, en bygd i Lurøy kommune, omringet av øysamfunn og fiskevær. Bygda har flere severdigheter, og av dem kan blant annet Tonnesgrotten og Oscarbrygga nevnes. Oscarbrygga er en gammel fiskebrygge omgjort til en koselig brygge med rorbuer, restaurant som serverer lokale og tradisjonelle retter, leie av båt og muligheter for fiske.

Nordøst for Flatøya ligger Bolga i Meløy kommune. Her er det ei fin brygge med sommeråpen restaurant, båt- og rorbuutleie. I tillegg er det dagligvarebutikk hvor du kan handle det du trenger. Midt på øya ligger Bolgfjellet som gir en fantastisk utsikt over store deler av Helgeland. Øya er omringet av krystallklart vann og kritthvite strender, og utstyr til kajakkpadling kan leies på øya.

Bebyggelsen

Eiendommen er ikke bebygd i dag.

Diverse

Eiendommens historie:

Flatøy er en sentral del av Rødøy prestegjelds historie. Dette skal vi komme tilbake til, men først skal vi lese litt om hva som har vært.

Hvor lenge det har bodd folk på Flatøy vites ikke, men ifølge boken "Gunder Olsen Gundersens slektshistorie" daterer det første skriftlige beviset om fastboende seg tilbake til 1567. Det viser et gammelt skatteregnskap hvor det ble betalt skatt fra Flatøy.

Det første kjente navn på fastboende var fra 1612, Per Flatøy. Han var bruker av øya og kirken var eier. I samme dokument skal det vær nevnt husmenn, men ikke ved navn. Det var visstnok flere enn én nabo ute på Flatøy. I et gammelt regnskap om saksfall (datidens forliksråd) er det nevnt at Kristoffer- og Toriss Flatøy og Nils Gjessøy hadde vært i salgsmål med hverandre og brukt årene som våpen. De måtte betale 7 riksdaler i bot. Dette var visstnok en streng staff, da en ku kunne koste ca. 2 riksdaler.

Tilbake til prestegjeldets historie. I følge arkivverket.no hadde Rødøy prestegjeld 3 kirker og 1 korhus betjent av 2 prester i 1589. I silke prestegjeld hadde man gjerne en sogneprest og en kapellan. Kapellan er en prest som ledes av en sogneprest. I følge G. O. Gundersens slektshistorie er det ikke kjent hvem som var kapellan i Rødøy før 1652. Den første kjente kapellannen het Ole Vangberg. Han hadde sin kapellangård her ute på Flatøya. Siden har gården hatt tre nye kapellaner, hvor siste var Christian Vøshen. I 1822 ble Træna og Lurøy fradelt som eget prestegjeld for andre gang, dette ble slutten for kapellaniet i Rødøy prestegjeld.

Som følge av nedleggelsen av kapellaniet går Flatøya ut av kirkens eie og inn i privat eie. Det var Christopher Garman Theting, sønn av presten Lauritz Cristian Theting, som

ble den første privatpersonen til å eie Flatøy.

I slektshistorieboka kan vi lese om hvordan eiendommen gjennom flere generasjoner deles opp og til slutt ender opp hos blant annet familien Gundersen, som i dag er eier og selger av eiendommen.

Kapellangården var et flott hvitt hus av rundtømmer. Byggedatoen er ikke kjent, men det sies at huset ble renoverert i 1953 før det til slutt brant ned ved en ulykke i februar 1991. Kapellangården hadde da fått en kulturminnebetegnelse i SEFRAK-registeret. Et annet byggverk som er nevnt i SEFRAK-registeret er "Mariestua". Denne stua stod i hagen like ved huset. Samtidig med "Mariestua" ble det bygget ei stue ved sjøen. Dette huset ble visstnok bygd som følge av at en tidligere eier av kapellangården ble skadet i kulltransport og måtte amputere begge beina. Dets sjønære beliggenhet var viktig, slik at han skulle slippe å gå til gårds når han drev sjøen.

1900 frem til 1960 var perioden det bodde flest folk ute på Flatøy. Fordelt på 9 våningshus bodde det ca. 60 personer her ute. De som bodde her ute i det mektige havgapet var fiskebønder. Disse livnærte seg på fiske og landbruk. I den overnevnte boka vitnes det om både sauehold, storfe og hest. Jorda ble dyrket for korn og grønnsaker. Det har vært både forretning og post her ute. Varer som smør, potet og løk ble solgt til Nord-Norges Salgslag.

Skog var det lite av på øya. Torv var derfor en viktig kilde til brensel.

Øya fikk elektrisitet i 1958, ca. 10 år før den ble fraflyttet.

Standard:

Flatøya har et kupert landskap med slette og åker møt øst. Langs hele øya går det en rygg av mindre koller/fjell. Flatøylia ligger ca. 59 moh., neste høyde ligger 36 moh. og helt øst finner vi en høyde på 29 moh.

Bær kan du selvsagt plukke fritt både på Flatøya, Store - og Litle Lyngøya, samt andre øyer og holmer i nærområdet. I fjordene rundt er det svært gode fiskemuligheter. Her biter både sei, torsk, kveite og ut, for å nevne noe.

Resten av øya består av lett buskvekst, gress-, mose- og myrlandskap. Her kan du oppleve Helgelandskysten på sitt beste. Du har midnattssol i deler av juni/juli som kan nytes ved godvær.

Du opplever gjerne alle fire årstider på en og samme dag! Eksotisk sammenlignet med det travle bylivet.

Ved ønsket oppføring av bygning på eiendommene er det krav til søknad og potensielt omregulering av området, som behandles av Rødøy kommune. Megler kan ikke

forespeile et evt. resultat av en slik søknad. Omkostninger i forbindelse med søknad må påregnes. Kjøper overtar ansvaret og risikoen med dette forholdet.

Andre opplysninger:

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges ved fullmektig. Fullmektig har selv ikke bebodd eiendommen, har således ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysninger gitt i salgsoppgaven. Kjøper oppfordres derfor til å gjennomføre spesielt grundig besiktigelse, helst med bistand fra bygningskyndig.

Fullmektig er: Villy Terje Gundersen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 200 000

Omkostninger kjøper

1 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

31 390 (Omkostninger totalt)

48 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

51 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 231 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 248 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet))

1 251 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Det betales p.t. ikke kommunale avgifter da eiendommene ikke er bebygd.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi : 26 414,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Oppgitt formuesverdi gjelder for eiendommen gnr. 75 bnr. 1. Megler har forsøkt å innhente formuesverdi for eiendommen gnr. 75 bnr. 10, uten hell.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 1 i Rødøy kommune. Gårdsnummer 75, bruksnummer 10 i Rødøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1836/75/1:

28.06.1838 - Dokumentnr: 900058 - Fredningsvedtak

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1861 - Dokumentnr: 900021 - Fredningsvedtak

Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1911 - Dokumentnr: 900255 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

De tre overnevnte servitutter er innhentet. Disse er svært gamle og er skrevet med sirlig håndskrift. Megler har forsøkt å gjøre seg kjent med innholdet i servituttene, men har ikke vært i stand til å lese innholdet. Servituttene kan mottas fra megler ved forespørsel. Kjøper overtar ansvaret og risikoen med disse forhold.

04.12.1924 - Dokumentnr: 900296 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1836 Gnr:75 Bnr:7

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ovennevnte servitutt er en skylddelingsforretning avholdt 14. oktober 1924, da bruksnummer 7 Nergaard ble delt fra bruksnummer 1.

Denne inneholder en grensebeskrivelse av eiendommen 1836-75/7 og rett til torvuttak med en beskrivelse av hvor det kan gjøres.

Eierne av eiendommene 75/1 og 75/7 er enige om at uttak av torv er avsluttet, og at bestemmelsene nemt i delingssak av 14. oktober 1924 ikke lenger er gjeldene, og at eierne av 75/1 og 75/7 ikke kan gjøre krav på torvuttak på områder som ligger på den andre eiendommen.

Utmarka benyttes i fellesskap av begge bruk. Hittil brukte veier benyttes gjensidig. Landslotten deles i henhold til skyld.

Skylddelingsforretningen inneholder en bestemmelse om at eiendommen 1836-75/7 har rett til naustomt som skal være;
"avmerket ved nedsatt merkesten og 15 meter østover og 12 m. op fra stenen. Desuten et fladt berg østom Storbaatviken og vest av en smal dyp kløft, med fornøden adkomstvei."

Det er ikke lenger mulig å finne merkesteinen som avmerker punktet for denne nausttomta. 1836-75/10 og 1836-75/7 har i felleskap blitt enige om at den allerede utgåtte nausttomten tilhørende 1836-75/10 på ca. 209m² skal overdras til eiendommen 1836-75/7. Fradelingsaken er igangsatt og vil gjennomføres parallelt med salget. Det er eiendommen 1836-75/7 som skal bære kostnaden med fradelingen av denne tomt. I det nye skjøtet skal rett til adkomst til nausttomten beskrives. Tinglyste heftelse med dagboknummer 900296 tinglyst 14.12.1924 ang. nausttomt og fornøden adkomst skal slettes sammen med tinglysing av skjøtet. Det er ikke mulig å si noe på nåværende tidspunkt om behandlingstid av en slik fradelingsak. 1836-75/10 og 1836-75/7 håper å få brakt forholdet i orden før en evt. overtagelse av eiendommen.

I tillegg til ovennevnte finnes det en bestemmelse i skylddelingsforretningen om at 75/7 overtar et berg østom Storbaatviken og vest av en smal dyp kløft, med fornøden adkomstvei. Denne skal inntegnes i kart og det skal tinglyses en rett til fradeling og overdrages til 75/7 av dette berg iht. vedlagte kart sammen med bestemmelsene nevnt over. Kjøper av 75/7 bestemmer selv om de ønsker å formalisere denne avtalen og overtar derfor ansvaret for forholdet.

Til orientering; Eiendommen 1836-75/10 er fradelt fra eiendommen 1836-75/1. Begge eiendommer har samme eiere. Avtalen er inngått med mål om å oppfylle forpliktelsen som ble avtalt i 1924.

27.04.2009 - Dokumentnr: 290965 - Jordskifte
Rettighetshaver: Salten Jordskifterett Bodø
Org.nr: 974 755 661
Sak 1800-2005-0018 Flatøy.
Gjelder denne registerenheten med flere

Overnevnte servitutt er en jordskiftesak hvor eiendomsgrenser mellom de ulike eiendommer på øya ble stadfestet. Servitutten kan mottas fra megler ved forespørsel.

Vei, vann og avløp

Ikke anlagt vei og avløp.

Det ble lagt opp strøm ut til øya i 1958, men da denne eiendommen nå er ubebygget er det ikke strøm ut hit. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser rundt en evt.

påkobling av strøm til det eksisterende strømmettet som finnes på Flatøya. Kjøper overtar ansvaret og risikoen med dette forholdet.

På eiendommen har vannforsyningen vært fra brønn. Tilstanden på brønnen og vannkvaliteten er ukjent. Kjøper må påregne å gjøre egne undersøkelser med hensyn til vannforsyning. Kjøper overtar ansvaret og risikoen med dette forholdet.

Det finnes ikke anlegg for avløp på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert, men omfattes av planbestemmelser i kommuneplanens arealdel for Rødøy kommune 2022-2034, som ble vedtatt 21.06.22.

Eiendommens arealplanstatus er LNFR. Nedenfor kan du lese et utdrag fra planbestemmelsene i kommuneplanens arealdel:

2.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift jf. §11-7 nr.5

2.4.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

a) Det tillates ikke bebyggelse eller anlegg i LNFR-arealer. Unntaket er nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt nødvendig tiltak for skogsdrift og reindrift.

b) Ny bebyggelse og anlegg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn den funksjonelle strandsonen som vist i temakart. Det skal tas særlig hensyn til allmenne interesser så som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap ved plassering av tiltak.

c) Retningslinje: Det vises til del 1 av veileder «H-2401 Garden som ressurs» for vurdering om bygge- eller anleggstiltak er i tråd med LNFR-formålet.

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling:

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Rødøy kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknad om dispensasjon, i tillegg til kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

Det vil være noe strengere vurdering av dispensasjonssøknader i LNFR-områder enn i LNFR-områder for spredt bebyggelse.

R1 - generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder:

- Tiltak skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en vurdering av hvordan §8, §9, §10, §11 og §12 i naturmangfoldloven er ivarettatt.

- Tiltak skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord jf. jordlova §9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.

- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om dispensasjon i inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig legges ved dispensasjonssøknaden.

- Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.

Store deler av Flatøya ligger ifølge kommuneplankartet i en hensynssone. Disse områdene har statusen "Bevaring av naturmiljø". Følgende planbestemmelser gjelder for disse områdene;

3.2.3. Bevaring av naturmiljø

a) Områdene H560 er angitt med særlig hensyn til naturmiljø.

b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende naturmiljø.

Kommuneplanens arealdel kan mottas fra megler ved forespørsel.

I hht. pbl. §1-8 er det et generelt forbud mot tiltak mv.. "I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser".

Alle interessenter oppfordres spesielt til å gjøre ekstra nøye undersøkelser rundt evt. reguleringsforhold for sine individuelle planer.

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Det påhviler konsesjonsplikt på eiendommen; eiendommene er ubebygd og er større enn 200 dekar totalt. Den som erverver en konsesjonspliktig eiendom må søke om konsesjon (tillatelse) fra myndighetene. Kjøper bærer risikoen med denne søknaden. Kjøper må påregne et gebyr til Rødøy kommune for behandling av søknaden.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Meglerprovisjon 2,5 % av salgssum, minimum kr. 65 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 11 500,- tilretteleggingshonorar kr 15 000,-, oppgjørshonorar kr 4 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 1 500,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Kristine Langfjell
Eiendomsmegler MNEF
kristine.langfjell@aktiv.no
Tlf: 481 53 557

Ansvarlig megler bistår av

Kristine Langfjell
Eiendomsmegler MNEF
kristine.langfjell@aktiv.no
Tlf: 481 53 557

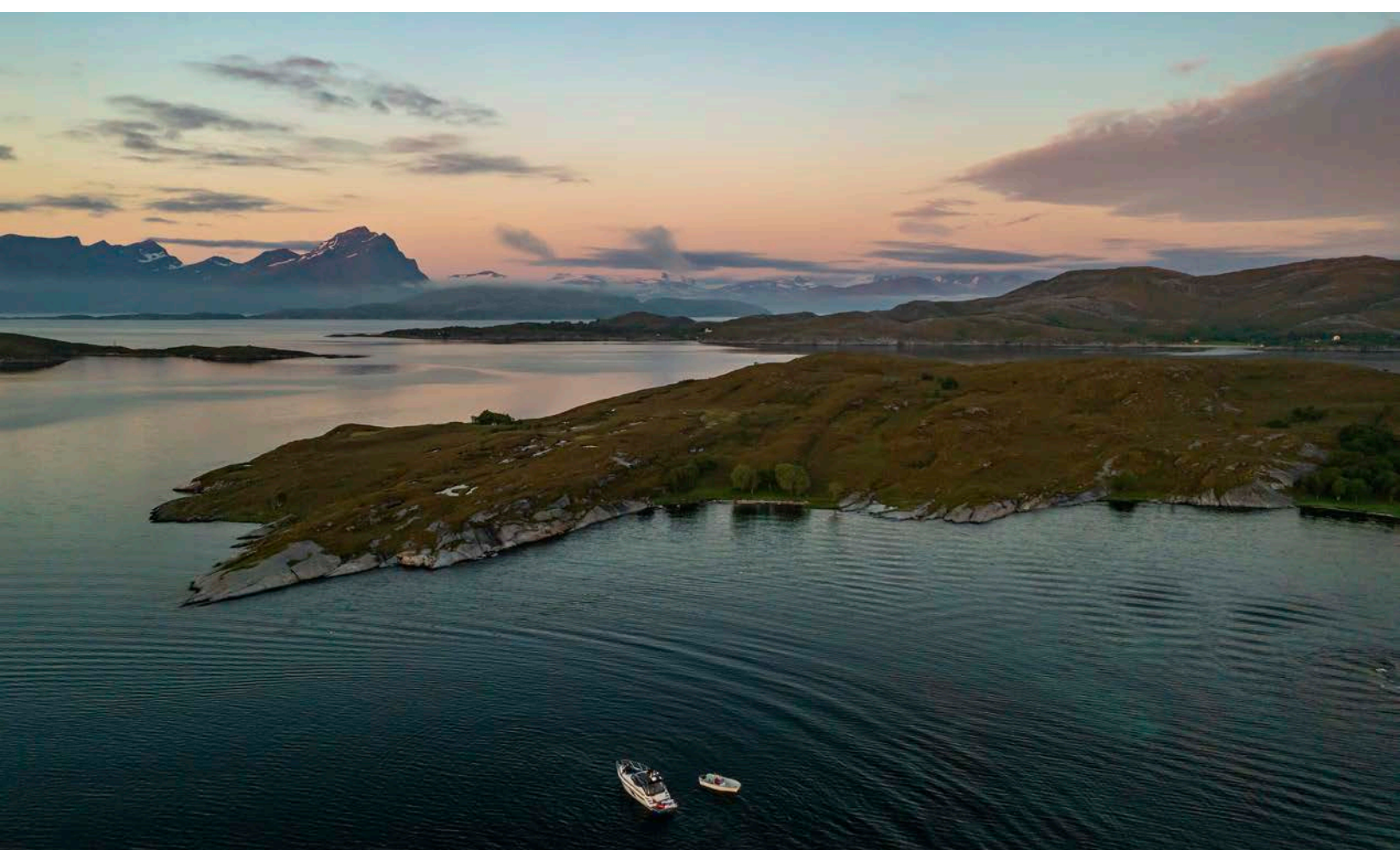
Oppdragstaker

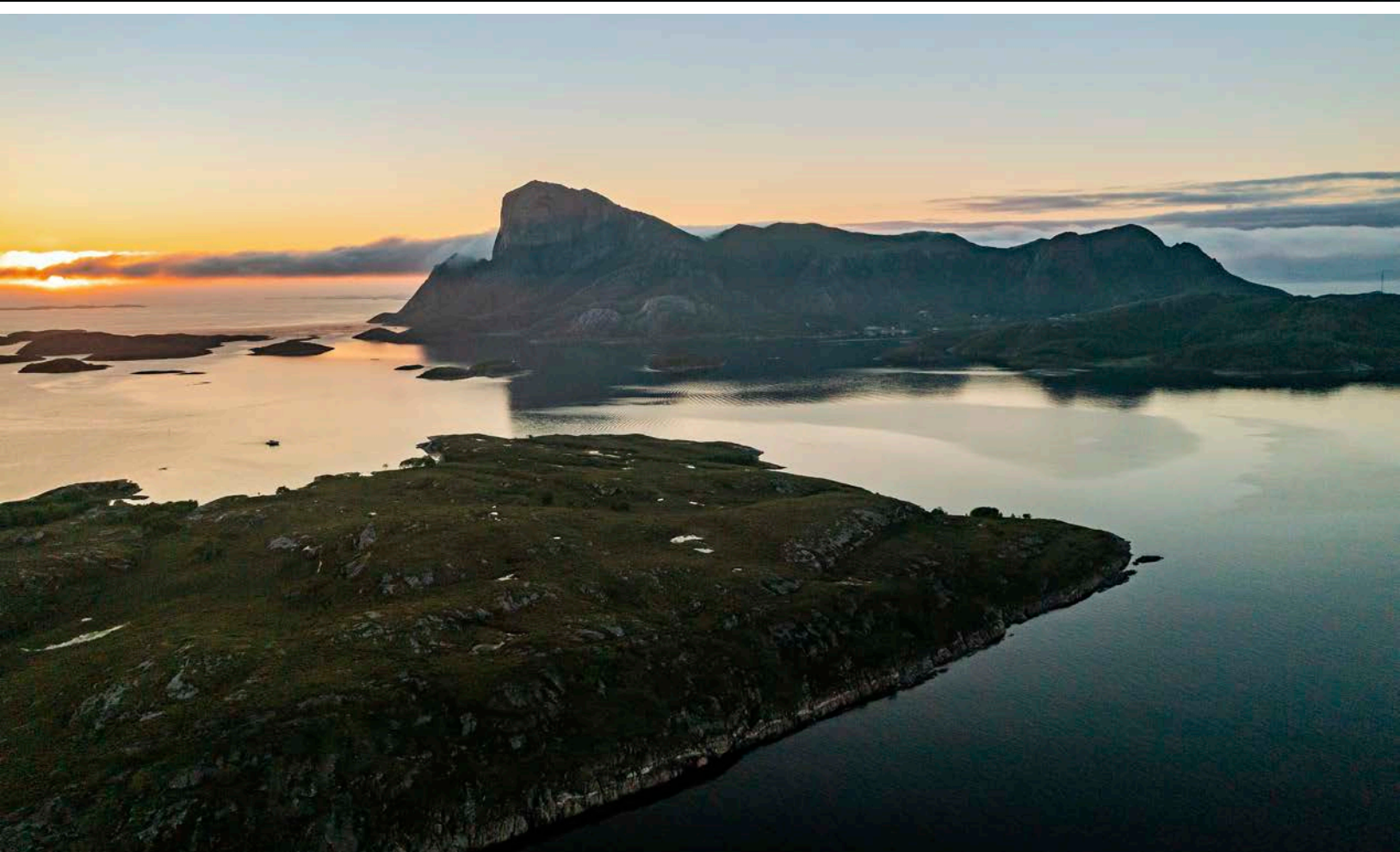
REDE Eiendomsmegling Mo i Rana, organisasjonsnummer 979159722
Ole Tobias Olsens gate 5,

