



aktiv.

Kirkegata 28, 8250 ROGNAN

**Rognan - En lekker og innbydende
4-roms hjørneleilighet | Bygd i
2020 | Moderne | Parkering |
Sentral beliggenhet**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stevan Vukovic

Mobil 901 69 641

E-post stevan.vukovic@aktiv.no

Aktiv Bodø

Havnegata 3, 8085 Bodø. TLF. 75 51 22 22

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 140 000,-
Omkostn.:	Kr 79 850,-
Total ink omk.:	Kr 3 219 850,-
Felleskostn.:	Kr 3 000,-
Selger:	Vanja Marita Jensen
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2020
BRA-i/BRA Total	93/98 kvm
Tomtstr.:	1220.3 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 43, bnr. 76
Snr.	3
Oppdragsnr.:	1804250011

Rognan - En lekker og innbydende 4-roms hjørneleilighet | Bygd i 2020 | Moderne

Velkommen til Kirkegata 28 - En flott og moderne 4-roms selveierleilighet på Rognan. Leiligheten er bygd i 2020 og framstår som rimelig ny, med lite bruks- og slitasjemerker. Leiligheten har gjennomgående høy standard. Veldig sentral beliggenhet med gangavstand til diverse fasiliteter som matvarebutikk, idrettshall, café, togstasjon mm. Med egen parkeringsplass rett utenfor bygget, samt en sportsbod.

Eiendommen:

- 3 Romslige soverom
- Lekker bad og kjøkken
- Bod
- Fast parkeringsplass
- Sportsbod rett utenfor
- 2 balkonger/terrasser
- Kombinert varmpumpe og ventilasjonsanlegg

Området:

- Turområder i nærheten
- Gangavstand til en rekke fasiliteter
- Togstasjonen rett i nærheten

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	51
Energiattest	56
Nabolagsprofil	62
Budskjema	162

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m² Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Stue/kjøkken

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1220.3 m²

Tomtebeskrivelse

Oppgitt tomteareal er å forstå som netto tomt, da da denne grenser til midt i vei.

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og asfaltert biloppstillingsplasser.

Etablert uthus i felles bod anlegg. Eiendommen er bebygget med lavblokk med i alt 6 seksjoner, hvor denne takst enhet er seksjon 3 og med sameie brøk 93/512.

Beliggenhet

Eiendommen har en veldig sentral beliggenhet og ligger i Kirkegata i Rognan sentrum. Her er det gangavstand til diverse fasiliteter som klesbutikker, dagligvarebutikker, café, barnehage, skole, idrettsanlegg/ idrettshall og mye mer. Togstasjonen ligger også rett ved. Rema 1000 og vinmonopolet ligger bare et steinkast unna leiligheten.

Adkomst

Adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert vei. Det vil også bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Nærområdet er bestående av boligbebyggelse og næringseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage og skole ligger i gangavstand fra eiendommen. Idrettsanlegg og div idrettsbaner ligger også i nærheten.

Skolekrets

Rognan skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Buss og tog.

Bygningssakkyndig

Ørjan Li

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i lavblokk med 6 seksjoner hvor denne er seksjon 3 med sameiebrøk 93/512. Beliggende i 1. etasje med utsyn østover. Tilhørende utebod i fellesanlegg og uteparkering. Leiligheten fremstår med lite bruks slitasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Retting av avvik etter tilsyn på el anlegg

Arbeid utført av: Peder Brenne AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført kontroll i april 2024

Innhold

1. etasje: Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Stue/kjøkken og bod. + Utebod/ Sportsbod

Standard

Leiligheten holder gjennomgående bra standard og har lite bruks- og slitasjemerker. Leiligheten ble bygd i 2020 og hadde da nytt bad og kjøkken.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold med tilstandsgrad 3 er registrert.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Internett dekkes av felleskostnadene.