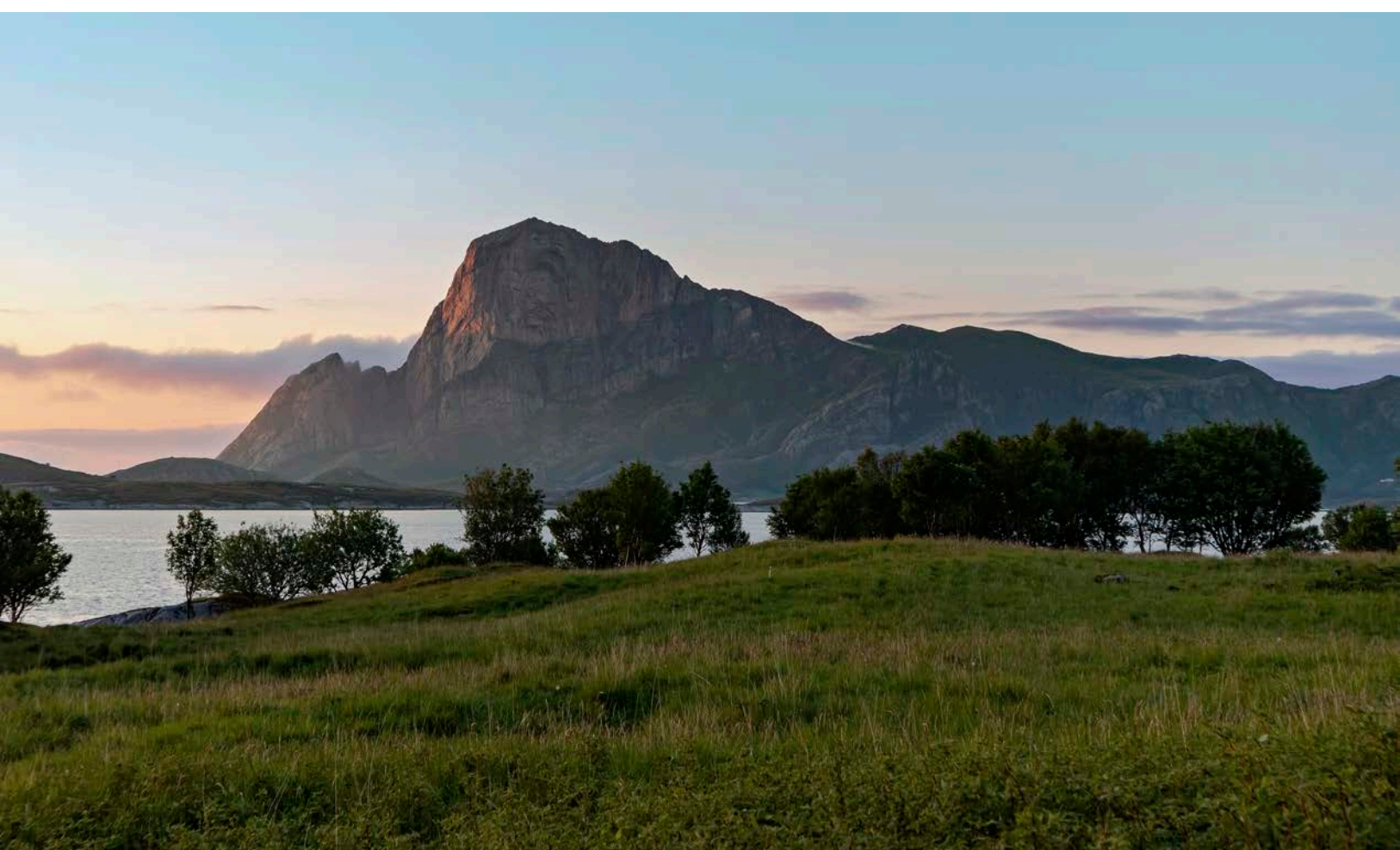
Salgsoppgavedato

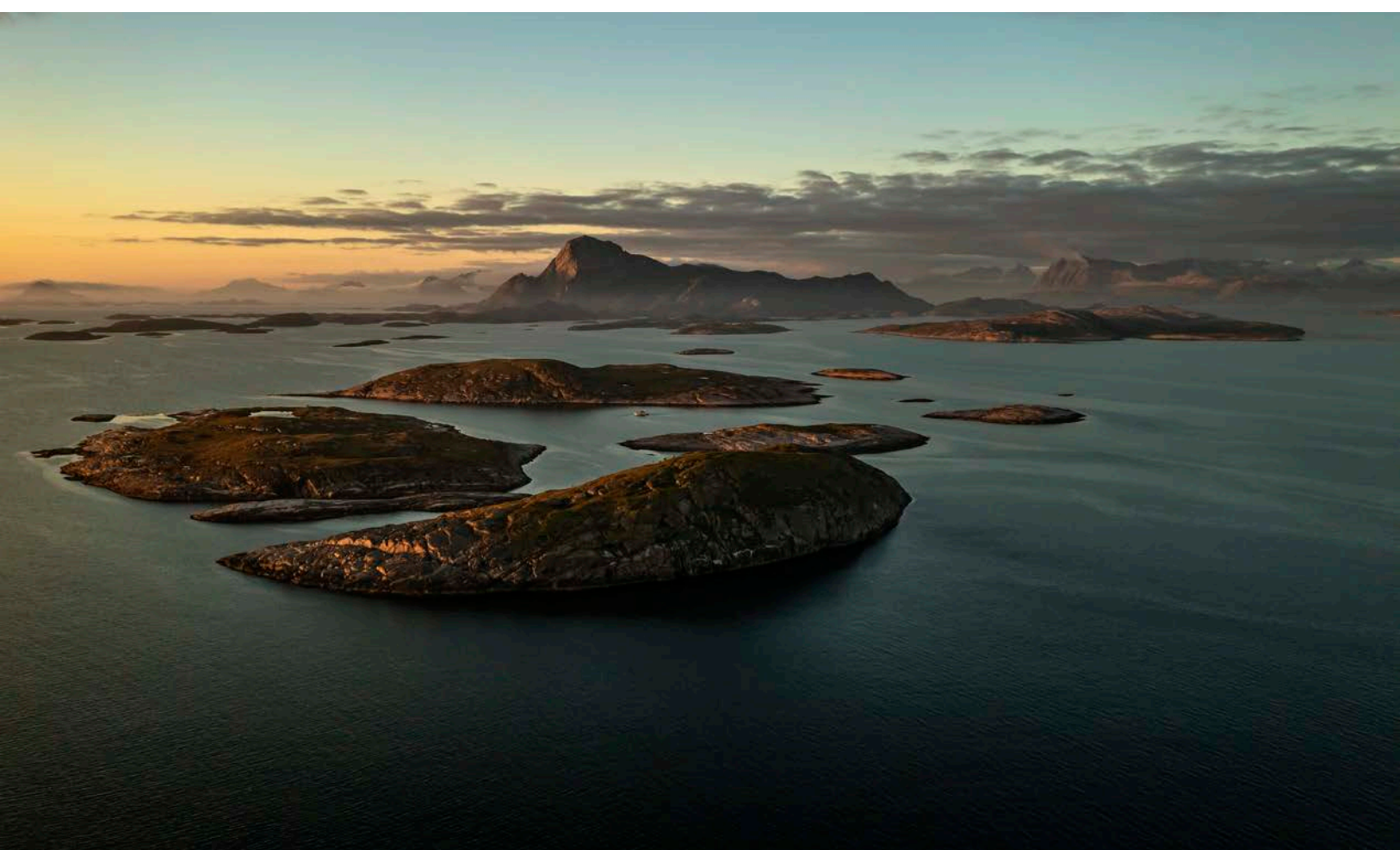
04.03.2026

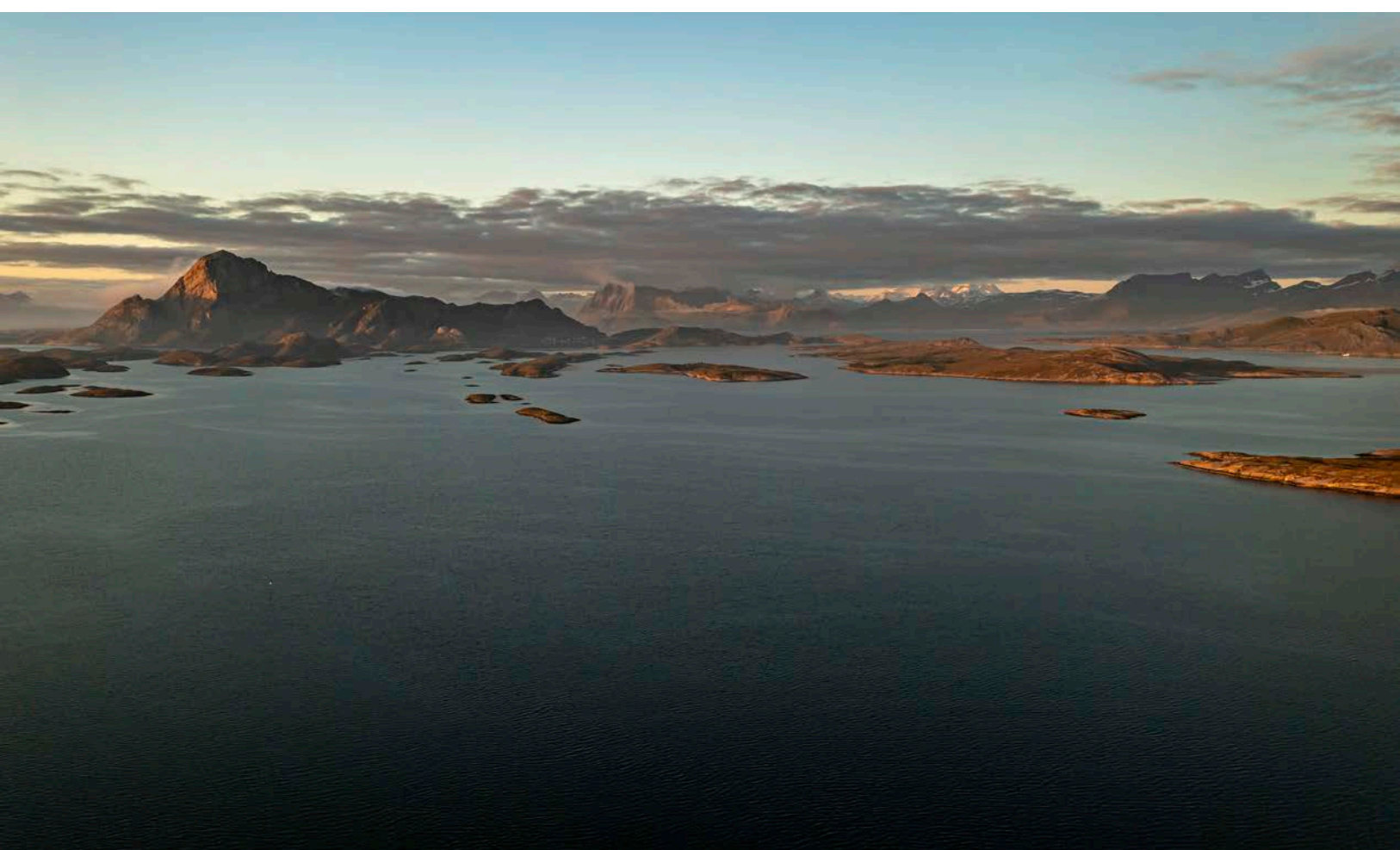


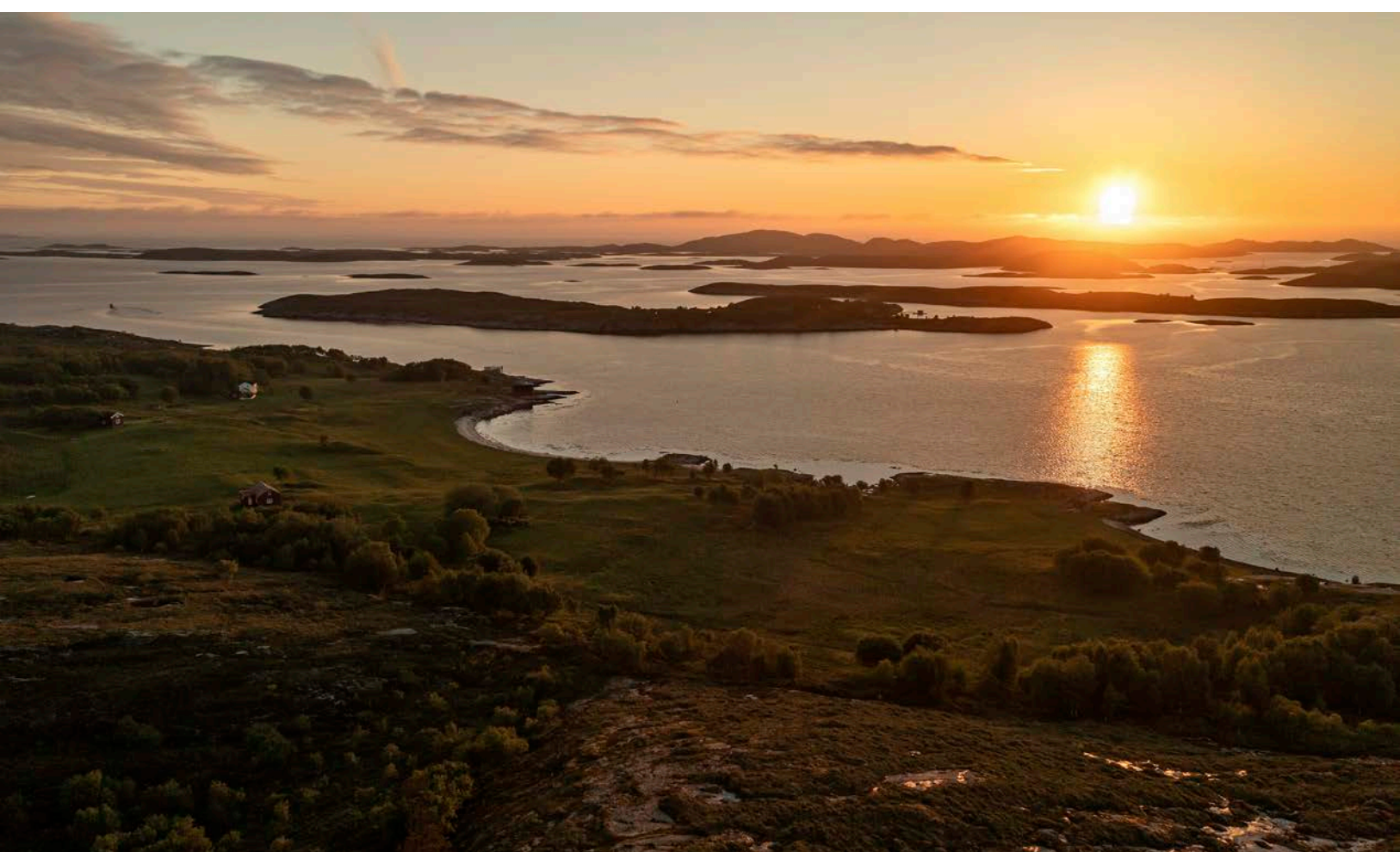


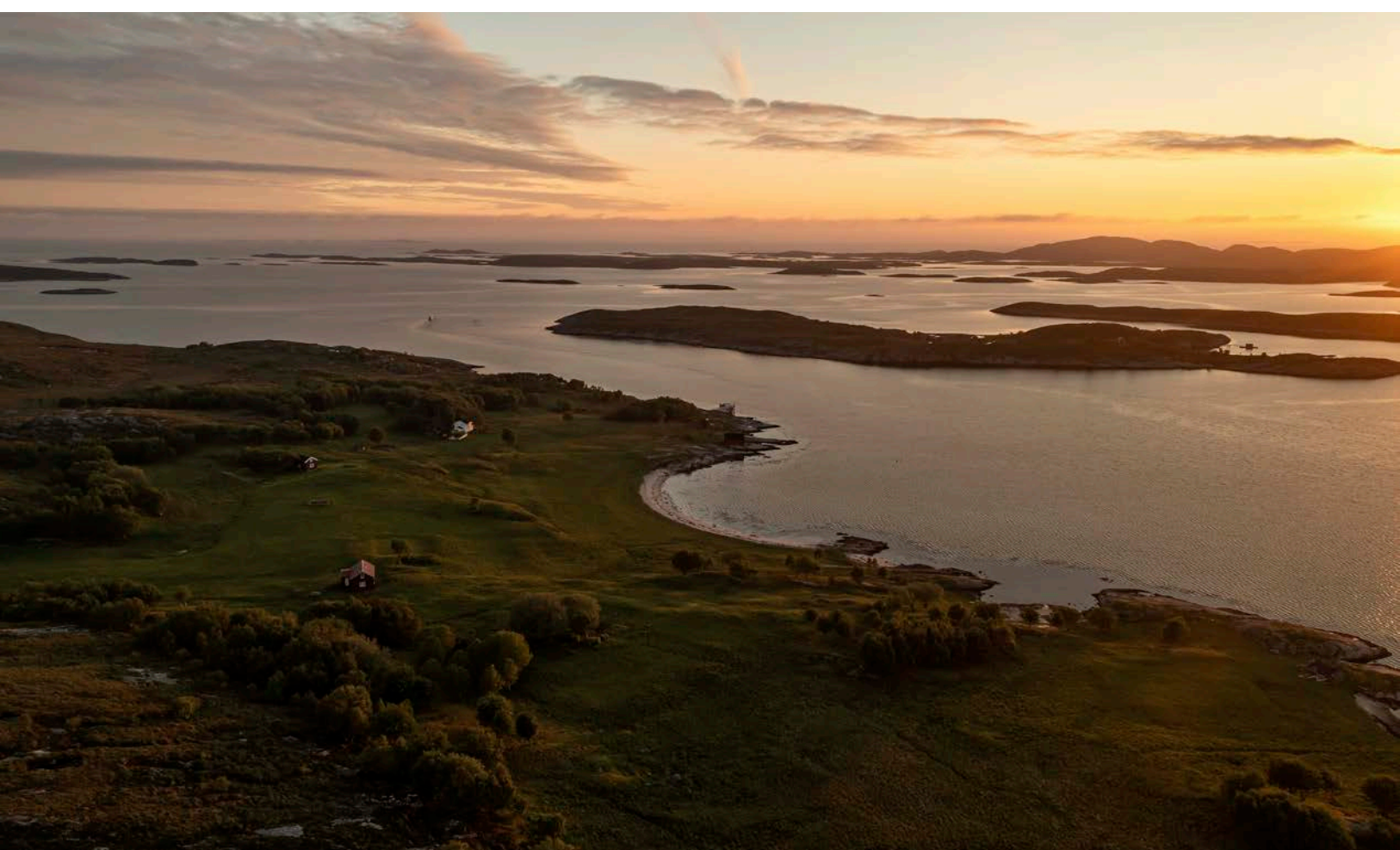










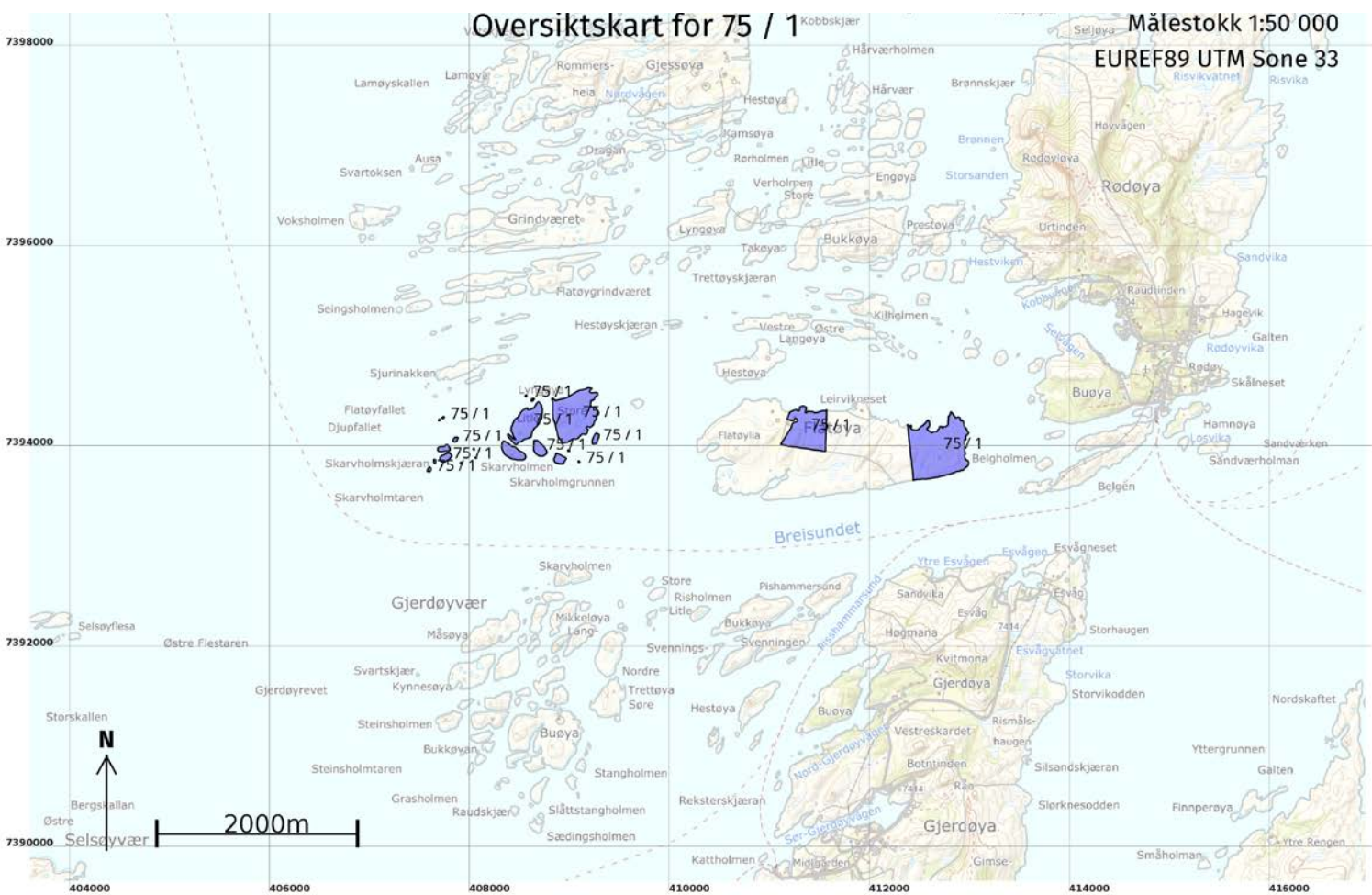
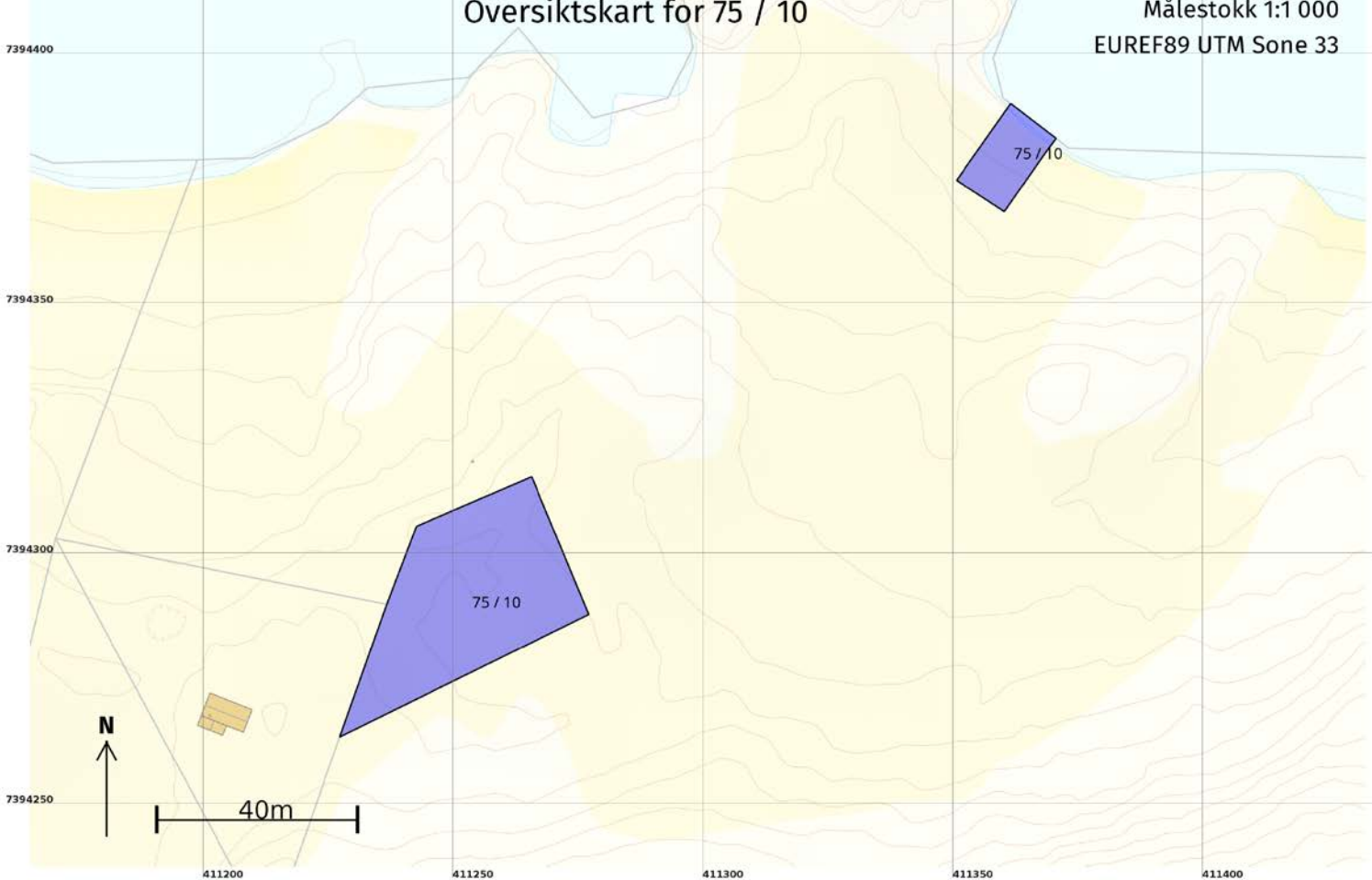












Vedlegg

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1836 - RØDØY
Gårdsnummer: 75
Bruksnummer: 1

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.07.2022 kl. 07:52

Produsert av: Kjetil Hansen - 1836 Rødøy

Attestert av: Rødøy kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: FLATØEN
Etableringsdato:
Skyld: 1,03
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 75 / 1	751 960,3 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	050749	BRYGGHAUG SONJA JOHANNE			1 / 6
Hjemmelshaver		240142	GUNDERSEN GUSTAV ARNT		STØLAN 16	1 / 6
					7200 KYRKSÆTERØRA	
Hjemmelshaver		270843	GUNDERSEN JOHAN EMIL		BRINKEN 20	1 / 6
					3960 STATHELLE	
Hjemmelshaver	Død	160334	GUNDERSEN ROLF HERMANN		WILLY GUNDERSEN	1 / 6
					VINKELN 31	
					8002 BODØ	
Hjemmelshaver		020551	GUNDERSEN VILLY TERJE	H0201	VINKELN 31	1 / 6
					8008 BODØ	
Hjemmelshaver		260148	SVANEM BJØRG GUNN		FESKARVEGEN 11	1 / 6
					7650 VERDAL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7394021	412659		284 917,5 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant
2	Teig	Nei	7394343	409051		171 531 m2	Hjelpelinje vannkant
3	Teig	Nei	7394212	411338		144 625,5 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant
4	Teig	Nei	7394267	408565		77 694,5 m2	Hjelpelinje vannkant
5	Teig	Nei	7393990	408412		25 008 m2	Hjelpelinje vannkant
6	Teig	Nei	7394012	408695		15 176,7 m2	Hjelpelinje vannkant
7	Teig	Nei	7393908	408903		8 765 m2	Hjelpelinje vannkant
8	Teig	Nei	7393922	407759		7 050,4 m2	Hjelpelinje vannkant