Parkering

Fast parkeringsplass utenfor bygget med egen lysstolpe som markerer plassen.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, samt gulvvarme med vann og varmekabler på badet.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 140 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt er ikke fakturert, men ny eier må påregne at dette vil tilkomme som fremtidig gebyr fra Saltdal kommune.

Formuesverdi primær

Kr 747 389

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 989 555

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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.

Boenheten

Eierbrøk

93/512

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker renovasjon, vann og avløp, internett, brøyting/vedl. uteareal, forsikringer og forretnings- og regnskapsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 000

Sameiet

Sameienavn

828 262 432 Kirkegata 28

Organisasjonsnummer

828 262 432

Om sameiet

Sameiet Kirkegata 28 er et lite sameie som består av totalt 6 seksjoner. Det er 4 seksjoner som er 4-roms og 2 som er 3-roms leiligheter.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Styret vurderer å øke felleskostnadene fra i år.

Styregodkjennelse

Ingen krav til styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ecit Intunor AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 76, seksjonsnummer 3 i Saltdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1840/43/76/3:

27.03.1956 - Dokumentnr: 585 - Skjønn

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Overført fra: Knr:1840 Gnr:43 Bnr:76

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1956 - Dokumentnr: 586 - Skjønn

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Overført fra: Knr:1840 Gnr:43 Bnr:76

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2020 - Dokumentnr: 2533527 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 93/512

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.01.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.01.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

I reguleringsplanene for eiendommen er det regulert til Boligformål og Kjørevei.

Arealbruken er boligområde og veiareal.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 eiendomsmeidler 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.

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 140 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

79 850 (Omkostninger totalt)
90 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
93 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 219 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 230 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 233 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 79 850

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 33 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 900,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Stevan Vukovic
Eiendomsmeglerfullmektig
stevan.vukovic@aktiv.no
Tlf: 901 69 641

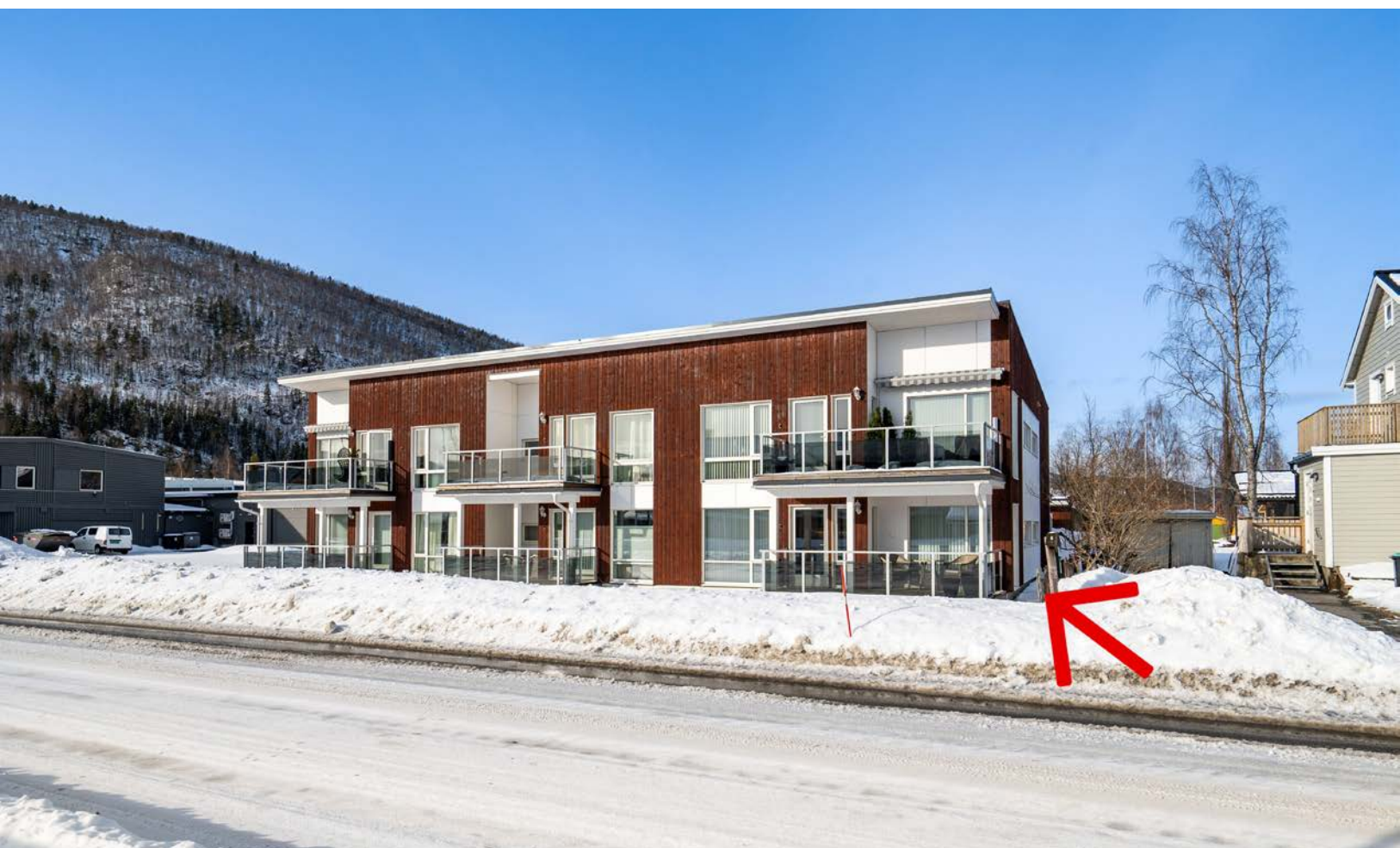
Ansvarlig megler

Johnny Sivertsen
Daglig leder/Eiendomsmegler
johnny.sivertsen@aktiv.no
Tlf: 996 46 718