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
9	Teig	Nei	7394013	407743		5 964,9 m2	Hjelpelinje vannkant
10	Teig	Nei	7394108	409258		5 078,9 m2	Hjelpelinje vannkant
11	Teig	Nei	7394101	407858		1 830,6 m2	Hjelpelinje vannkant
12	Teig	Nei	7393801	407597		1 434 m2	Hjelpelinje vannkant
13	Teig	Nei	7393883	407652		662 m2	Hjelpelinje vannkant
14	Teig	Nei	7394500	408626		533,1 m2	Hjelpelinje vannkant
15	Teig	Nei	7394321	407736		337 m2	Hjelpelinje vannkant
16	Teig	Nei	7393987	408992		277,9 m2	Hjelpelinje vannkant
17	Teig	Nei	7393880	409092		254,2 m2	Hjelpelinje vannkant
18	Teig	Nei	7394299	407696		220,4 m2	Hjelpelinje vannkant
19	Teig	Nei	7394539	408558		212 m2	Hjelpelinje vannkant
20	Teig	Nei	7393919	408062		145,1 m2	Hjelpelinje vannkant
21	Teig	Nei	7393868	407911		144,6 m2	Hjelpelinje vannkant
22	Teig	Nei	7394004	408039		97 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	25.08.2017	Tinglyst		02.12.2017	1836mao 13.10.2017
Oppmålingsforretning	J04/2008	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1836 - 75/1	-1 239,2	
		Mottaker	1836 - 75/10	1 239,2	
		Berørt	1836 - 75/7	0	
Føring av jordskiftesak	29.12.2008				steanj 12.10.2016
Jordskifte		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Del av jordskiftesak	1836 - 75/1	0	
	1800-2005-0018	Del av jordskiftesak	1836 - 75/2	0	
		Del av jordskiftesak	1836 - 75/4	0	
		Del av jordskiftesak	1836 - 75/7	0	
		Del av jordskiftesak	1836 - 75/8	0	
		Berørt	1836 - Mnr mangler	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	04.12.1924				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1836 - 75/1	0	
		Mottaker	1836 - 75/7	0	
Skylddeling	11.07.1921				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1836 - 75/1	0	
		Mottaker	1836 - 75/4	0	
Skylddeling	07.06.1906				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1836 - 75/1	0	
		Mottaker	1836 - 75/3	0	
Skylddeling	08.09.1891				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1836 - 75/1	0	
		Mottaker	1836 - 75/2	0	
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom					
Nymatrikulering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	1836 - 75/1	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.08.2017				1836mao	13.10.2017
Oppmålingsforretning	J04/2008	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1836 - 75/1	0		
		Berørt	1836 - 75/10	0		
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.07.2017				1836mao	13.10.2017
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1836 - 75/1	0		
		Berørt	1836 - 75/7	0		
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.12.2008				steanj	12.10.2016
Tilkobling jordskiftesak		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1836 - Mnr mangler	0		
	1800-2005-0018	Berørt	1836 - 75/1	0		
		Berørt	1836 - 75/2	0		
		Berørt	1836 - 75/4	0		
		Berørt	1836 - 75/7	0		

Adresser							
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Gårdsnr Kildekode	Bruksnr Koord.syst.	Festen Nord	Undernr Øst	Kretser	Atkomspunkt
Matrikkeladresse		75	1	0	0	Grunnkrets 0112 RØDØY Stemmekrets: 5 RØDØY Kirkesokn: 10040603 Rødøy Postnr.område: 8193 RØDØY Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7394074		411140		
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Gårdsnr Kildekode	Bruksnr Koord.syst.	Festen Nord	Undernr Øst	Kretser	Atkomspunkt
Matrikkeladresse		75	1	0	1	Grunnkrets 0112 RØDØY Stemmekrets: 5 RØDØY Kirkesokn: 10040603 Rødøy	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33				

29.07.2022 07:52

Matrikkelbrev for 1836 - 75 / 1

Side 5 av 53

7394139

411196

Postnr.område: 8193 RØDØY
Tettsted:**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

Byggningsnr:	188 538 819	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7394139 Øst: 411196	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Våningh. benyttes som fritidsb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		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	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
75/1-1	H0101	Bolig	0	0		0	0	75/1

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1836 112 30	BOLIGHUS, FLATØEN,"KAPELLANGÅRDEN", FLATØY.

Bygningsnr: 188 538 843
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7394074 Øst: 411140
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Våningh. benyttes som fritidsb
 Næringsgruppe:
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 0
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

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

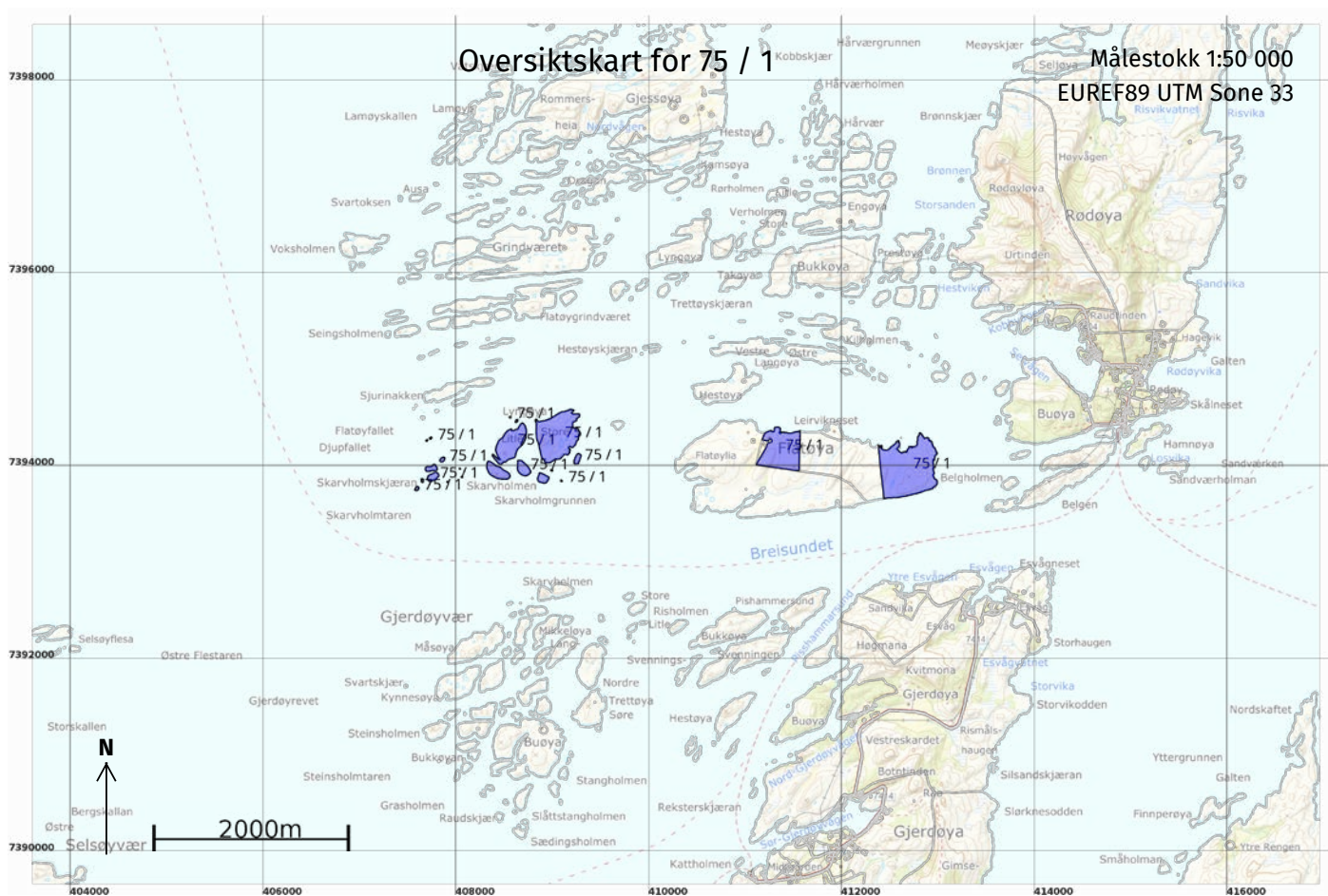
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
75/1	H0101	Bolig	0	0		0	0	75/1

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

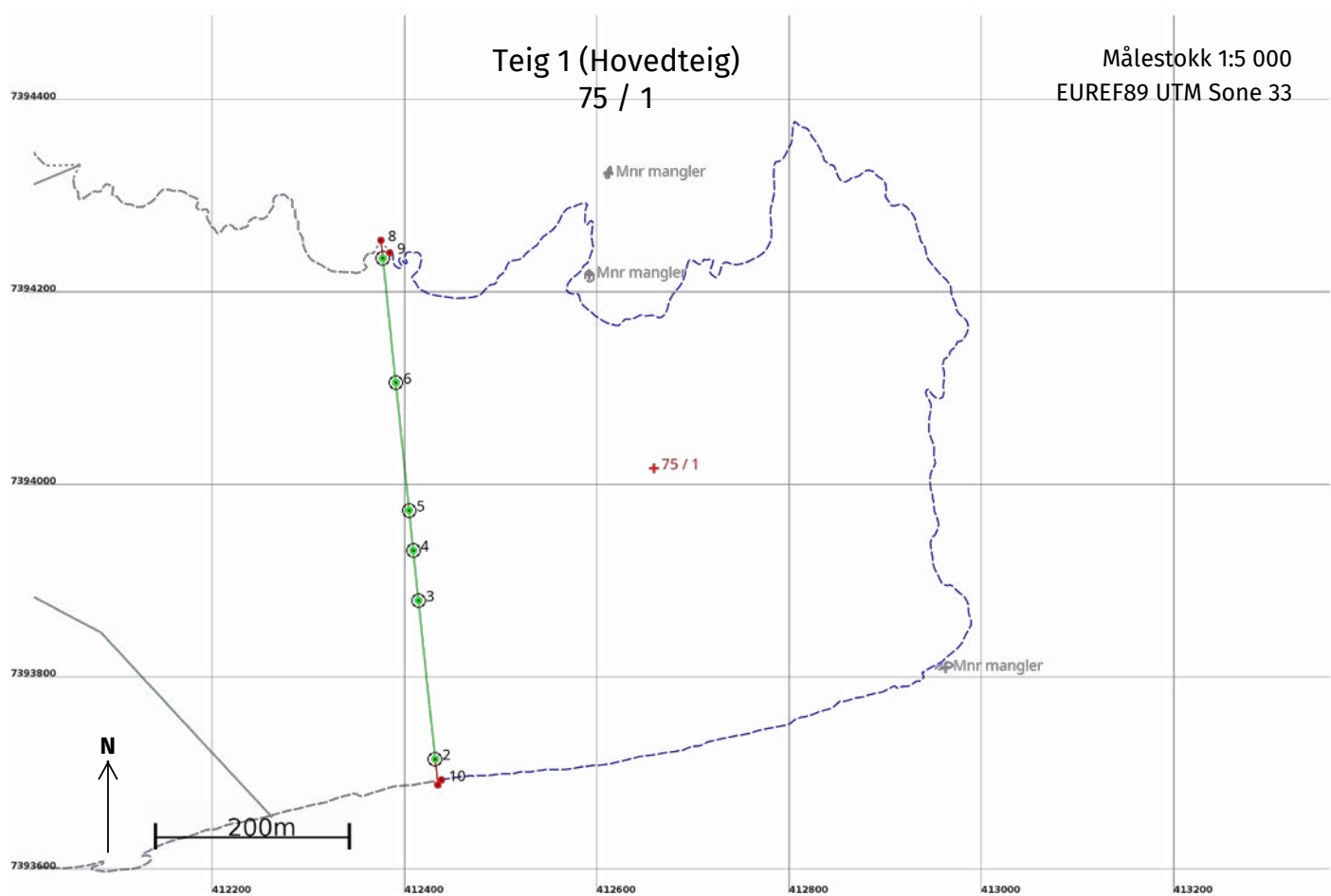
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1836 112 33	BOLIGHUS, FLATØY, "MARIESTUA".



29.07.2022 07:52

Matrikelbrev for 1836 - 75 / 1

Side 8 av 53



29.07.2022 07:52

Matrikelbrev for 1836 - 75 / 1

Side 9 av 53

Areal og koordinater**Areal:** 284 917,5

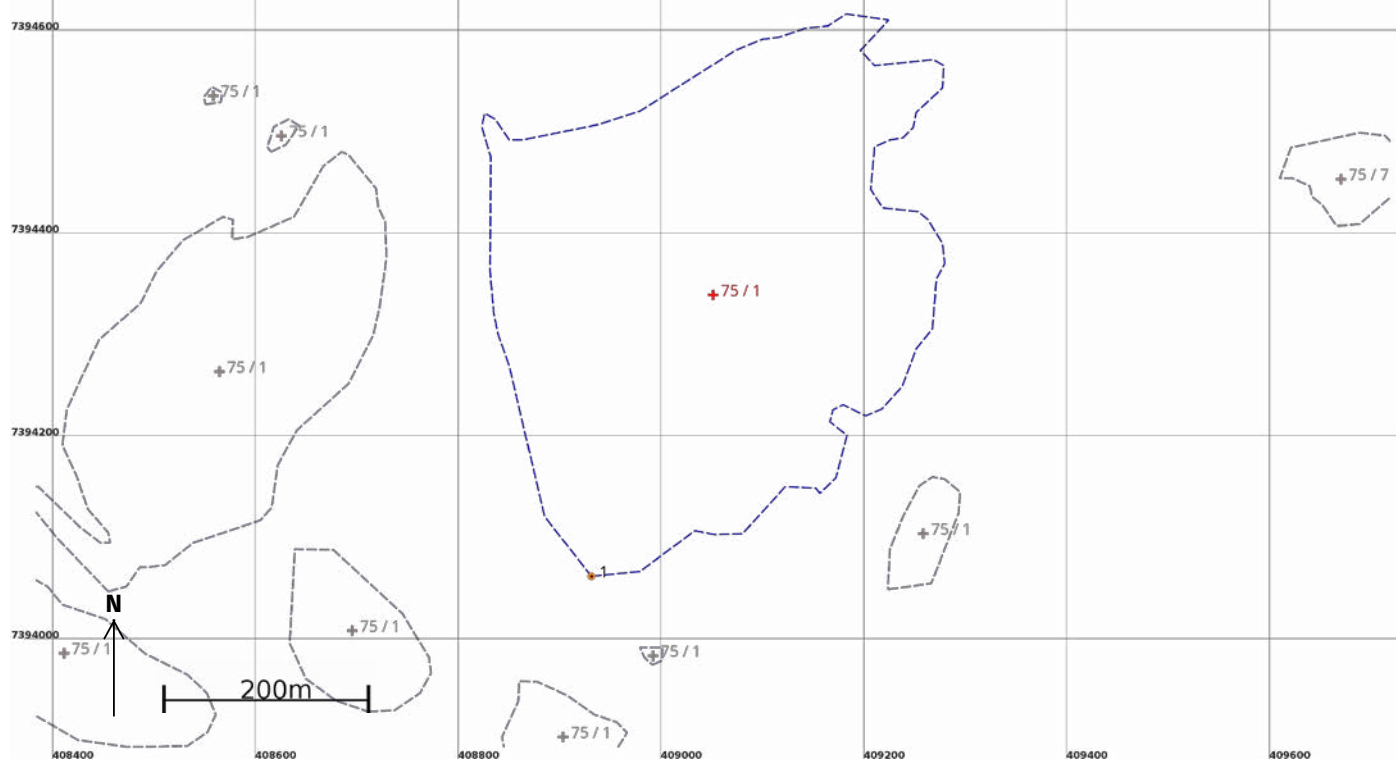
Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33**Nord:** 7394021**Øst:** 412659**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7393691,80	412434,23	27,00	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
2	7393718,65	412431,42	165,69	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7393883,44	412414,19	52,33	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7393935,49	412408,77	41,81	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7393977,08	412404,45	133,48	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7394109,84	412390,57	129,70	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	7394238,84	412377,10	18,90	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	7394257,64	412375,14	15,91	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje fiktiv grense	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
9	7394244,64	412384,32	2190,25	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	200
10	7393697,10	412438,01	6,51	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje fiktiv grense	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	

Teig 2
75 / 1

Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33



29.07.2022 07:52

Matrikelbrev for 1836 - 75 / 1

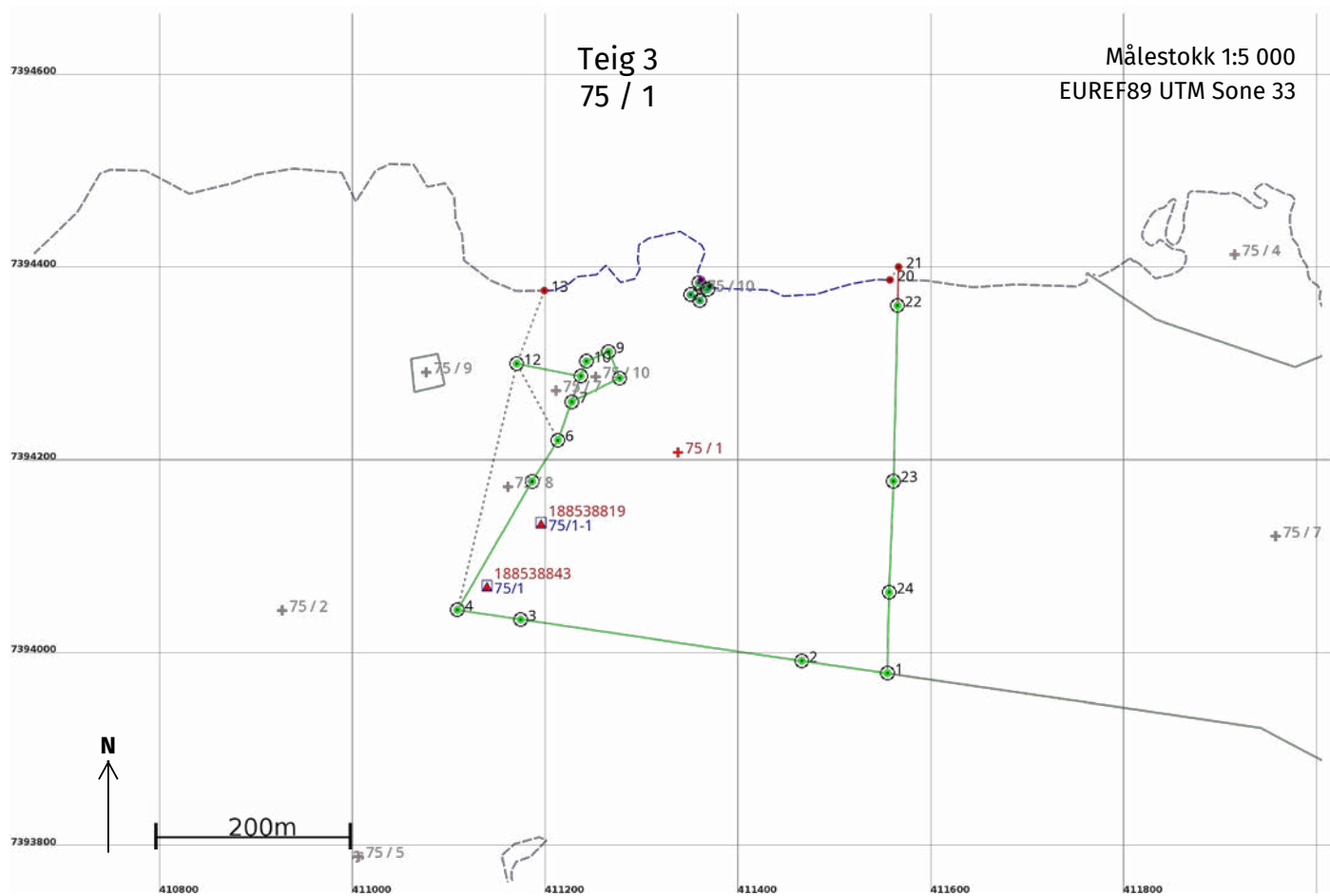
Side 11 av 53

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 409051

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode		
1	7394065,76	408930,96		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			1901,14	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	



29.07.2022 07:52

Matrikkelbrev for 1836 - 75 / 1

Side 13 av 53

Areal og koordinater

Areal: 144 625,5

Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant

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

Nord: 7394212

Øst: 411338

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7393982,70	411554,60	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7393995,60	411465,95	89,58	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
3	7394038,39	411174,69	294,38	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
4	7394048,37	411109,11	66,34	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
5	7394181,59	411186,40	154,02	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
6	7394224,36	411213,29	50,52	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
7	7394264,14	411227,36	42,20	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
8	7394288,61	411277,17	55,49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
9	7394316,08	411265,74	29,76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
10	7394306,22	411242,69	25,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
11	7394290,66	411236,75	16,65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
12	7394303,77	411170,54	67,50	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
13	7394379,46	411198,91	80,83	Hjelpelinje fiktiv grense	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
			259,59	Geometrisk hjelpепunkt		2500	
				Hjelpelinje vannkant			

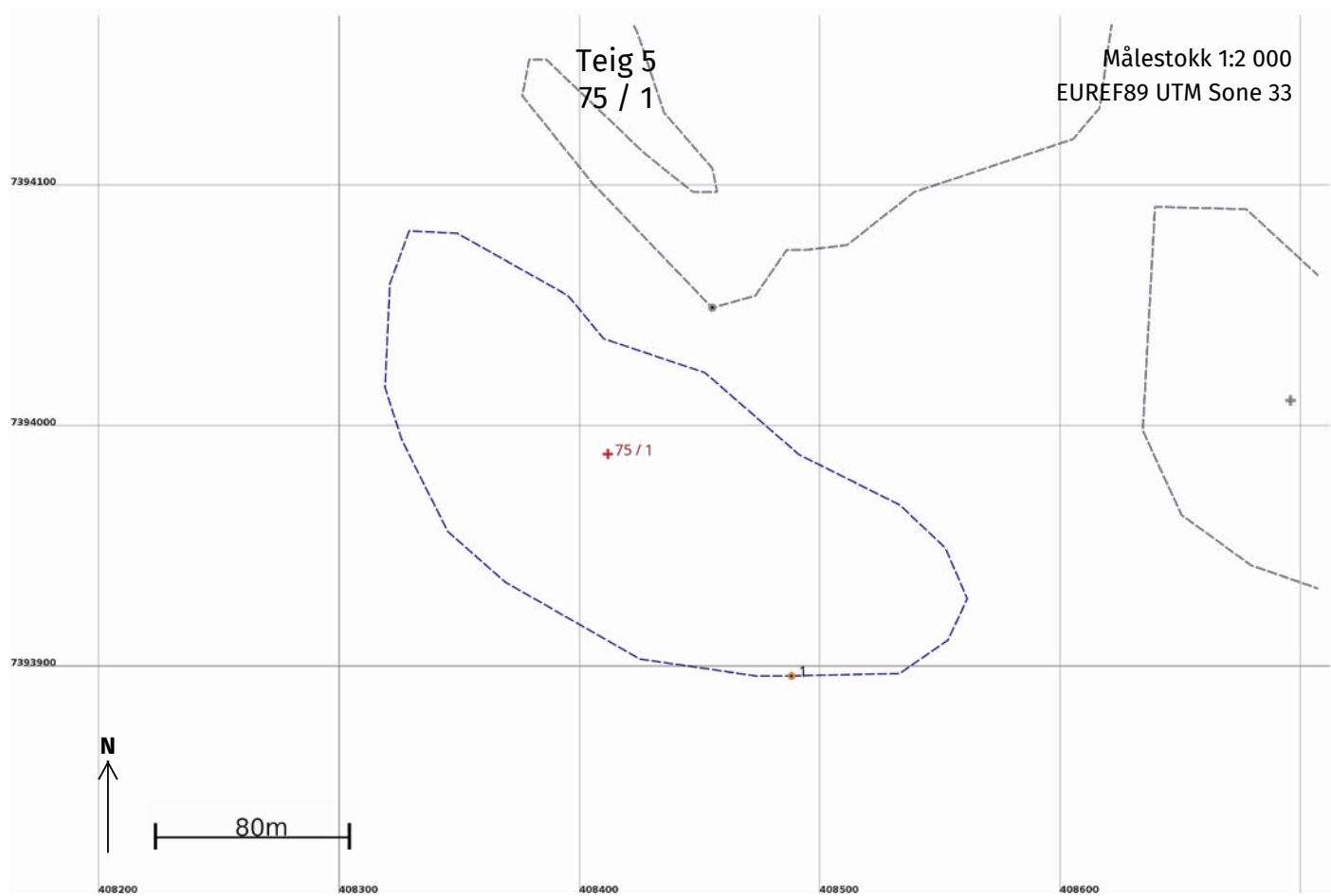
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7394390,60	411361,46	3,83	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
15	7394387,47	411359,24	14,98	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
16	7394375,26	411350,58	11,45	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
17	7394368,99	411360,15	14,33	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
18	7394380,74	411368,35	3,62	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
19	7394383,65	411370,50	190,58	Umerket Hjelpelinje vannkant	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	2500
20	7394390,45	411557,23	16,21	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje fiktiv grense	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
21	7394404,03	411566,10	40,30	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
22	7394363,74	411565,14	181,72	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
23	7394182,07	411560,84	115,49	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
24	7394066,67	411556,35	83,99	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Areal og koordinater

Areal: 77 694,5 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7394267 **Øst:** 408565

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7394050,76	408454,96		Geometrisk hjelpepunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			1393,35	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	



29.07.2022 07:52

Matrikkelbrev for 1836 - 75 / 1

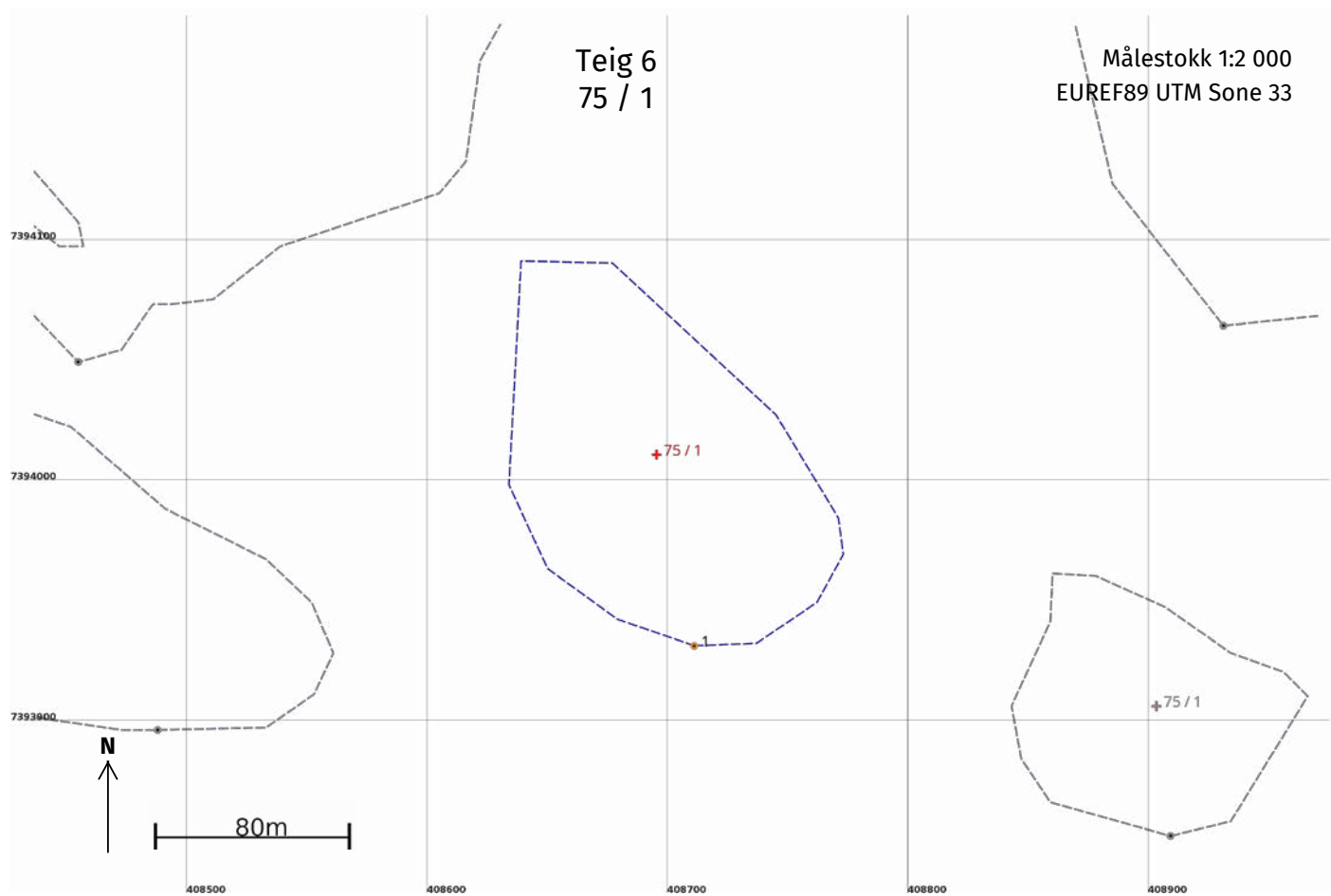
Side 18 av 53

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 408412

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode		
1	7393897,75	408487,95		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			668,42	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	



29.07.2022 07:52

Matrikkelbrev for 1836 - 75 / 1

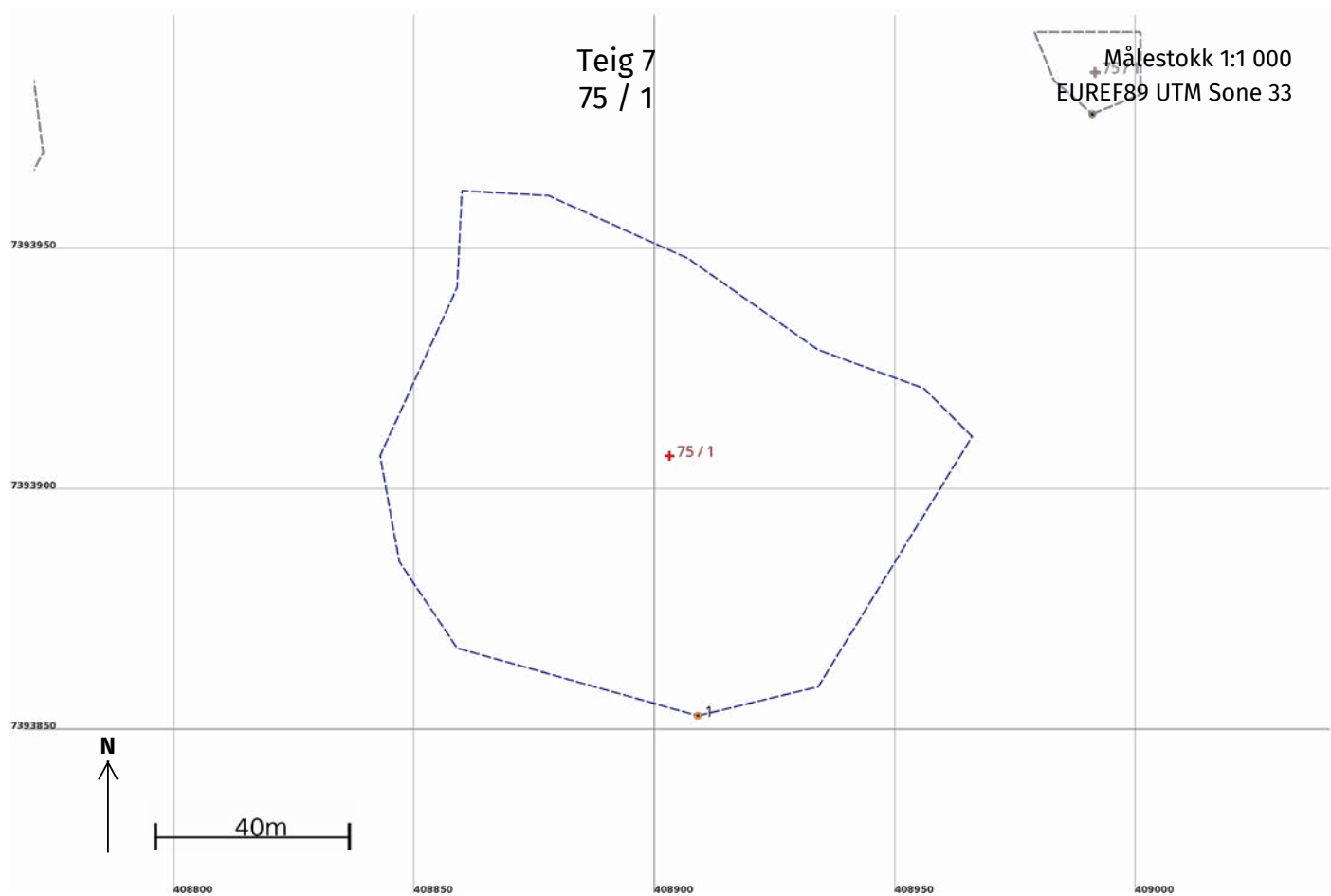
Side 20 av 53

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 408695

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode		
1	7393932,75	408710,96		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			476,43	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	



29.07.2022 07:52

Matrikkelbrev for 1836 - 75 / 1

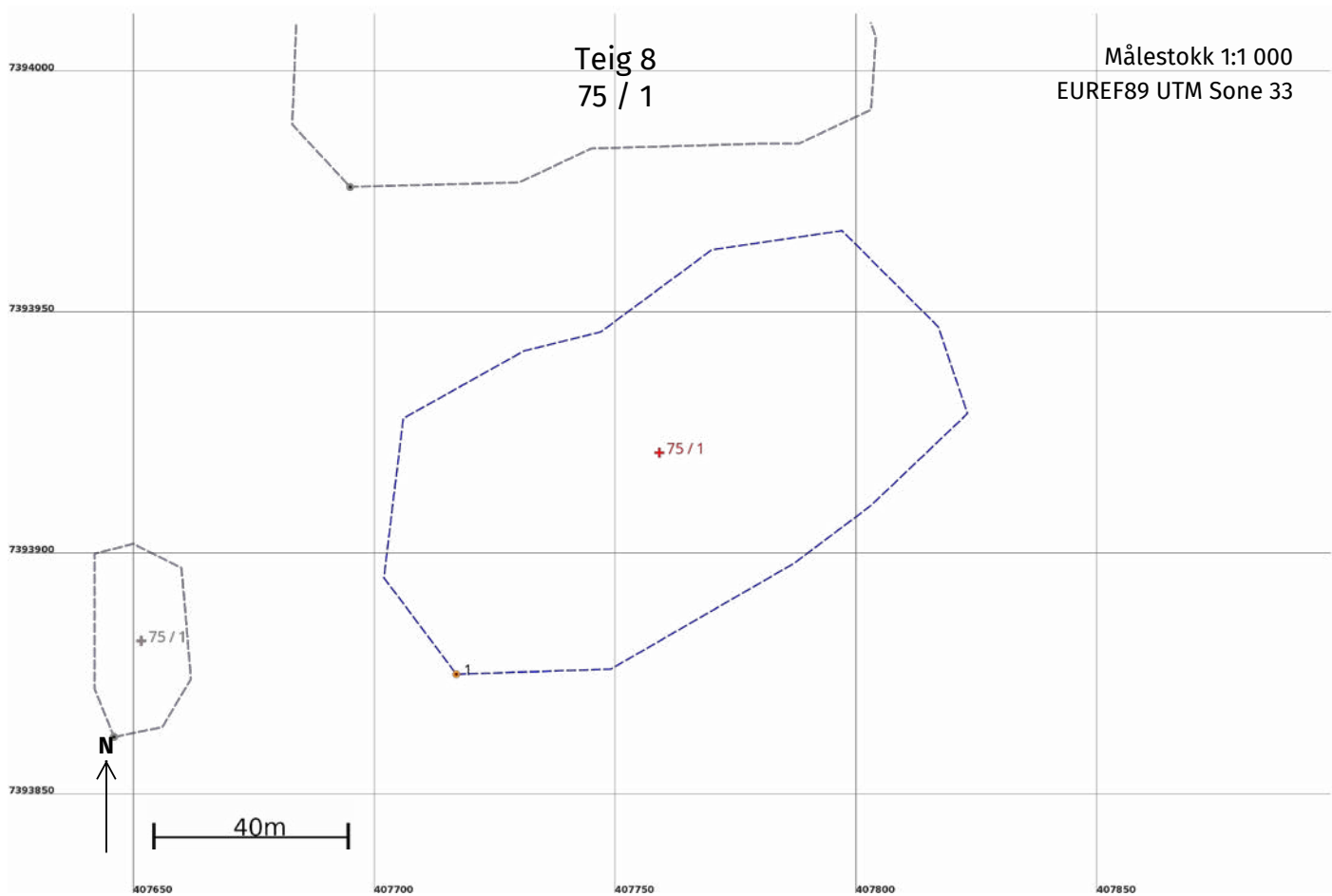
Side 22 av 53

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 408903

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)	Radius
1	7393853,76	408908,96		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			361,57	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	



29.07.2022 07:52

Matrikkelbrev for 1836 - 75 / 1

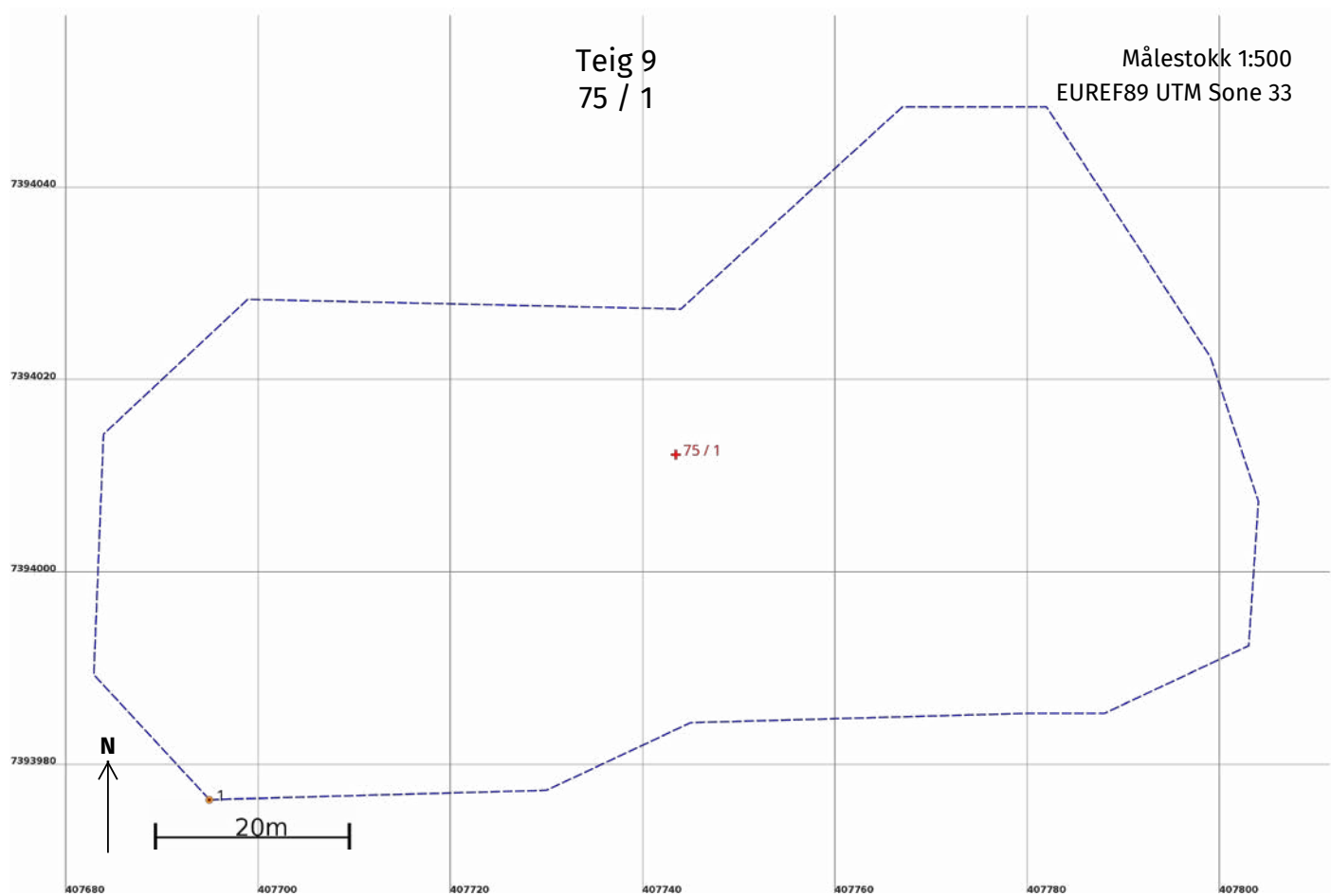
Side 24 av 53

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 407759

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode		
1	7393875,76	407716,96		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			330,04	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	

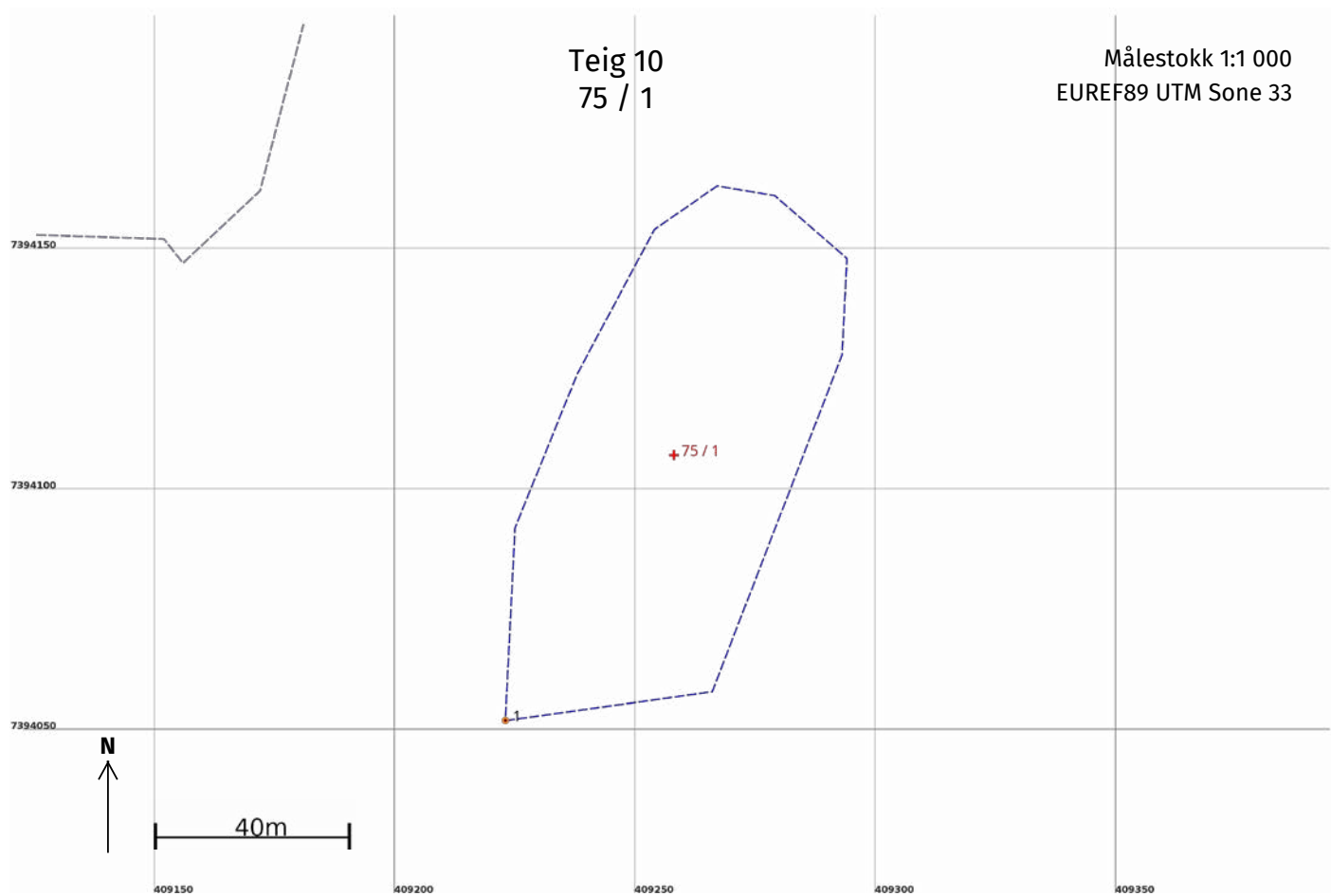


Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 407743

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode		
1	7393976,76	407694,95		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			327,44	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	



29.07.2022 07:52

Matrikelbrev for 1836 - 75 / 1

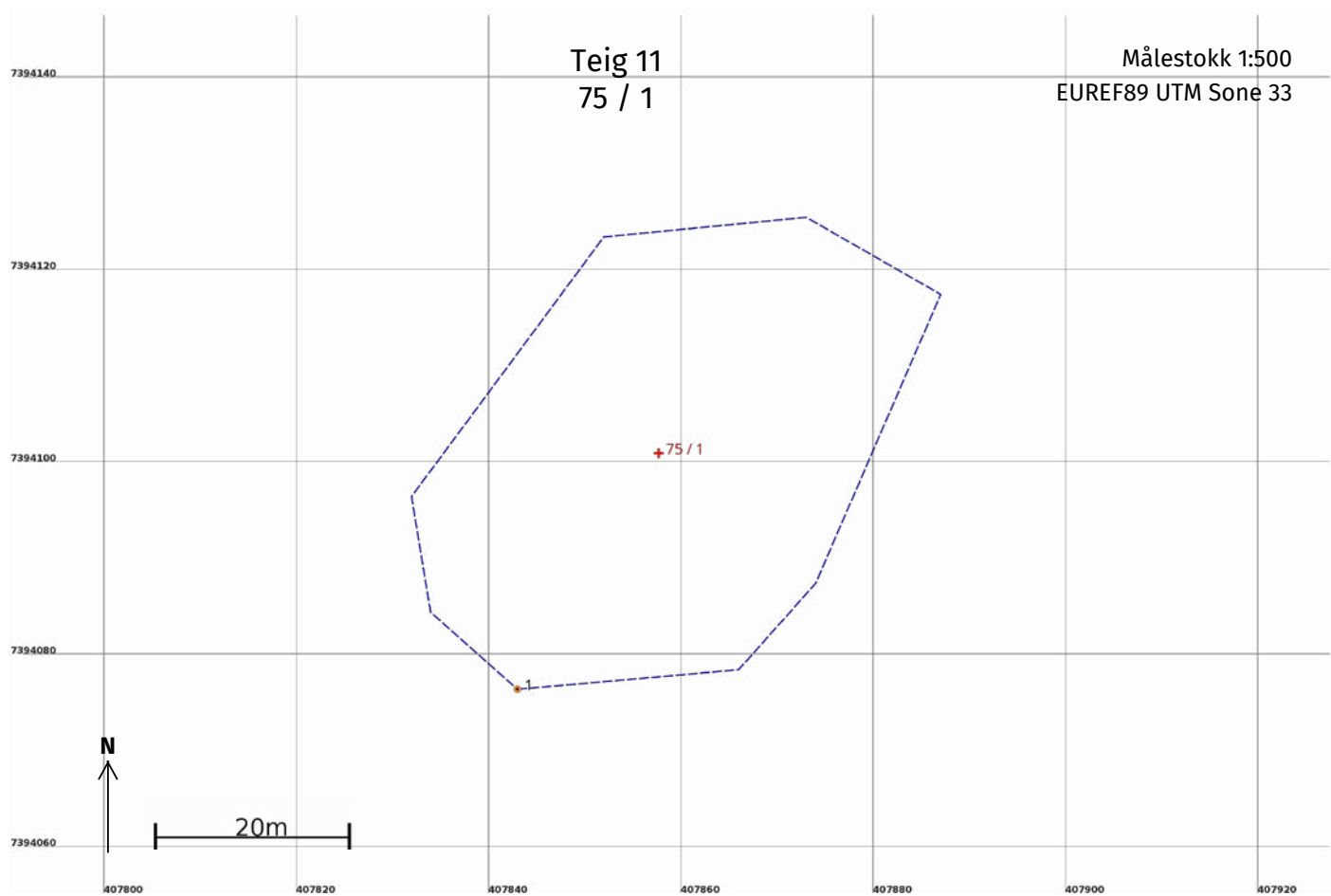
Side 28 av 53

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 409258

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)	Radius
1	7394052,75	409222,97		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			294,86	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	