Nordlandsmegleren AS, Havnegata 3
8085 Bodø
Tlf: 755 12 222

Salgsoppgavedato

28.03.2025

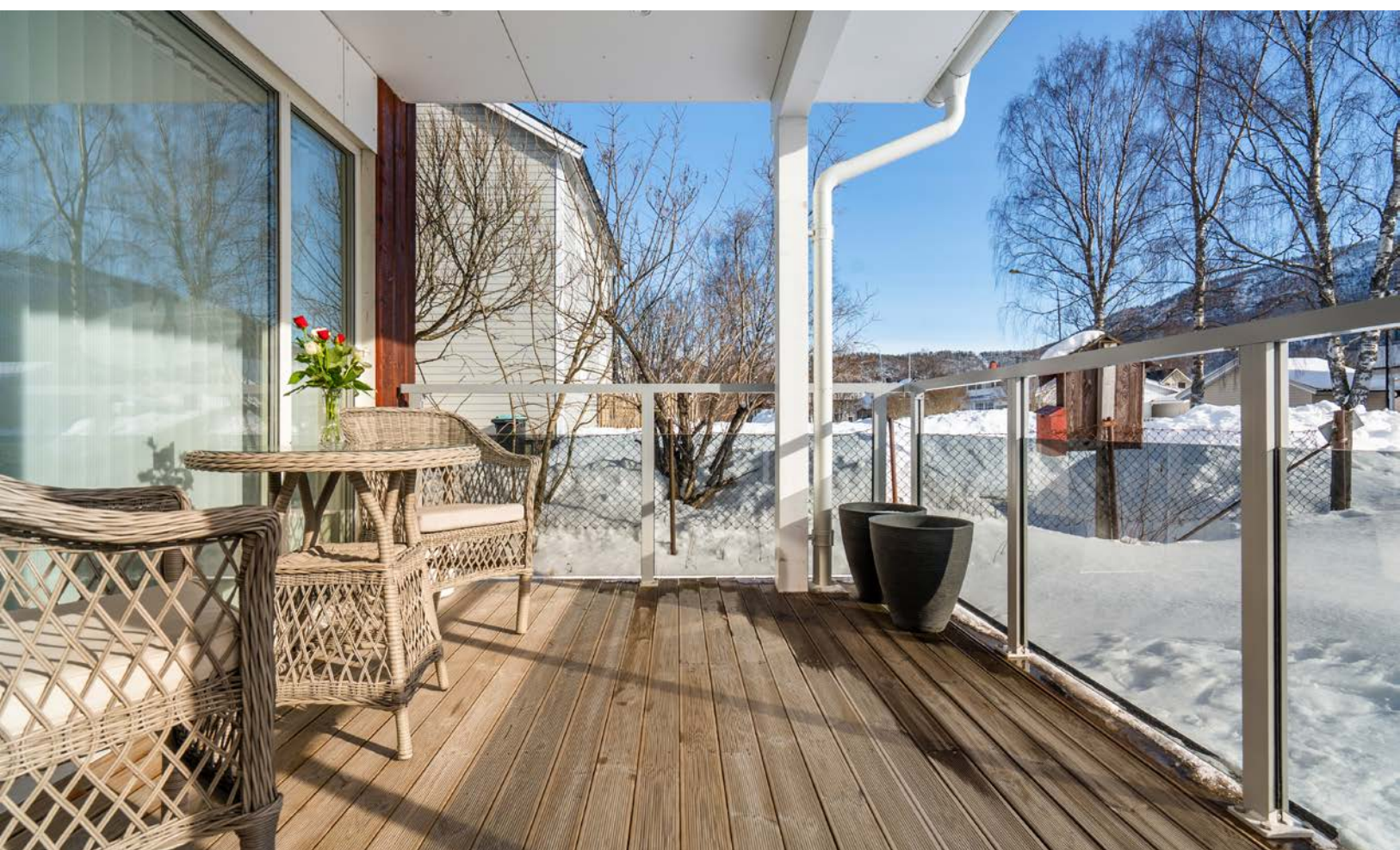





























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kirkegata 28, 8250 ROGNAN

 SALTDAL kommune

 # gnr. 43, bnr. 76, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 25.03.2025

Oppdragsnr.: 18910-1499

Referansenummer: NA6290

Autorisert foretak: Takstmann Ørjan Li AS

Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Li

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Ørjan Li AS

Rapportansvarlig

Ørjan Li

oerjanli@online.no

971 70 782



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i lavblokk med 6 seksjoner hvor denne er seksjon 3 med sameiebrøk 93/512. Beliggende i 1. etasje med utsyn østover. Tilhørende utebod i fellesanlegg og uteparkering. Leiligheten fremstår med lite bruks slitasje.

STANDARD FORØVRIG:

Fliser og laminat på gulv. Malte plater og slette tak med utstrakt bruk av ledd-lys.

OPPVARMING:

Gulvvarme med vann og varmekabler på badet.

VENTILASJON:

NIBE F 470. Gulvvarme og varmegjenvinning, ventilasjon. Åpningsbare vinduer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Romslig bad med sokkelfliser og baderomspanel på vegg. Badet har veggmontert toalett, helstøpt servantinnredning med lys integrert i speilet. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin bakom skyvedører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er plassert tilbaketrukket i stuen og er med vinklet laminat benkeplate med kjøkkenplate over benk. Underlimt vask og nedfelt komfyrtopp. Godt tilpasset innredning fra Drømmekjøkken med hvite formpressede fronter. Integrert oppvaskmaskin og Integrert kombinert kjøll / frysenskap. Tilhørende innredning er elektronisk vannstoppventil og komfyrvakt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