29.07.2022 07:52

Matrikelbrev for 1836 - 75 / 1

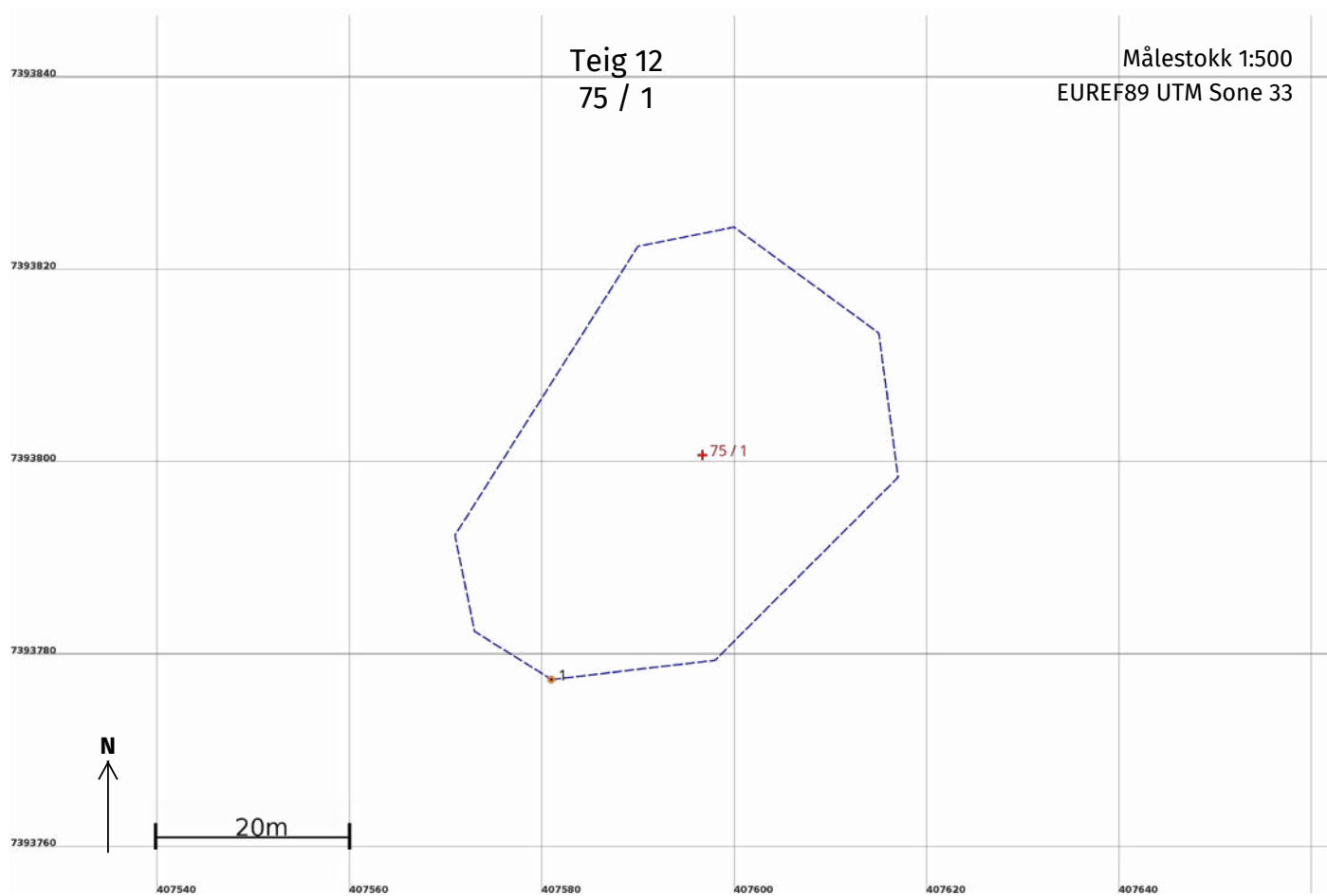
Side 30 av 53

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 407858

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode		
1	7394076,76	407842,96		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			162,83	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	



29.07.2022 07:52

Matrikelbrev for 1836 - 75 / 1

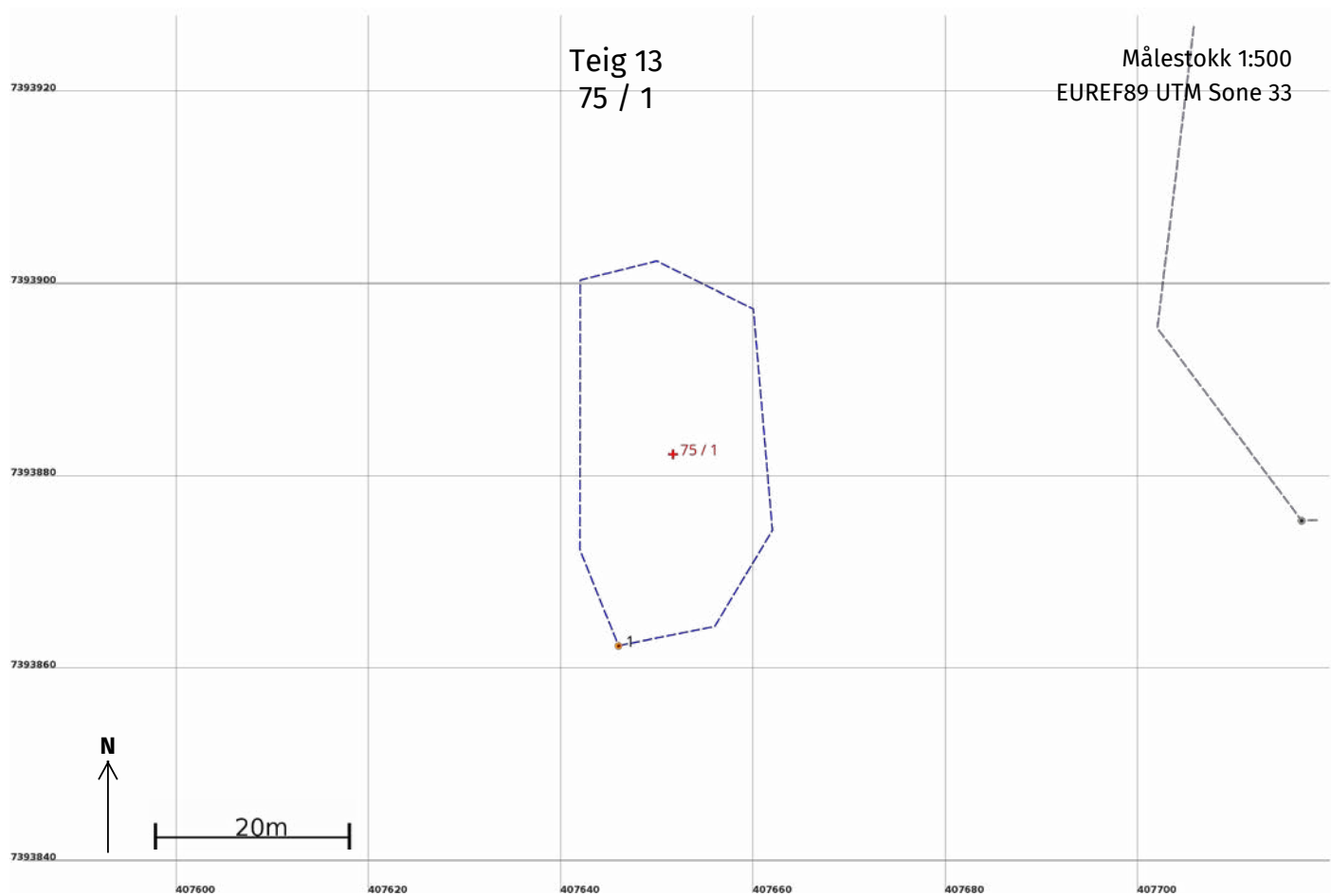
Side 32 av 53

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 407597

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode		
1	7393777,76	407580,96		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			143,06	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	



29.07.2022 07:52

Matrikelbrev for 1836 - 75 / 1

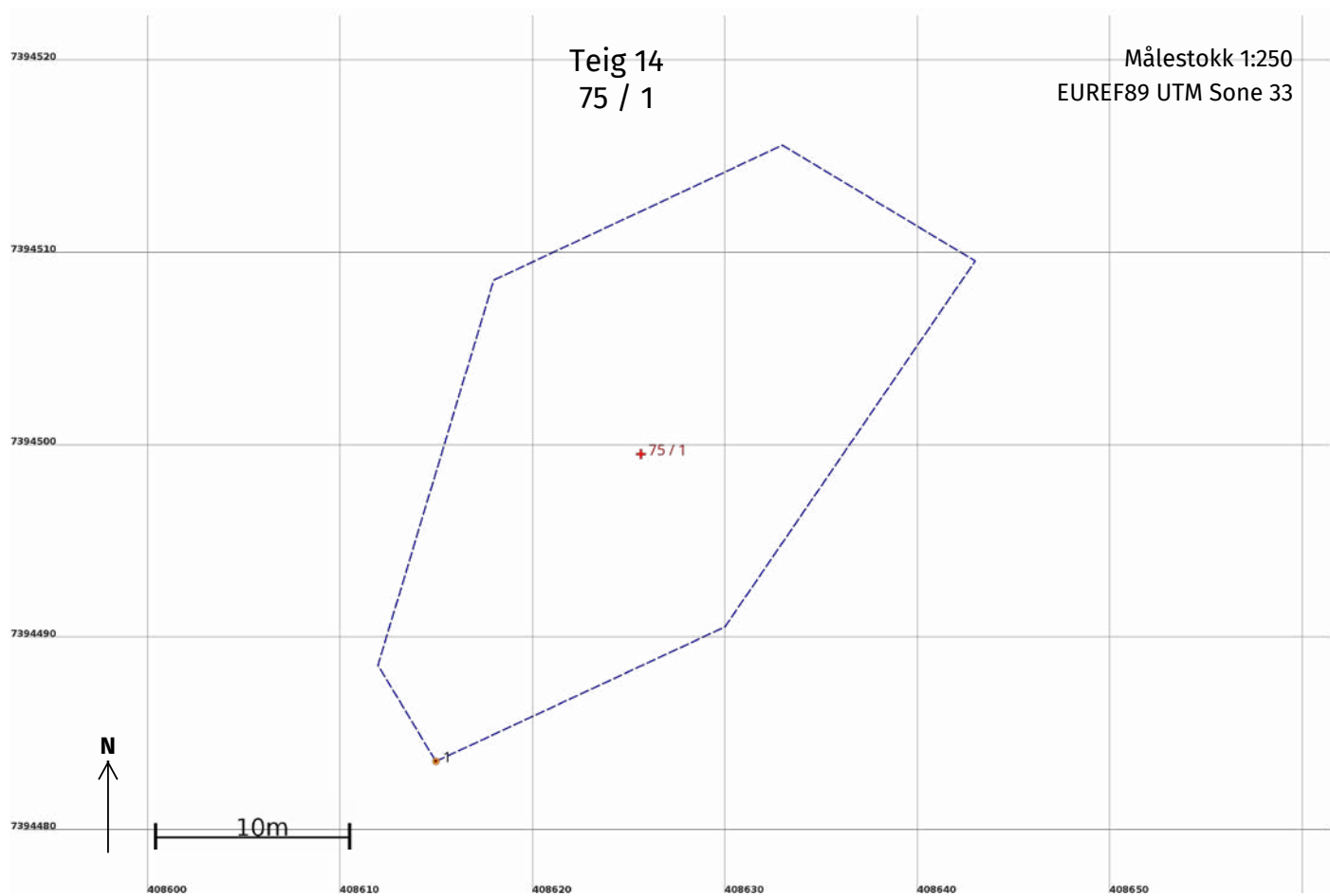
Side 34 av 53

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 407652

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)	Radius
1	7393862,76	407645,96		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			103,14	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	



29.07.2022 07:52

Matrikkelbrev for 1836 - 75 / 1

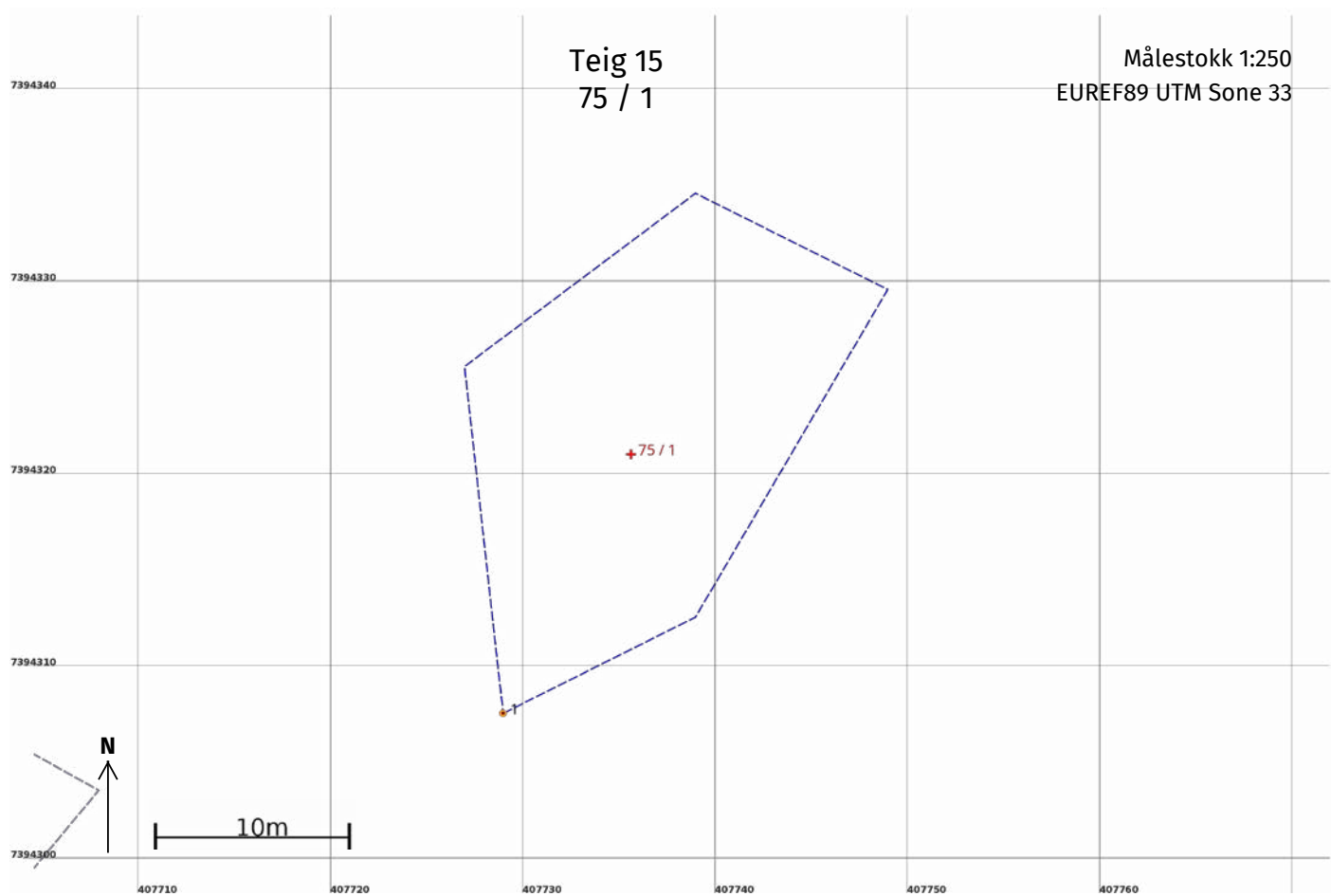
Side 36 av 53

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 408626

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode		
1	7394483,76	408614,96		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			94,50	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	



29.07.2022 07:52

Matrikkelbrev for 1836 - 75 / 1

Side 38 av 53

Areal og koordinater

Areal: 337 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Areal: 337 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7394321 **Øst:** 407736

Nord: 7394321 **Øst:** 407736

Øst: 407736

Grensepunkt / Grenselinje	Ytre avgrensing
---------------------------	-----------------

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)	Radius
1	7394307,76	407728,96		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			75,20	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	

Teig 16
75 / 1

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 277,9

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

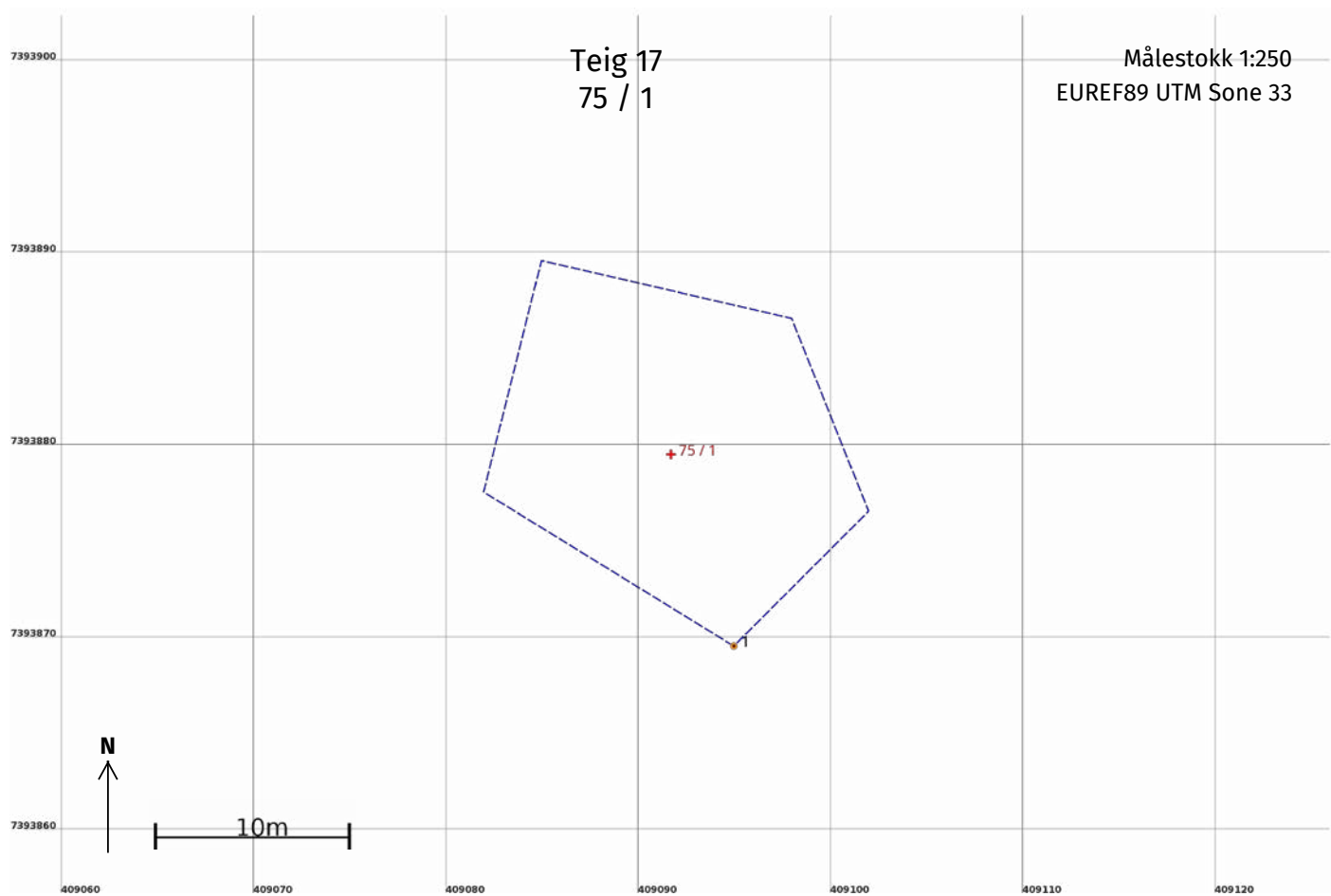
Nord: 7393987

Øst: 408992

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7393978,76	408990,96		Geometrisk hjelpepunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			67,17	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	



29.07.2022 07:52

Matrikelbrev for 1836 - 75 / 1

Side 42 av 53

Areal og koordinater

Areal: 254,2 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Areal: 254,2 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7393880 **Øst:** 409092

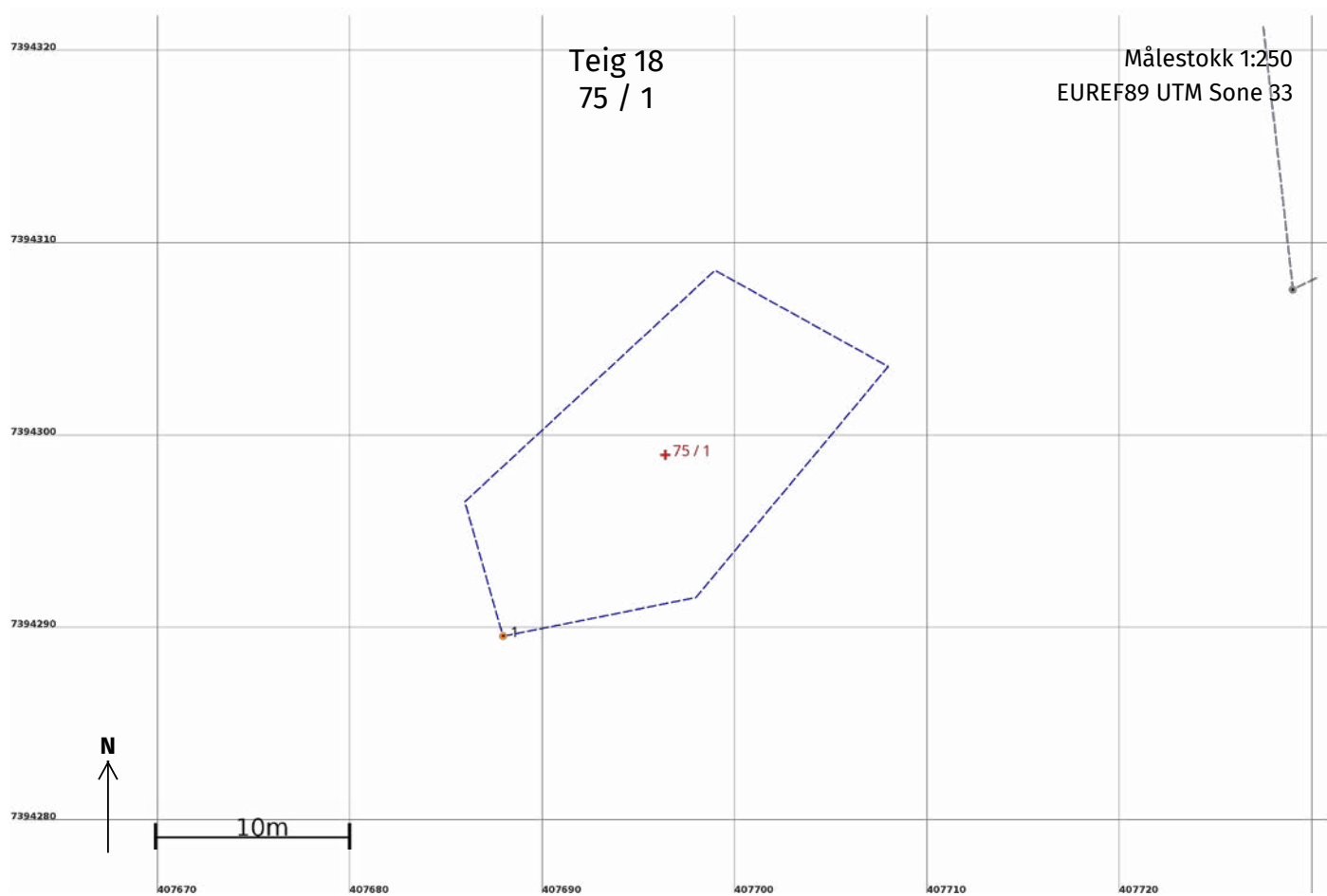
Nord: 7393880 **Øst:** 409092

Øst: 409092

Grensepunkt / Grenselinje	Ytre avgrensing
---------------------------	-----------------

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)	Radius
1	7393869,75	409094,96		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			61,66	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	

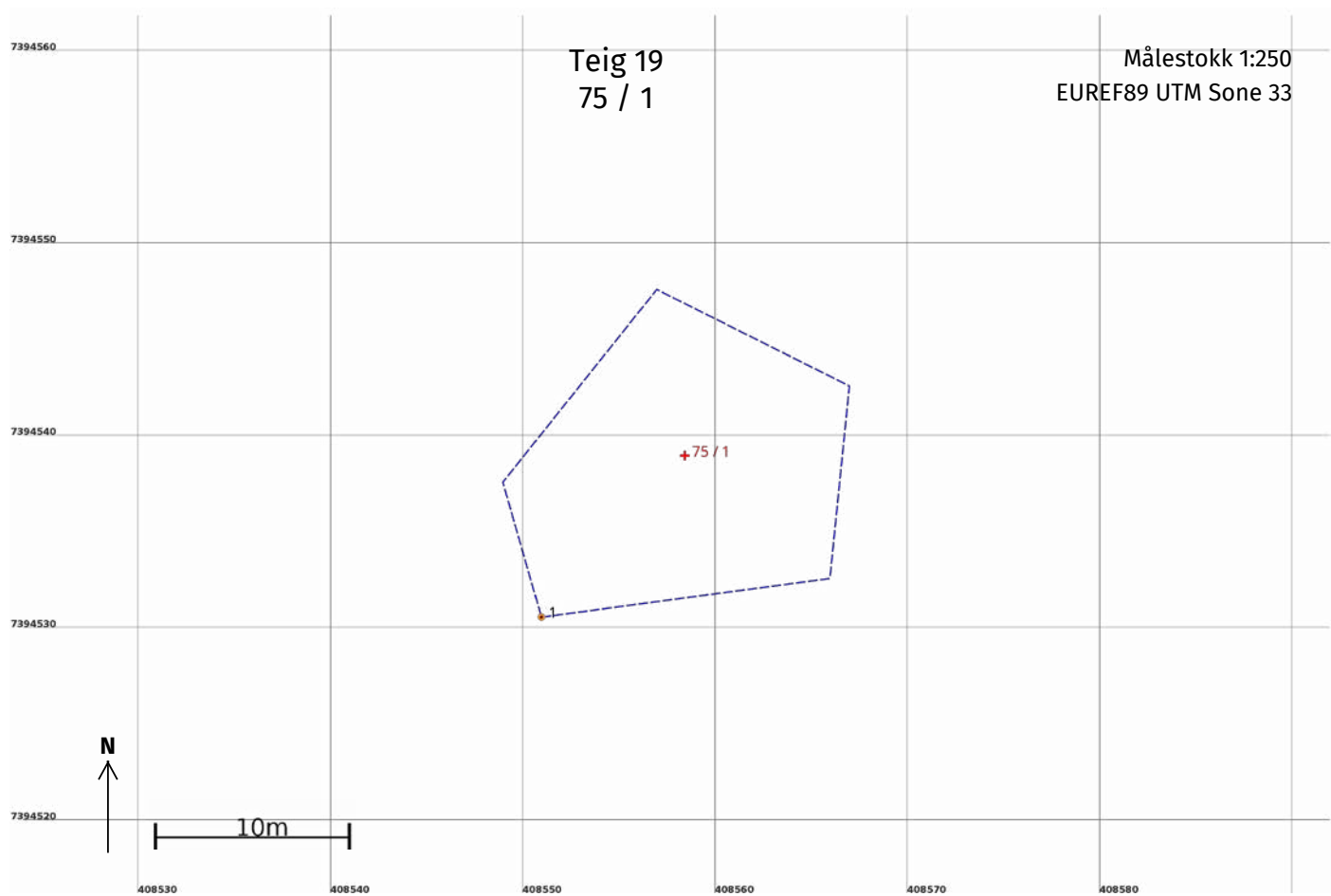


Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 407696

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode		
1	7394289,76	407687,95		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			61,08	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	

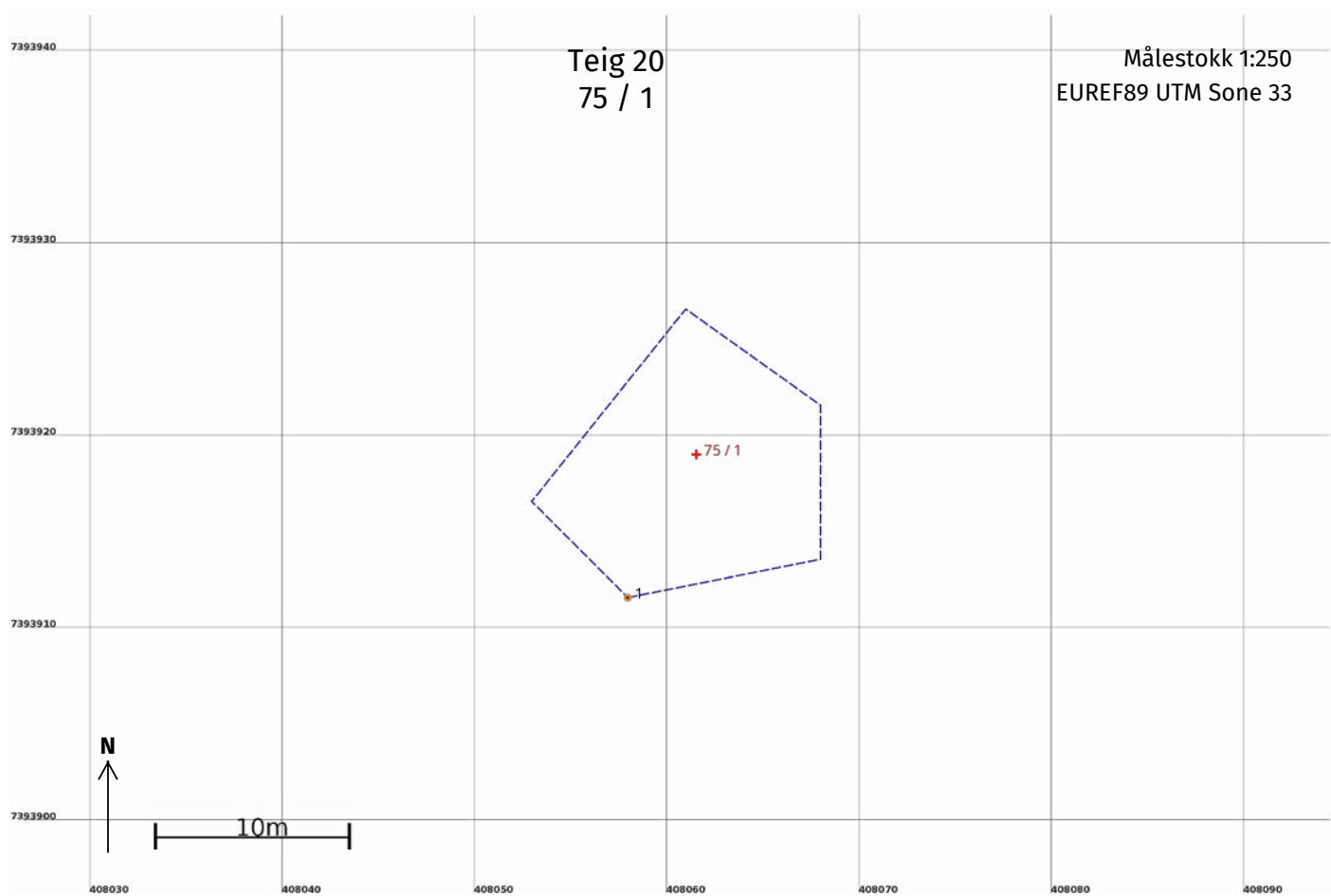


Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 408558

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)	
1	7394530,76	408550,96		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			56,45	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	



29.07.2022 07:52

Matrikkelbrev for 1836 - 75 / 1

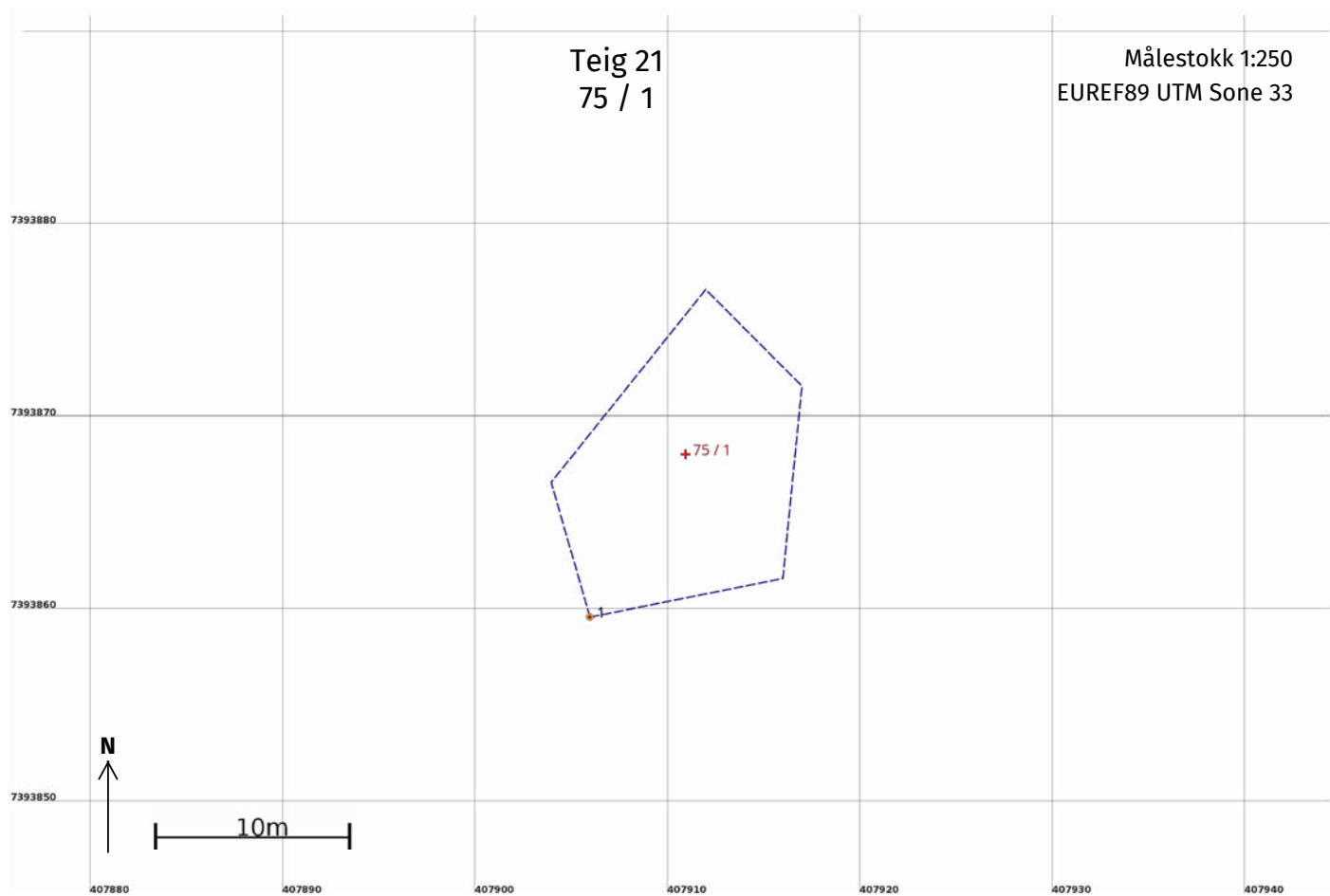
Side 48 av 53

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 408062

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode		
1	7393911,76	408057,95		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			46,69	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	

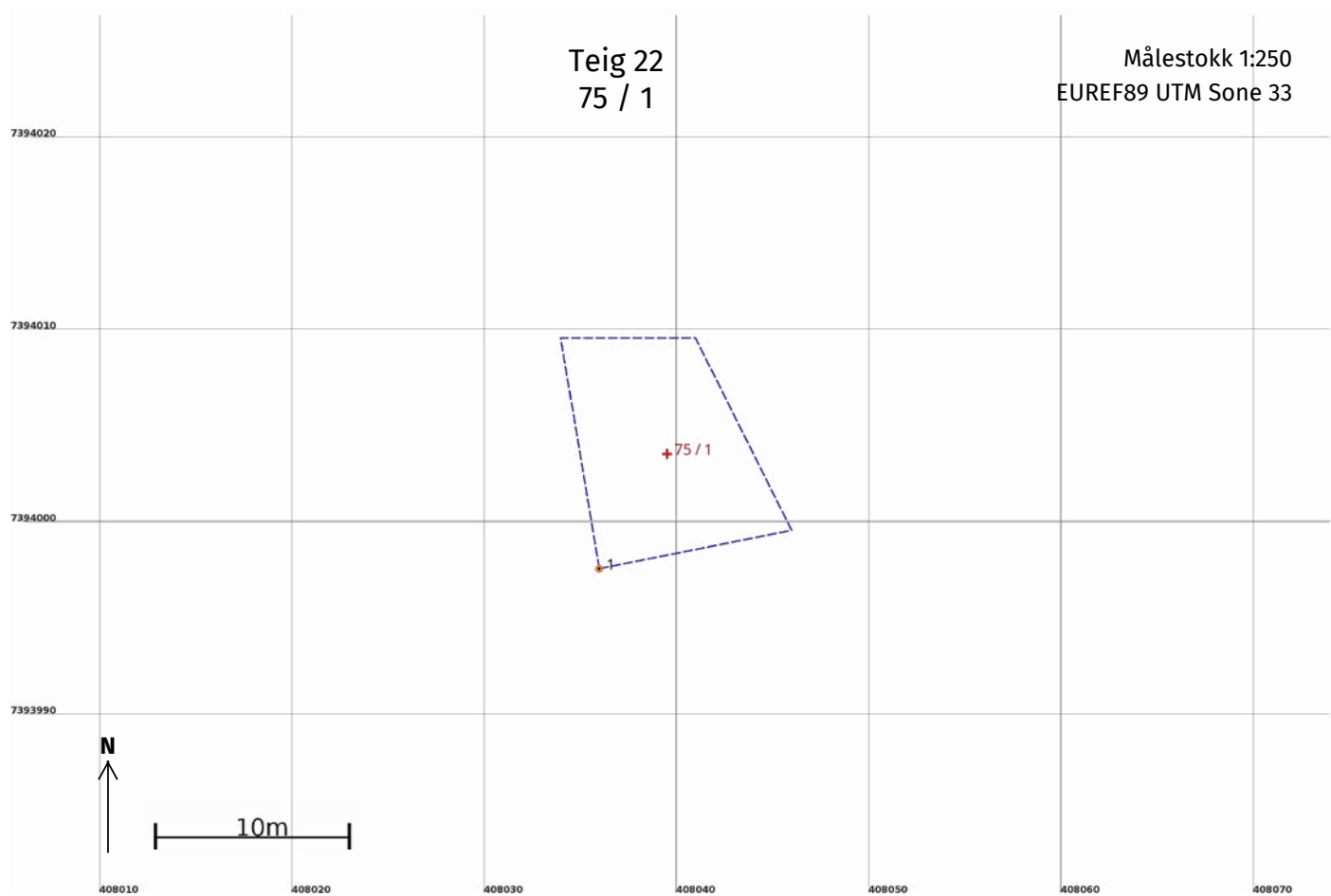


Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 407911

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode		
1	7393859,76	407905,95		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			47,42	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	



Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 408039

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)	Radius
1	7393997,76	408035,96		Geometrisk hjelpепunkt	33 Scannet fra kart: Transparent folie - god	2500	
			40,54	Hjelpelinje vannkant	posisjonskvalitet	2500	

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1836 - RØDØY
Gårdsnummer: 75
Bruksnummer: 10

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.07.2022 kl. 07:53

Produsert av: Kjetil Hansen - 1836 Rødøy

Attestert av: Rødøy kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 30.11.2017
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 75 / 10	1 448,2 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	050749	BRYGGHAUG SONJA JOHANNE			1 / 6
Hjemmelshaver		240142	GUNDERSEN GUSTAV ARNT		STØLAN 16 7200 KYRKSÆTERØRA	1 / 6
Hjemmelshaver		270843	GUNDERSEN JOHAN EMIL		BRINKEN 20 3960 STATHELLE	1 / 6
Hjemmelshaver	Død	160334	GUNDERSEN ROLF HERMANN		WILLY GUNDERSEN VINKELN 31 8002 BODØ	1 / 6
Hjemmelshaver		020551	GUNDERSEN VILLY TERJE	H0201	VINKELN 31 8008 BODØ	1 / 6
Hjemmelshaver		260148	SVANEM BJØRG GUNN		FESKARVEGEN 11 7650 VERDAL	1 / 6

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7394290	411252		1 239,2 m2	
2	Teig	Nei	7394380	411361		209 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

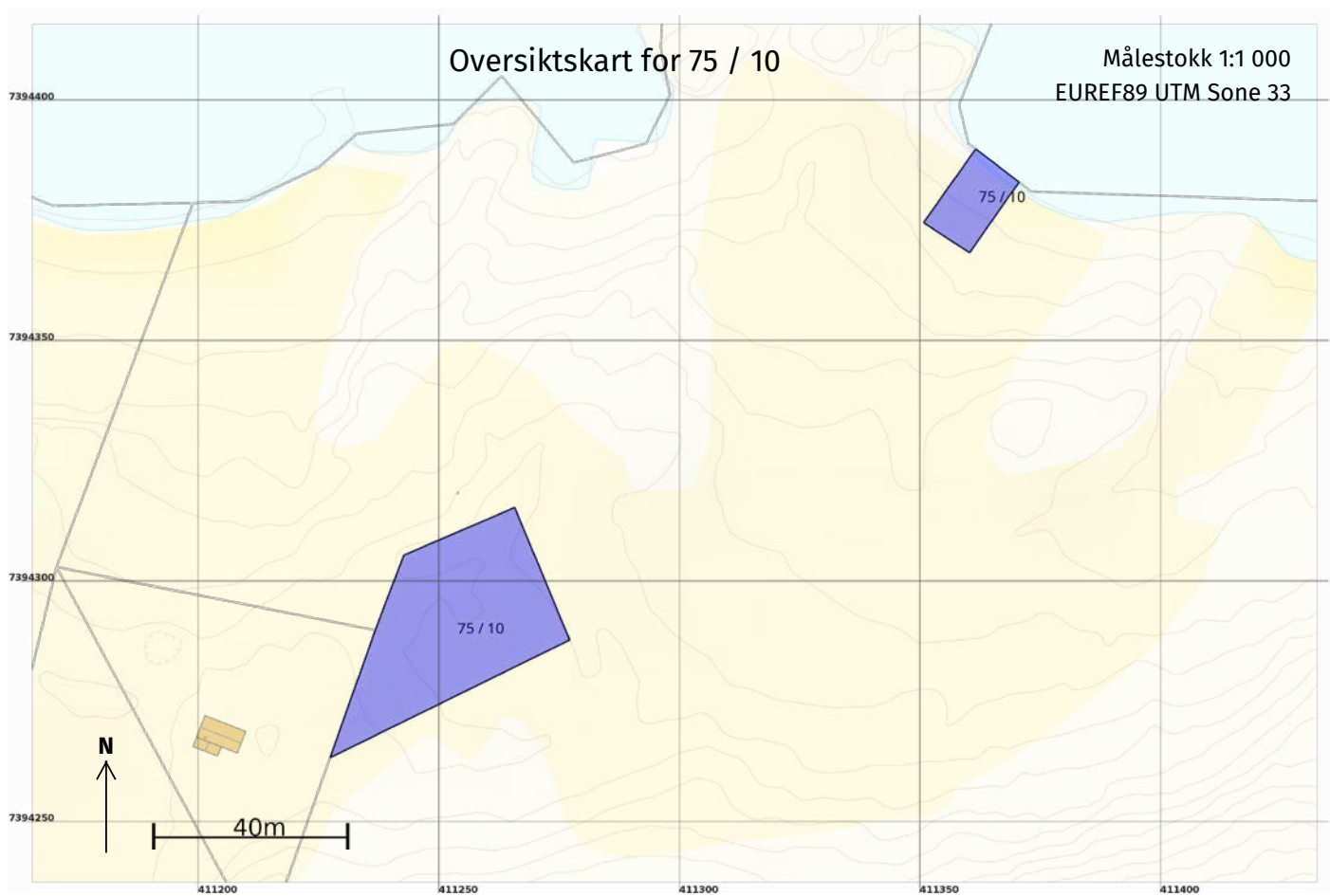
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	25.08.2017	Tinglyst		02.12.2017	1836mao 13.10.2017
Oppmålingsforretning	J04/2008	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1836 - 75/1		-1 239,2
		Mottaker	1836 - 75/10		1 239,2
		Berørt	1836 - 75/7		0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.08.2017				1836mao 13.10.2017
Oppmålingsforretning	J04/2008	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1836 - 75/1		0
		Berørt	1836 - 75/10		0

Adresser

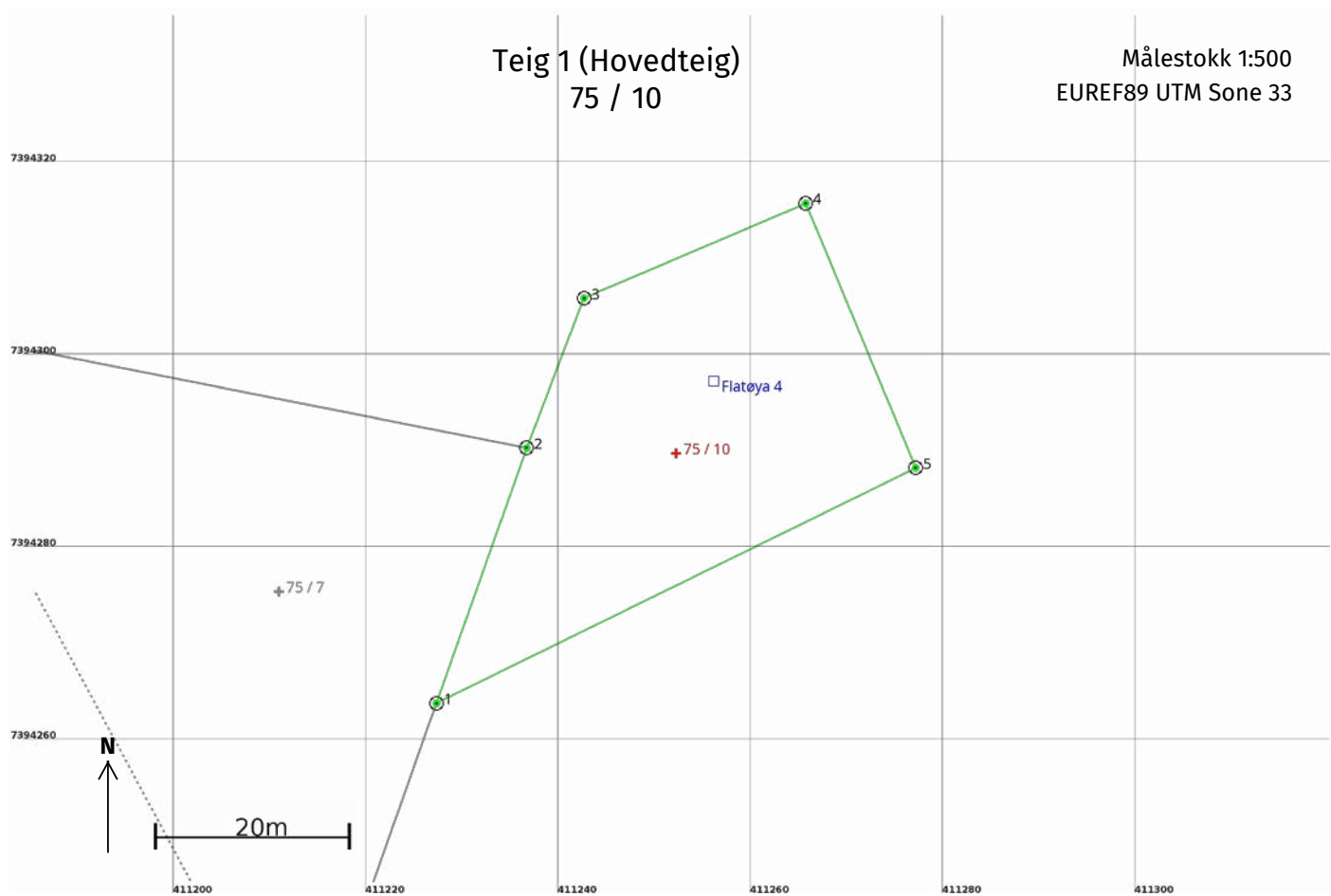
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Flatøya	36307	4	Grunnkrets: 0112 RØDØY Stemmekrets: 5 RØDØY Kirkesokn: 10040603 Rødøy Postnr.område: 8193 RØDØY Tettsted:	



29.07.2022 07:53

Matrikkelbrev for 1836 - 75 / 10

Side 4 av 8



29.07.2022 07:53

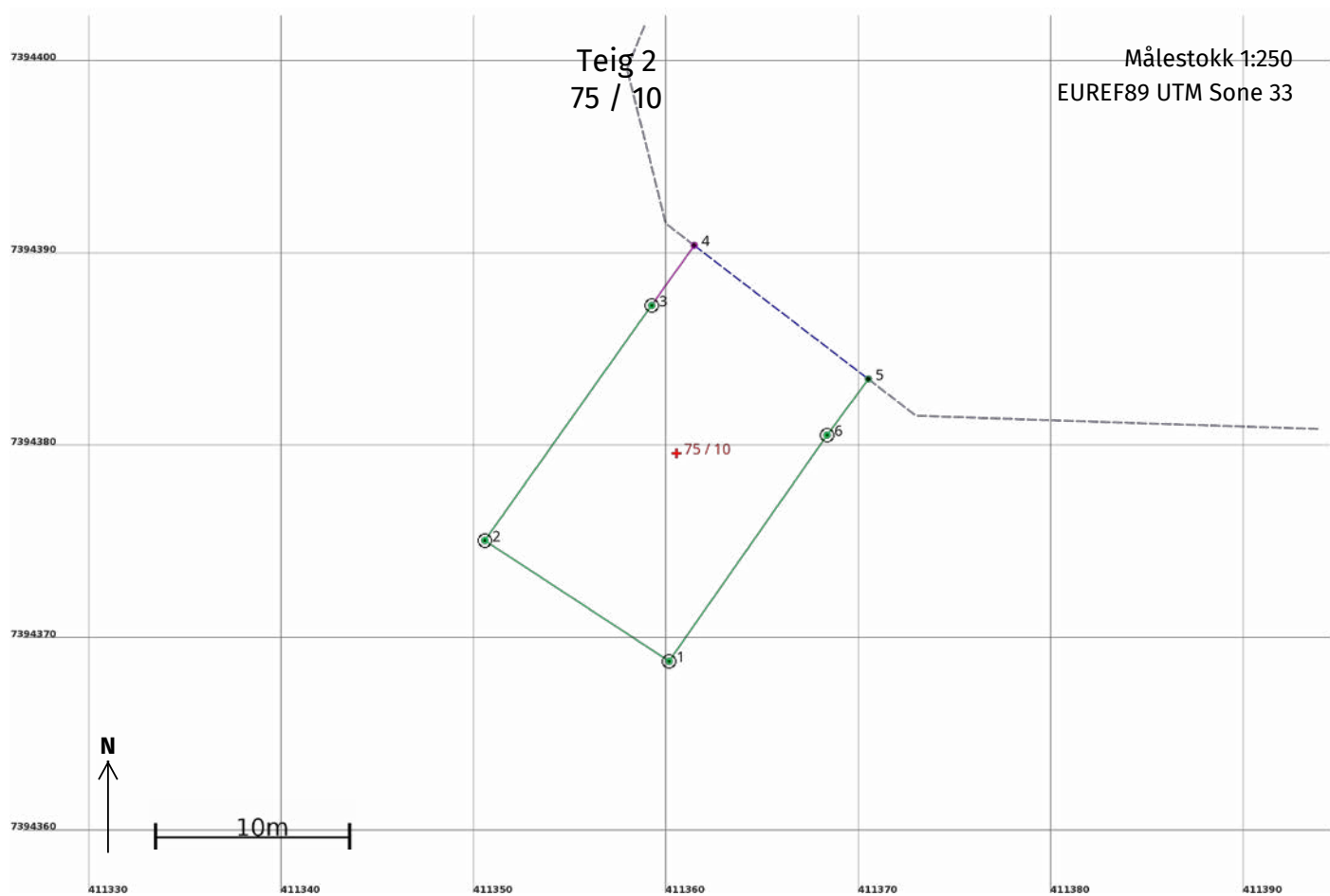
Matrikkelbrev for 1836 - 75 / 10

Side 5 av 8

Areal og koordinater

Areal: 1 239,2 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7394290 Øst: 411252