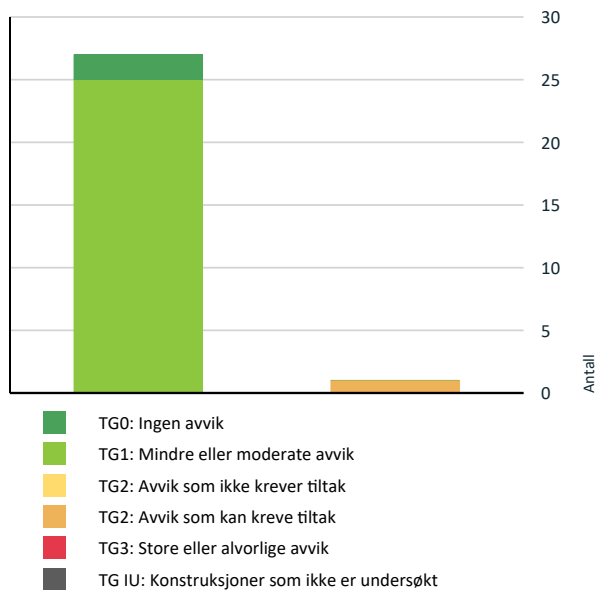
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utebod.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Ferdigattest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående beiset bordkledning og med fasade plater.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Med litt glass i dørbladet. Overbygget svalgang beskytter døren for nedbør. Etablert sittegruppe ved leiligheten.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse med gelender i glass og metall. Spaltegulv. Overbygget. Godt med lys og utsyn over veien til nabobebyggelsen.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv og fliser i yttergang. Malte vegger og slette tak uten taklister og med innfelte led- spotter i stuen og i gangen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Trebjelkelag i himling.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Med innfelte spotter.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til omtrent 30 mm. Dørterkel er satt i høyde på fliser.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

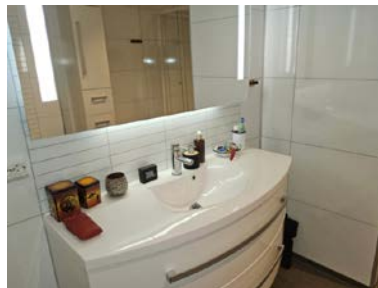
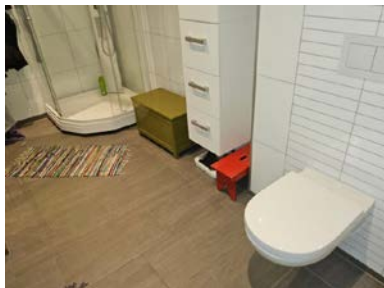
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

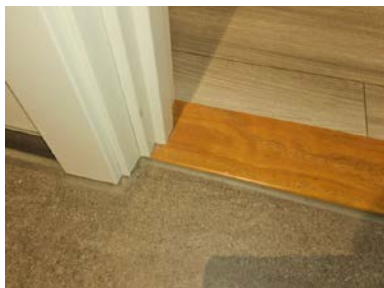
Romslig bad med sokkelfliser og baderomspanel på vegg. Badet har veggmontert toalett, helstøpt servantinredning med lys integrert i speilet. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin bakom skyvedører.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. NIBE F 470. Varmtvann, gulvvarme og ventilasjon. Dette er plassert på badet.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er nytt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er plassert tilbaketrukket i stuen og er med vinklet laminat benkeplate med kjøkkenplate over benk. Underlimt vask og nedfelt komfyrtopp. Godt tilpasset innredning fra Drømmekjøkken med hvite formpressede fronter. Integriert oppvaskmaskin og Integriert kombinert kjøll / fryseskap. Tilhørende innredning er elektronisk vannstoppventil og komfyrvakt.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekrane i bod. Vannstoppventil på kjøkken.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon. NIBE F4760. Varmepumpe aggregat som gir varmt vann, ventilasjon, varmegjenvinning. Gulvvarme i stue og i gangarealer.

Maskinen ber selv om filter bytte.

TG 1 Varmesentral

NIBE F4760. Varmepumpeaggregat.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. På bad. NIBE F4760.



TG 1 Vannbåren varme

Gulvvarme via NIBE F4760. på



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det har vært kontroll i 2024, og avvik er lukket.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei



🔧 0 Branntekniske forhold