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7394264,14	411227,36	Jord 28,13	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7394290,66	411236,75	Jord 16,65	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7394306,22	411242,69	Jord 25,07	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7394316,08	411265,74	Jord 29,76	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7394288,61	411277,17	Jord 55,49	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



29.07.2022 07:53

Matrikkelbrev for 1836 - 75 / 10

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 209

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7394380

Øst: 411361

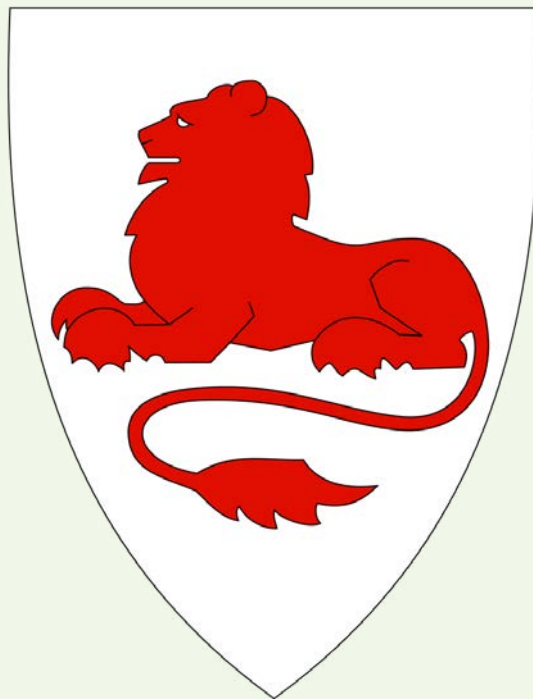
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7394368,99	411360,15	Jord 11,45	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	7394375,26	411350,58	Jord 14,98	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	7394387,47	411359,24	Jord 3,83	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	7394390,60	411361,46	11,40	Umerket Hjelpelinje vannkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200 2500	
5	7394383,65	411370,50	3,62	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
6	7394380,74	411368,35	Jord 14,33	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Kommuneplanens arealdel for Rødøy kommune 2022-2034

Planbestemmelser



Vedtatt:

Sist revidert: 21.06.2022



Innholdsfortegnelse

1. Generelle bestemmelser jf.§11-9	3
1.1. Krav om regulering og forhold til andre planer	3
1.2. Utbyggingsavtaler jf. § 11-9 nr. 2	3
1.3. Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. jf. § 11-9 nr. 3	3
1.4. Løsninger for veg og transport jf. § 11-9 nr. 3	4
1.5. Rekkefølgekrav jf. § 11-9 nr. 4	4
1.6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav jf. § 11-9 nr. 5	5
1.7. Bevaring av eksisterende bygg og annet kulturmiljø jf. § 11-9 nr. 7	6
1.8. Forhold til naturverdier	7
1.9. Forhold til kartlagte friluftsområder	7
1.10. Forhold til registrerte forekomster med mineralske ressurser	7
1.11. Samfunnssikkerhet jf. § 4-3	8
2. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 jf.§11-10 og §11-11	10
2.1. Bebyggelse og anlegg jf. §11-7 nr.1	10
2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf.§11-7 nr.2	14
2.3. Grønnstruktur jf.§11-7 nr.3	15
2.4. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift jf.§11-7 nr.5	15
2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone jf.§11-7 nr.6	25
3. Bestemmelser til hensynssoner jf.§11-8	26
3.1. Sikrings-, støy- og faresoner jf.§11-8 a)	26
3.2. Sone med særlige hensyn jf.§11-8 c)	26
3.3. Båndleggingssone jf.§11-8 d)	27
3.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret jf.§11-8 f)	28



Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven (PBL) § 11-6, 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Alle lovhenvvisninger i dette dokument er til plan- og bygningsloven (PBL, LOV-2008-06-27-71) dersom annet ikke er særskilt nevnt.

Kommuneplanens arealdel er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men gir føringer for rettslige og faglige vurderinger av plankart og bestemmelser, og skal vektlegges ved behandling av enkeltsaker.

Planområdet omfatter Rødøy kommune.



1. Generelle bestemmelser jf. § 11-9

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

1.1. Krav om regulering og forhold til andre planer

1.1.1. Plankrav etter § 11-9 nr. 1

For areal som på plankartet er avsatt til **framtidig** bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr.1) eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr.2) tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, før området inngår i reguleringsplan, med mindre annet er sagt under det enkelte formål.

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

1.1.2. Forhold til vedtatte reguleringsplaner jf. § 11-6

Ved motstrid gjelder kommuneplan for Rødøy kommune foran reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før kommuneplanen.

1.2. Utbyggingsavtaler jf. § 11-9 nr. 2

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av kommunal infrastruktur i hele kommunen. Utbyggingsavtaler kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet. Belastningen på utbygger må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

1.3. Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. jf. § 11-9 nr. 3

- a) Nye boliger skal tilknyttes vann- og avløpsanlegg der dette allerede eksisterer.
- b) Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsanlegg gjelder også for fritidsboliger der dette er mulig.
- c) Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller faste konstruksjoner anlegges nærmere enn fire meter fra senter av vann- og avløpsledning.



- d) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved regulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak, samt ved etablering av snødeponi. Åpne løsninger skal benyttes i alle tilfeller hvor dette er mulig og hensiktsmessig. Håndtering av nedbør skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon i grunnen og via åpne vannveier. Naturlige flomveier i eller i nærhet av utbyggingsområder skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Bekkelukking tillates ikke, og eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Retningslinje til 1.3: Avløpshåndtering (privat og kommunal) skal være i tråd med Forurensningsforskriften §12.

1.4. Løsninger for veg og transport jf. § 11-9 nr. 3

- a) Det skal utarbeides reguleringsplan for nye veganlegg.
- b) Avkjørsler fra fylkesveg skal opparbeides i tråd med til enhver tids gjeldende rammeplan for fylkesveger i Nordland fylke og opparbeides i henhold til krav i Håndbok N100 Veg- og gateutforming. Holdningsklassene langs fylkesveger legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdninger til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs vegstrekninger i Rødøy kommune

Retningslinje til 1.4: Søknader som gjelder avkjørsler fra fylkesveg behandles av Nordland fylkeskommune.

1.5. Rekkefølgekrav jf. § 11-9 nr. 4

- a) Arbeid og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 kan ikke igangsettes før det er dokumentert hvordan hensyn til landskap, naturmiljø, kulturminner og kulturmiljø, eksisterende vegetasjon skal ivaretas.
- b) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for nye bygg eller tilbygg før det er dokumentert hvordan tekniske løsninger for vannforsyning, avløp, overvann og tilstrekkelig brannvanndekning skal etableres i tråd med gjeldende forskrifter.
- c) Det kan ikke gis brukstillatelse for nye bygg eller tilbygg før tekniske løsninger for vannforsyning, avløp, overvann og tilstrekkelig brannvanndekning er etablert i tråd med gjeldende forskrifter.
- d) Brukstillatelse for nye bygg eller tilbygg kan ikke gis før det er etablert godkjente løsninger for adkomst, parkering, energi og renovasjon. Alternative energiløsninger skal vurderes.
- e) For nye boligheter må lekeareal innen trafiksikker gangavstand og tilstrekkelig skolekapasitet være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse.



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

1.6.1. Byggegrenser

- a) For byggegrense langs kysten gjelder juridisk bindende linje for byggegrense som vist i plankartet i alle byggeområder der denne fremgår av plankartet. Der denne ikke fremgår er byggegrense mot sjø formålsgrense.
- b) Langs fylkesveg gjelder veglovens byggegrense. Langs kommunal veg gjelder byggegrense 15 meter fra senterlinje.
- c) Det tillates ikke tiltak nærmere enn 100 meter målt i horisontalplanet fra strandlinjen til verna vassdrag.
- d) For alle tiltak som medfører terrenginngrep kan ikke tiltak plasseres nærmere enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand fra innsjøer større enn 2 daa og følgende elver: Sørfjordelva, Reppaelva, Litlfjordelva og Segeraaen. For andre vassdrag er byggegrense på 20 meter fra vassdrag (herunder mindre vassdrag/ bekk). Langs vassdrag skal eksisterende vegetasjon bevares frem til byggegrensen.

Retningslinje: Annen byggegrense fra sjø kan angis i reguleringsplan, men konsekvenser for funksjonell strandsone skal da utredes.

Retningslinje: Byggegrense er fastsatt i veglovens § 29. Byggetiltak nærmere fylkesveg enn byggegrensene tillater, skal behandles av Nordland fylkeskommune.

Retningslinje: For områder som ikke er definert som byggeområder (LNFR-områder) vil byggegrense mot sjø være den funksjonelle strandsonen som vist i temakartet for funksjonell strandsone dersom det skal utføres tiltak i området.

Retningslinje: de vernede vassdragene er Gjervaelva (verneplan IV 1993) og en mindre del av Glomdalselva (utvidelse/supplering 2005).

1.6.2. Utbyggingsvolum

- a) Fylkesplan for Nordland 2013-2025 bestemmelse 7.1 om etablering av kjøpesenter jf. PBL. § 8-5 skal legges til grunn ved vurdering av nye forretnings-/ handelsetableringer.

Retningslinje: All forretning/ handel over 3000 m2 omfattes av bestemmelsen. Dersom den regionale bestemmelsen om etablering av kjøpesenter revideres, vil til enhver tid gjeldende bestemmelse måtte følges.

1.6.3. Universell utforming

- a) Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivarettatt både internt i planområdet og mot tilgrensende områder. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger. Reguleringsplanbeskrivelsen må si noe om planrådets



topografi, eventuelle utfordringer og avveiiinger med å få til gode løsninger og vurderinger av avbøtende tiltak.

- b) Reguleringsplan skal detaljeres i uteromsplan i målestokk 1:500. Uteromsplanen må være kotesatt og vise eventuelle stigninger i terrenget.
- c) Avvik fra kravet om universell utforming skal særskilt begrunnes, avklares og godkjennes i forkant av vedtak av reguleringsplan.

1.6.4. Krav til lekeplasser i reguleringsplaner for nye boligfelt

- a) Ved planlegging av uteareal og lekeplasser skal det alltid være et tilbud til barn med nedsatt funksjonsevne. Lekeplassene skal være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og gi mulighet for lek til alle årstider. Som hovedregel skal lekeareal opparbeides på egen tomt. Dersom lekeplass på annens eiendom skal kunne tilfredsstille kravet må denne være offentlig tilgjengelig.
- b) Lekeareal innenfor reguleringsplan skal inngå i uteromsplan i målestokk 1:500.
- c) For planer som legger til rette for fem eller flere boliger gjelder følgende krav til tilgang på lekeplass innenfor trafiksikker gangavstand: Nærlekeplass for barn opp til 13 år. Minimum areal: 50 m² + 10 m² per boenhet (fra første boenhet). Gode solforhold skal sikres og dokumenteres i reguleringsplan med sol/skygge-diagrammer for tidspunktene: 20. april kl. 12, 15 og 18 og 20. august kl. 12, 15 og 18. Lekeplass skal skjermes for støy, støv, vind og lukt, samt sikres mot forurensning og annen fare.
- d) Dersom tilgang på lekeplass som tilfredsstiller kravene ikke finnes innen trafiksikker gangavstand, skal opparbeiding av lekeplass sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan.

Retningslinje: Lekeplass behøver ikke å opparbeides på egen tomt, men tilgang på lekeareal innen trafiksikker gangavstand fra bolig skal dokumenteres i reguleringsplanen.

1.7. Bevaring av eksisterende bygg og annet kulturmiljø jf. § 11-9 nr. 7

- a) Ingen områder i planen er endelig avklart mtp. fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak skal kommunen vurdere om tiltaket må forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.
- b) SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes spesielt. Kommunen plikter å forelegge søknad om riving eller vesentlig endring av ikke-fredete byggverk/ anlegg som er oppført før 1850 til de regionale kulturminnemyndighetene for uttalelse.
- c) Områdene **H570_1-28** er angitt med særlig hensyn til kulturmiljø.
- d) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende kulturminner og kulturmiljø.
- e) Tiltak og aktivitet som bidrar til å fremme områdenes verdi som kulturmiljø er tillatt.
- f) Innenfor områder angitt med hensynet **H570** Bevaring kulturmiljø skal alle planlagte tiltak oversendes Nordland Fylkeskommune og Sametinget for vurdering før kommunen kan fatte vedtak.



Retningslinje: Lov om kulturminner (kml, LOV-1978-06-09-50) gjelder uavkortet i hele kommunen og §§ 3 og 8 angir reglene for automatisk fredete kulturminner. Alle samiske kulturminner fra før 1918 er automatisk freda ifølge Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 4 annet ledd.

Vedkommende myndighet er Nordland fylkeskommune og Sametinget er forvaltningsmyndighet når det gjelder samiske bygg og samiske kulturmiljø. Tromsø museum v/ marinarkeolog er adressat for kulturminner under vann.

Retningslinje: SEFRAK-registrerte bygninger: I henhold til kulturminnelovens § 25 er det meldeplikt for saker som gjelder byggverk oppført før 1850.

Retningslinje: Det vises til «kommunedelplan for kulturminner i Rødøy 2021-2031» (eller til enhver tid gjeldende kulturminneplan for Rødøy kommune), samt kulturminneloven. H570_1-26 er hentet fra kulturminneplanen. H570_27-28 er innspill til arealdelen.

1.8. Forhold til naturverdier

- a) Det skal tas hensyn til viktige naturverdier i alle byggesaker og reguleringsplaner. Tiltakshaver plikter å undersøke om tiltaket kan komme i konflikt med viktige naturverdier i kommunen.

Retningslinje: Til enhver tid oppdaterte kartlag for naturverdier finnes på Naturbasen til Miljødirektoratet

1.9. Forhold til kartlagte friluftsområder

- b) Det skal tas hensyn til friluftsområder i alle byggesaker og reguleringsplaner. Tiltakshaver plikter å undersøke om tiltaket kan komme i konflikt med friluftsområder i kommunen.

Retningslinje: Til enhver tid oppdaterte kartlag for friluftsliv finnes på Nordlandsatlas.no

1.10. Forhold til registrerte forekomster med mineralske ressurser

- a) Det skal tas hensyn til registrerte mineralforekomster ved alle byggetiltak.
- b) Der forekomster med byggeråstoff kan bli berørt, skal det vurderes hvordan ressursen kan komme samfunnet til gode før den blir gjort utilgjengelig for fremtidige generasjoner.

Retningslinjer: Med mineralforekomster menes industrimineral, naturstein og metall. Registreringer finnes på NGU sine temakart for mineralressurser eller i DMF sin kartløsning.



Retningslinjer: Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.

1.11. Samfunnssikkerhet jf. § 4-3

1.11.1. Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger

Vurdering av risiko og sårbarhet skal dokumenteres ved søknad om tiltak innenfor områder der reguleringsplan er eldre enn fem år (fra vedtaksdato til arealplanen) eller ved søknad om tiltak som ikke krever regulering dersom ett eller flere av følgende punkter berøres:

- For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresoner for ras og skred (herunder jord- og snøskred, steinsprang eller kvikkleire) jf. Temakart
- Dersom tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, kreves det dokumentasjon av reell flomfare.
- Tiltaksområdet eller nærliggende områder har helningsgrad over 30 grader
- Tiltaket ligger i nærheten av høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriften § 2 om forurenset grunn
- Tiltaksområdet har mangelfull trafiksikkerhet eller tiltaket medfører nedsatt trafiksikkerhet
- Tiltak på og inntil fylkesveg, som kan berøre vegens fundament med fare for utgliding, må risikovurderes og geotekniske forhold sjekkes av fagkyndig. Tiltak skal godkjennes av vegeier.
- Tiltaket kan være utsatt for fremtidig havnivåstigning og stormflo

Retningslinje: Hovedregelen er at det for tiltak i sikkerhetsklasse F1 og F2 ikke trengs ytterligere vurdering av risiko for flom dersom tiltaket ligger utenfor aktsomhetsområde for flom.

1.11.2. Skredfare

- a) For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresone for ras og skred skal vurdering av risiko og sårbarhet inneholde en detaljert skredrapport utarbeidet av fagkyndige. Skredrapporten skal avklare farenivået iht. den seneste versjonen av byggeteknisk forskrift (TEK) og, dersom aktuelt, redegjøre for avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak skal inngå som vilkår i byggetillatelse eller som rekkefølgekrav i reguleringsplan.
- b) Ved søknad om alle typer tiltak (inkl. reguleringsplan) nærmere sjø enn marin grense jf. temakart, skal det foreligge geoteknisk vurdering av fare for kvikkleireskred der det ikke påvises grunn til fast fjell, eller at grunnen åpenbart består av stabile løsmasser, etter kommunens vurdering. Ved inngrep i strandsonen eller utfylling i sjø skal det utføres en geoteknisk utredning.
- c) Ved alle typer terrenginngrep og utbygging, skal den som utfører tiltaket påse at sikkerheten (bl.a. skredfare) for seg selv og andre er ivaretatt før tiltak igangsettes. Dette gjelder også for mindre tiltak som graving og utfylling av masser (feks. grøfting, bakkeplanering og vegbygging).



Retningslinje: faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

1.11.3. Flom

- a) Flomfare skal utredes i alle reguleringsplaner og byggesaker (hvor flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan), som omfatter vassdrag jf. vannressursloven §2, samt dersom hele eller deler av planområdet omfattes av faresone H320 (Flomfare).
- b) For byggesaker som ligger i en sone på 100 meter langs hovedvassdrag samt i 50 meters sonen langs sidevassdragene hvor flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad
- c) Bekkelukking tillates ikke og bekker/elver med helårs vannføring skal opprettholdes så nært som mulig i sin naturlige form.
- d) Ved regulering i områder hvor det finnes lukkede vannveier bør disse åpnes og restaureres.

1.11.4. Havnivåstigning og stormflo

- a) Bygg og anlegg skal utformes og plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo med klimapåslag.
- b) Det tillates ikke å etablere bygninger med innendørs gulvnivå lavere enn kote +4,1 (referert til kartgrunnlag NN2000) uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå med bølgepåslag. Naust og båthus tillates lavere enn kote +4,1 (NN2000), men da på eiers risiko. Naust og båthus kan ikke tillates lavere enn kote +3,0 (NN2000).
- c) Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning, bølgepåvirkning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner og byggesak i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønnstruktur kan være sårbare med hensyn til dette.
- d) Ved søknad om tiltak på **eksisterende** bebyggelse med innendørs gulvnivå lavere enn kote +4,1 (NN2000) skal byggteknisk forskrift (TEK) legges til grunn ved vurdering av sikringstiltak.

Retningslinje: Krav i byggteknisk forskrift må tilfredsstilles i forhold til havnivåstigning og stormflo med bølgepåslag.

1.11.5. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

- a) Ved tiltak nær høyspentledning plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning.

1.11.6. Radon

- a) For boliger og annen bebyggelse for opphold, skal det dokumenteres at krav som gjelder radon i byggteknisk forskrift er ivarettatt.

Retningslinje: TEK17 §13-5 gjelder for Radon per dags dato.



2. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 jf. §11-10 og §11-11

2.1. Bebyggelse og anlegg jf. §11-7 nr.1

2.1.1. Bebyggelse og anlegg

- a) **BA1** avsettes til bebyggelse og anlegg. Området er videreført fra eksisterende kommuneplanens arealdel. Innenfor området tillates det boliger og fritidsboliger samt mindre næring.

Det kan tillates etablering av nye enheter, samt utvidelse/tilbygg på eksisterende fritidsboliger og boliger. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 50% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 250m².

Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m.

Næringsbebyggelse som tillates oppført er mindre «små-skala» næringstiltak som ikke medfører støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning.

Ved bebyggelse skal det tas hensyn til kulturlandskapet og den lokale byggeskikken. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter for boliger og 6,5 meter for fritidsboliger, i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.1.2. Boligbebyggelse

- a) **B1-21** avsettes til nåværende boligbebyggelse. Områdene er videreført fra eksisterende kommuneplanens arealdel. Det kan etableres nye enheter innenfor områdene. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 400m². Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

- b) **B22** avsettes til fremtidig boligbebyggelse. Maks tillatt utnyttelsesgrad er 30% BYA. Maksimalt tillatt mønehøyde er 5,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

2.1.3. Fritidsbebyggelse

- a) **BF3-6** avsettes til nåværende fritidsbebyggelse. Det kan ikke etableres nye fritidsboliger innenfor området. Det kan tillates utvidelse/tilbygg på eksisterende fritidsboliger. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 200m². Uthus/garasje tillates på maksimalt 50 m² BRA (denne inngår i BYA). Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m. Maksimalt tillatt gesimshøyde



er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

- b) **BF1** avsettes til fremtidig fritidsbebyggelse. Det kan etableres 3 hytter i området uten krav om reguleringsplan. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse, maks tillatt BRA: hytte 110 m², uthus 30 m², garasje 30 m². Terrasser og verandaer kommer i tillegg til totalt bruksareal og skal ikke overstige 20 m². For uthus gjelder at disse kan bygges i sammenheng med fritidshuset/hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
- c) **BF2** ved Selvågen avsettes til fremtidig fritidsbebyggelse med krav om detaljreguleringsplan. Det kan etableres opptil 5 nye enheter i området. Det skal tas hensyn til landskapspåvirkning ved plassering av fritidsboligene. Disse kan ikke plasseres på toppen av haugene i området. Ferdsel i strandsonen langs Selvågosen (nord for området) skal sikres i planen. En illustrasjonsplan av området skal inngå som en del av plandokumentene. Geoteknisk vurdering av fagkyndig skal utarbeides som del av planen.

2.1.4. Offentlig eller privat tjenesteyting

- a) **BOP1-23** avsettes til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates oppført nye frittstående bygg innenfor områdene/tomten, tilknyttet virksomheten, samt tilbygg, utbedringer etc.

2.1.5. Fritids- og turistformål

- a) **BFT1-4** avsettes til nåværende fritids- og turistformål. Det tillates oppført nye frittstående bygg innenfor områdene/tomten, tilknyttet virksomheten, samt tilbygg, utbedringer etc.
- b) **BFT5** på Bjørnøya avsettes til framtidig fritids- og turistformål. Det er krav om detaljregulering for området. Hovedformålet i planen skal være fritids- og turistformål. Det er krav om konsekvensutredning for tema reindrift for både tiltaket og økt aktivitet i området som følge av tiltaket. Det er krav om konsekvensutredning for naturmangfold med krav om kartlegging av botanikk, og en nærmere kartlegging av naturtyper i Norge etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks som en del av planen. Som en del av planen skal forholdet til registrerte mineralressurser vurderes.

2.1.6. Råstoffutvinning

- a) **BRU2** videreføres for nåværende masseuttak. Uttak av masser tillates innenfor den avgrensning som er vist i plankartet. Uttaksdybde skal fastsettes i driftsplan. Etter endt uttak skal terreng arronderes. Avslutning av masseuttaket skal fastsettes i driftsplan. Uttak utenfor områdets avgrensning i plankartet krever reguleringsplan med driftsplan for hele området.



- b) **BRU1** i Storbjørndalen avsettes for fremtidig masseuttak. Området skal reguleres før det kan tas ut masser. Gjennom reguleringsplan skal følgende fastsettes:

- o Uttaksgrenser (sideveis)
- o Rammer for evt. bebyggelse i området
- o Adkomst
- o Istandsetting og etterbruk av området etter endt uttak
- o Utredning av landskapsvirkninger

Uttaksdybde og avslutning av masseuttaket skal fastsettes i driftsplan.

Driftsplan skal utarbeides i samarbeid med reindrifta for å minimere negative konsekvenser for reindrifta. I utgangspunktet skal det ikke være drift i perioden 15. april til 15 juni.

Videre skal det foreligge en geoteknisk vurdering av området som en del av reguleringsplanen.

Retningslinje: Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt i vilkår i tillatelser etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter loven.

2.1.7. Næringsbebyggelse

- a) **BN2a, BN3, BN4, BN5, BN6, BN11, BN12, BN13, BN14, BN15, BN19, BN20, BN21, BN22, BN23, BN26, BN27, BN28, BN31, BN32, BN33** avsettes for nåværende næring. Det tillates oppført nye frittstående bygg innenfor områdene, tilknyttet virksomheten, samt tilbygg, utbedringer etc. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m.
- b) **BN1** ved Einvollen avsettes til næring med krav om reguleringsplan. Det skal vurderes behov for trafikkanalyse og støyutredning som en del av reguleringsplanen. Videre skal konsekvenser for naturmangfold utredes av fagkyndige i planen. Forurensning, konsekvenser for jordbruk og landskap skal vurderes i planen. Byggegrense mot sjø defineres i reguleringsplanarbeidet.
- c) **BN2b** avsettes til næring. Området er videreført fra eksisterende kommuneplanens arealdel. Det kan tillates ny næringsbebyggelse innenfor området. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 500 m². Maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå langs bygningen. Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap.
- d) **BN7** og **BN8** i Jektvika avsettes til næring med krav om detaljreguleringsplan. Områdene kan reguleres i helhet eller hver for seg. **BN11** skal inngå i samme reguleringsplan som BN7 (tiltak jf. §20-4 og §20-5 tillates i **BN11** før ny reguleringsplan for området er vedtatt).

Som en del av detaljreguleringsplanen skal det utarbeides:

- støyutredning med eventuelle avbøtende tiltak for boligfeltet som rekkefølgebestemmelse
- trafikkanalyse (trafikkmengde og evt. andel større kjøretøy må belyses, med evt. avbøtende tiltak for myke trafikanter i området som rekkefølgebestemmelse)
- Konsekvensutredning for naturmangfold (også i sjø) av fagkyndig
- grunnundersøkelser i sjø og på land med stabilitetsvurderinger av fagkyndig



- vurdering av barn og unges bruk av området (nærmiljø / arena for lek i fjæra), samt konsekvenser for eksisterende boligfelt

Videre skal fremtidig stormflo/havnivåstigning ivaretas. Forurensning og behov for evt. landstrøm skal vurderes. Det skal vurderes om det er tilstrekkelig med vann og strøm i området samt beskrives hvordan løsninger for vann, avløp og overvann skal ivaretas i tråd med gjeldende forskrifter.

- e) **BN9** og **BN10** i Jektvika avsettes til sentrumsrettet næring uten krav om reguleringsplan. Type næring som kan tillates kan være butikk, kafé, klinikk, kontor og forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, eller en kombinasjon av disse formålene. I første etasje skal det være publikumsrettet næring. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering før det kan gis igangsettingstillatelse for områdene. Før det kan gis igangsettingstillatelse på **BN10** skal en lekeplass med minst lik størrelse (290 m²) være etablert i kort avstand fra (eller i) eksisterende boligområde nord-vest i Jektvika.
- f) **BN16** på Selsøyvik avsettes til næring med krav om reguleringsplan. Type næring skal være fiskeri eller havbruksrelatert. Konsekvenser for reindrift, trafiksikkerhet og forurensning/utslipp skal vurderes som en del av planen. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering som en del av planen. Reindrifta skal involveres aktivt tidlig i prosessen med reguleringsplanarbeidet og skal delta i prosessen med definering av blant annet grenser og sikring av passasje for rein. Av hensyn til reindriften tillates ikke bebyggelse nærmere enn 20 meter fra senterlinje veg.
- g) **BN17** ved Rangsundøya avsettes til eksisterende næring. Kun tiltak det er gitt tillatelse til i byggetillatelsen før 1. januar 2022, så lenge byggetillatelsen er gyldig vil være tillatt. Dersom tiltaket skal utvides, en annen type næring skal etableres eller det skal gjøres andre tiltak enn å vedlikeholde området er det krav om detaljregulering med konsekvensutredning for reindrift. Av hensyn til reindriften tillates ikke bebyggelse nærmere enn 15 meter fra senterlinje veg.
- h) **BN18** avsettes for fremtidig fiskerirettet næring. Det er ikke krav om detaljreguleringsplan for området for mindre bebyggelse som brygger, naust, kaier, flytekaier o.l. på under 100 m². For større tiltak er det krav om detaljregulering med konsekvensutredning for naturmangfold.
- i) **BN24** og **BN25** i Losvika på Rødøya avsettes til næring med krav om reguleringsplan for hele området (inkl. eksisterende næring **BN23** mellom områdene). Aktuelle formål kan være butikk, lager, oppstillingsplass for bobil, drivstoffsalg og parkering. Det tillates ikke funksjoner innenfor området som kan bli til hinder for fergetrafikken i området. Stormflo/havnivåstigning må ivaretas i planen. Kulturminner og landskap skal tas hensyn til i planen. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering av fagkyndig som en del av planen. Dersom det legges til rette for tankanlegg til drivstoffsalg, skal ROS-analysen inneholde en vurdering av uønskede hendelser knyttet til tankanlegget.

2.1.8. Idrettsanlegg

- a) **BI1-5** avsettes for nåværende idrettsanlegg. Videreføring av dagens bruk av området tillates. Nybygg, reparasjoner og utvidelser på eksisterende anlegg kan tillates uten krav om reguleringsplan.



2.1.9. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- a) **BAB1** avsettes til nåværende vannforsyningsanlegg.
- b) **BAB2** ved Hamna i Tjongsfjorden avsettes til fremtidig naust og strandpromenade. Det er ikke krav om reguleringsplan for området. Før det kan gis igangsettingstillatelse, må det dokumenteres at naustene plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i fremtiden slik at den største nominelle årlige sannsynligheten ikke overskrider 1/20 (over NN2000 med klimapåslag for år 2100). Naustene kan ikke plasseres slik at de hindrer fri ferdsel i strandsonen. Naustene skal ikke komme i konflikt med jordbruksarealer. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering før det kan gis igangsettingstillatelse for området.
- c) **BAB3, BAB5, BAB6, BAB10a, BAB10b, BAB11, BAB12, BAB13, BAB14, BAB15 og BAB17** avsettes til nåværende småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- d) **BAB4, BAB7, BAB8 og BAB9** avsettes til nåværende energianlegg.
- e) **BAB16** avsettes til nåværende kommunaltekniske anlegg. Innenfor området tillates både vannforsyningsanlegg og telekommunikasjonsanlegg.

2.1.10. Grav- og urnelund

- a) **BGU1a-b, BGU2, BGU3a-b, BGU4, BGU5, BGU6a-c** avsettes til nåværende grav- og urnelunder. Innenfor områdene gjelder lov om gravplasser, kremasjon og gravferd.

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf.§11-7 nr.2

2.2.1. Veg

- a) For areal med formål nåværende veg skal vegnormalen til Statens vegvesen skal legges til grunn ved utforming av vegarealer.

2.2.2. Havn

- a) **SH1-6** avsettes til nåværende havn.

2.2.3. Parkeringsplasser

- a) **SPA1** i Jektvika avsettes til fremtidig offentlig parkeringsplass uten krav om reguleringsplan. Det skal utarbeides en geoteknisk utredning før det kan gis igangsettingstillatelse. Det skal utarbeides en situasjonsplan for området som ivaretar kjøremønster og trafikksikkerhet for området (inkl. fergeområdet SH1 og avkjørsel fra fylkesvegen). Situasjonsplanen skal bl.a. inneholde avmerking av oppstillingsplasser, utforming av avkjørsel og siktlinjer. Utforming skal være i tråd med vegnormalen til Statens vegvesen.
- b) Statens vegvesen skal være høringspart for situasjonsplanen og utbyggingen av SPA1



2.3. Grønnstruktur jf.§11-7 nr.3

2.3.1. Friområde

- a) **GF1-4** avsettes til nåværende friområde.

2.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift jf.§11-7 nr.5

2.4.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

- a) Det tillates ikke bebyggelse eller anlegg i LNFR-arealer. Unntaket er nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt nødvendig tiltak for skogsdrift og reindrift.
- b) Ny bebyggelse og anlegg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn den funksjonelle strandsonen som vist i temakart. Det skal tas særlig hensyn til allmenne interesser så som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap ved plassering av tiltak.
- c)

Retningslinje: Det vises til del 1 av veileder «H-2401 Garden som ressurs» for vurdering om bygge- eller anleggstiltak er i tråd med LNFR-formålet.

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling:

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Rødøy kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknad om dispensasjon, i tillegg til kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

Det vil være noe strengere vurdering av dispensasjonssøknader i LNFR-områder enn i LNFR-områder for spredt bebyggelse.

R1 – generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder:

- *Tiltak skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en vurdering av hvordan §8, §9, §10, §11 og §12 i naturmangfoldloven er ivarettatt.*
- *Tiltak skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord jf. jordlova §9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.*
- *Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om dispensasjon i inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig legges ved dispensasjonssøknaden.*
- *Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.*



- Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis dispensasjon dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta. Registrerte beiteområder kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med områder registrert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre ferdselsårer. Disse områdene er registrert på det digitale kartet miljøstatus eller nordlandsatlas.
- Tiltak kan ikke plasseres på ubebygde holmer eller øyer.

R2 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for bolig eller fritidsbolig i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en uheldig silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet.
- For boliger og fritidsboliger skal det være vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til bygget
- For boliger og fritidsboliger skal det være avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til bygget

R3 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for naust i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust
- Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen

2.4.2. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

- a) Innenfor områdene avsatt til LNFR- areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. tillates det oppført nye boliger, fritidsboliger, næringsbygg og naust, i tillegg til eksisterende tiltak i nåværende LNFR-arealer for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. Innenfor LS14h tillates ikke spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Antall nye enheter som tillates etablert innenfor områdene i planperioden fremkommer av følgende tabell. Rødøy kommune skal holde regnskap med etableringene i perioden:

Feltnavn i plankartet (hver rad i tabellen skal ses under ett)	Område	Maks antall nye boliger	Maks antall nye fritidsboliger	Maks antall nye næringsbygg (i tillegg til LNFR-formål)	Maks antall nye naust
LS1 a, b, c	Rødøy	4	4	1	4
LS2 a, b, c, d	Rangsundøy	2	2	2	2
LS3	Sundøy øst	0	2	0	2



LS4	<i>Sundøy vest</i>	0	2	0	0
LS5	<i>Rangsundøy</i>	0	2	0	0
LS6 a, b, c, d, e	<i>Tjongsfjorden/ Breivik</i>	1	2	1	2
LS7 a, b, c, d, e, f, g	<i>Nordnesøy</i>	3	3	2	2
LS8 a, b	<i>Seines-Djupdal</i>	2	2	1	1
LS9 a, b, c, d, e	<i>Sleipnesodden</i>	2	2	2	2
LS10	<i>Gjedden</i>	1	2	1	1
LS11 + LS12 a, b, c, d, e, f	<i>Vågaholmen- Segelfore</i>	6	4	2	4
LS13 a, b	<i>Kilamyran</i>	2	2	1	0
LS14 a, b, c, d, e, f, g	<i>Kila/ Tjong</i>	6	4	2	4
LS14 h				2	
LS15	<i>Kjettvik</i>	0	1	0	1
LS16 a, b, c, d	<i>Reppen</i>	1	2	1	1
LS17 a, b	<i>Nordværnes</i>	3	2	2	3
LS18 a, b	<i>Værnesosen</i>	1	2	1	2
LS19 a, b, c, d, e	<i>Esjeholmen/ Laukneset</i>	1	2	1	2
LS20 a, b, c, d, e, f	<i>Straumsvik- Kvitnesvik</i>	3	3	2	3
LS21	<i>Forsdal</i>	0	1	0	0
LS22	<i>Sjåvik</i>	4	3	2	3
LS23 a, b	<i>Sperstad- Skutvik</i>	3	3	2	3
LS24	<i>Telnes</i>	1	3	2	3
LS25 a, b, c, d, e, f, g, h, i	<i>Østre Sørfjord</i>	3	4	2	4
LS26 a, b, c	<i>Vassvik</i>	0	2	0	2
LS27 a, b, c	<i>Sørfjordgården e</i>	0	2	1	2
LS28 a, b, c	<i>Øresvik- Tømmerdal</i>	3	3	2	3
LS29 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j	<i>Steinsland/ Kilboghavn</i>	3	3	2	3
LS30 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j	<i>Gjersvik- Langnes</i>	0	3	1	3
LS31 a, b, c	<i>Rangsundøy</i>	2	2	2	2
LS32 a, b, c, d	<i>Selsøyvik</i>	2	2	2	2
LS33 a, b, c, d, e, f	<i>Storselsøy</i>	3	3	2	3
LS34 a, b, c	<i>Sundøy</i>	1	3	1	3
LS35 a, b	<i>Gjerdøyhamn</i>	0	1	0	1
LS36 a, b, c, d	<i>Sør-Gjerdøy</i>	2	3	2	3
LS37 a, b	<i>Nord-Gjerdøy</i>	1	2	1	1
LS38	<i>Nord-Gjerdøy</i>	1	2	1	2

- b) Enhetene skal etableres i tråd med lokaliserings- og utformingskriterier, samt krav om dokumentasjon i pkt. 2.4.3 for boliger, pkt. 2.4.4 for fritidsboliger og pkt. 2.4.5 for næringsbebyggelse.



- c) I områdene det tillates naust, kan disse plasseres nærmere strandsonen enn byggegrensen vist i plankartet. Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust. Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen.
- d) For eksisterende bebyggelse kan det tillates tiltak jf. §20-4 eller § 20-5 så lenge disse er i tråd med lokaliserings- og utformingskriterier, samt krav om dokumentasjon i pkt. 2.4.3 for boliger, pkt. 2.4.4 for fritidsboliger og pkt. 2.4.5 for næringsbebyggelse.
- e) **LS2 a, b, c og d:**
- Det er i utgangspunktet ikke krav om reguleringsplan for nye enheter.
 - I tillegg til lokaliserings-, utformingskrav og krav om dokumentasjon fra pkt. 2.4.4 og pkt. 2.4.5, skal ikke ny bebyggelse komme i konflikt med transportlinjer for reindrift.
 - Type næring som kan tillates er «små-skala» næringstiltak som ikke medfører støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning og som ikke kommer i konflikt med reindrift, landskap, jordbruksarealer, myr, friluftsinnteresser, naturmangfold, kulturminner eller fareområder. Dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om bruksendring og/eller byggesak før det kan gis igangsettingstillatelse.
 - Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye enheter skal geoteknisk vurdering utarbeides av fagkyndig.
 - Det tillates maks 4 nye enheter i området (ekskl. naust som kommer i tillegg).
Retningslinje: Dersom det bygges 2 fritidsboliger kan det bygges 2 nye næringsbygg og 0 nye boliger, osv.
- f) For byggesøknader i **LS5** og **LS30a** skal reindriften få minimum 6 ukers frist på å komme med uttalelse.

Retningslinjer:

- Det vises til plan- og bygningsloven § 20-4 og byggesaksforskriften §3-1 med veiledning, samt plan- og bygningsloven § 20-5 og byggesaksforskriften §4-1 med veiledning.*
- Det er kartlagte faresoner for kvikkleire i/ved LS28 og LS29. Det vises til pkt. 1.11.2 og 3.1.5.*

2.4.3. Boliger i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- i. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
- Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
 - Det tillates ikke utbygging innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø eller innenfor viktige friluftsområder. Naturområder og friluftsområder må være registrert før utbygging.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.



- Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypetraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
 - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæring og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 2,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
 - Det kan ikke settes opp gjerder eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i strandsonen.
- ii. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:
- For etablering av en gruppering på 3 eller flere eneboliger på samme eiendom, kreves reguleringsplan.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en uheldig silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
 - Maks utnyttelsesgrad: 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 400 m². Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
 - Maks tillat tomtestørrelse på nye fradelte tomter er 3000m².
- iii. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reell fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
 - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse, der kommunen anser det for nødvendig, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
 - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrert flyttlei, trekkelei, oppsamlingsområder



eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.

- Tiltak skal avklares i forhold til - og ikke være i strid med - naturmangfoldloven.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Det skal være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til boligen før det kan gis brukstillatelse
- Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til boligen før det kan gis brukstillatelse.

Retningslinjer:

- *Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.*
- *NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlag for jordbruksareal (AR5).*

2.4.4. Fritidsboliger i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- i. For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
 - Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det tillates ikke utbygging innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø eller innenfor viktige friluftsområder. Naturområder og friluftsområder må være registrert før utbygging.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.
 - Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypetraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
 - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
- ii. For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:



- For etablering av en gruppering på 3 eller flere fritidsboliger på samme eiendom, kreves reguleringsplan. Etablering av 1 eller 2 fritidsboliger kan etableres uten reguleringsplan.
 - Tomt som fradeles til fritidsformål skal ikke overstige 500m² dersom strandsone inngår eller 800 m² dersom det ikke er strandsone.
 - Fritidsbolig kan kun oppføres i én etasje. Hems og halvetasje kan tillates i tillegg.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området.
 - Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
 - Maksimalt totalt bruksareal (BRA): hytte 110 m², uthus 30 m², garasje 30 m². Terrasser og verandaer kommer i tillegg til totalt bruksareal og skal samlet ikke overstige 20 m². Maksimalt tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomter.
 - For uthus gjelder at disse kan bygges i sammenheng med fritidshuset/hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Det tillates kun ett frittliggende uthus pr. fritidseiendom, i tillegg til garasje.
 - Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hyttene.
- iii. For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
 - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse, der kommunen anser det for nødvendig, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
 - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverene for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrert flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindriften. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindriften.
 - Tiltak skal avklares i forhold til - og ikke være i strid med - naturmangfoldloven.
 - Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.



- For hytter med innlagt vann skal det være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til fritidsboligen før det kan gis brukstillatelse.
- Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til fritidsboligen før det kan gis brukstillatelse.

Retningslinjer:

- *Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.*
- *NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlag for jordbruksareal (AR5).*
- *For hytter uten innlagt vann, og uten utslipp av avløpsvann fra toalettløsninger som utedo, biologisk toalett og forbrenningstoalett, trenger vanligvis ikke utslippstillatelse. Skulle gråvannet likevel være av en slik karakter at det fører til nevneverdig skade eller ulempe, kan kommunen likevel kreve søknad om utslippstillatelse etter forurensningslovens § 8. Det vises til Miljødirektoratet og veileder om utslipp fra spredt bebyggelse.*
- *Med innlagt vann regnes følgende «Vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg og lignende, som føres innendørs gjennom rør eller ledninger. Dette gjelder også hageslanger og regnvann som ledes gjennom takrenne og inn i bygningen, når disse brukes til aktiv oppfylling av innvendig tank. En innvendig fast montert tank på inntil 25 liter går ikke under begrepet innlagt vann.»*

2.4.5. Næringsbebyggelse i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- i. Innenfor områdene hvor det tillates spredt næringsbebyggelse tillates det oppført nye mindre næringstiltak som ikke medfører særlig støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning og som ikke kommer i konflikt med reindrift, landskap, jordbruksarealer, myr, friluftsinteresser, naturmangfold, kulturminner eller fareområder. Dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om bruksendring og/eller byggesak før det kan gis igangsettingstillatelse.
- ii. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
 - Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det tillates ikke utbygging innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø eller innenfor viktige friluftsområder. Naturområder og friluftsområder må være registrert før utbygging.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.
 - Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypetraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.



- Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 2,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
- iii. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:
- Maksimalt totalt bruksareal (BRA) er 500m². Krav om regulering for etablering av næring på BRA med mer enn 500m² må vurderes av kommunen. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
- iv. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
 - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse, der kommunen finner det nødvendig, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
 - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverene for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrert flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.
 - Tiltak skal avklares i forhold til - og ikke være i strid med - naturmangfoldloven.
 - Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.
 - Det skal være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til enheten før det kan gis brukstillatelse
 - Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til enheten før det kan gis brukstillatelse.



Retningslinjer:

- Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlaget for jordbruksareal (AR5).

2.4.6. Retningslinjer for dispensasjon i LNFR-områder for spredt bebyggelse

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling:

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Rødøy kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknad om dispensasjon, i tillegg til kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

R1 – generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder med spredt bebyggelse:

- Tiltak skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en vurdering av hvordan §8, §9, §10, §11 og §12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.
- Tiltak skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord jf. jordlova §9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om dispensasjon i inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reell fare utarbeidet av en fagkyndig legges ved dispensasjonssøknaden.
- Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.
- Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis dispensasjon dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta. Registrerte beiteområder kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- For dispensasjonssøknader i **LS30a** skal reindrifta få minimum 6 ukers frist på å komme med uttalelse.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med områder registrert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre ferdselsårer. Disse områdene er registrert på det digitale kartet miljøstatus eller nordlandsatlas.
- Tiltak kan ikke plasseres på ubebygde holmer eller øyer.
- Tiltakets påvirkning på vannmiljø skal vurderes som en del av søknaden dersom det er bekk, elv eller vann i nærheten.

R2 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for bolig eller fritidsbolig i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:



- *Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.*
- *Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet.*
- *For boliger og fritidsboliger skal det være vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til bygget*
- *For boliger og fritidsboliger skal det være avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til bygget*

R3 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for naust i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- *Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust*
- *Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen*

2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone jf.§11-7 nr.6

2.5.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Retningslinjer:

- *Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser må ha tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven.*
- *Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i Forvaltningsplan for vannregion Nordland ikke nås er ikke tillatt.*

2.5.2. Drikkevann

- a) **VD1-13** er avsatt til nåværende drikkevann.

Retningslinje: Se også hensynssoner H110 pkt. 3.1.1. Drikkevannskildene har vern etter Drikkevannsforskriften som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.



3. Bestemmelser til hensynssoner jf. § 11-8

3.1. Sikrings-, støy- og faresoner jf. § 11-8 a)

3.1.1. Sikringssone drikkevannskilde med tilhørende nedslagsfelt

- a) Nedslagsfelt for drikkevann er avsatt med sikringssone **H110_1-12** i plankartet.
- b) Det tillates ikke etablert nye utedoer eller andre tiltak som kan føre til risiko for forurensning innenfor nedbørsfeltet til drikkevannskildene.

Retningslinje: Drikkevannskildene har vern etter Drikkevannsforskriften som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.

3.1.2. Forurensset grunn

- a) Områdene **H190_1-4** er avsatt til sikringssoner for forurensset grunn.
- b) Det tillates ikke arealbruk som medfører risiko for at miljøgifter eksponeres til omgivelsene, eller gir skader på mennesker eller miljø.

3.1.3. Faresone ras- og skredfare

- a) Faresone **H310** markerer aktsomhetsområder for ras- og skredfare.
- b) Før tiltak kan finne sted innenfor hensynssonen skal ras- og skredfare være avklart av fagkyndig og hensyntatt.

3.1.4. Faresone for flom

- a) Faresone **H320** markerer aktsomhetsområder for flom.
- b) Flomfare må vurderes og hensyntas ved regulering eller bygging innenfor faresone for flom.

3.1.5. Faresone kvikkleire

- a) Faresone **H390_1-7** markerer fareområder for kvikkleire.
- b) Før tiltak kan finne sted innenfor faresonen skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred.

Retningslinje: det vises til krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

3.2. Sone med særlige hensyn jf. § 11-8 c)

3.2.1. Hensyn reindrift

- a) Områdene **H520_1-8 og H520_3601-3667** er angitt med særlig hensyn til reindrift.



- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan være til ulempe for reindrifta.

3.2.2. Hensyn friluftsliv

- a) Områdene **H530_1-2** er angitt med særlig hensyn til friluftsliv.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende friluftsliv. Det er tillatt med etablering av stier, skilting og andre tiltak som fremmer bruken av områdene til friluftsformål.

3.2.3. Bevaring av naturmiljø

- a) Områdene **H560** er angitt med særlig hensyn til naturmiljø.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende naturmiljø.

3.3. Båndleggingszone jf. § 11-8 d)

3.3.1. Båndlegging for regulering etter PBL.

- a) Området **H710_1** er båndlagt i påvente av regulering. Kommunedelplan for fylkesvei 17 Storvika - Reppen gjelder i området.

3.3.2. Båndleggingszone etter lov om naturvern

- a) Områdene markert med hensynssone **H720_1-17** er båndlagt etter lov om naturvern.
- b) Forvaltning skjer etter gjeldende Forskrift for verneområdene og er styrende for all bruk.

3.3.3. Båndlegging etter lov om kulturminner

- a) Områdene markert med hensynssone **H730** er båndlagt etter lov om kulturminner.

Retningslinje: Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jf. § 3 første ledd: "Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."

jf. § 8 første ledd: "Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet."

Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om at vedtaket er kommet fram til adressaten."



3.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret jf. §11-8 f)

- a) Innenfor områdene avsatt med hensynssone **H910** gjelder vedtatt reguleringsplan

Retningslinje: Det vises til bestemmelse 1.1.2 ved motstrid mellom reguleringsplaner vedtatt før arealplanen og arealplanen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Flatøya
8193 RØDØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristine Langfjell

Telefon: 481 53 557
E-post: kristine.langfjell@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre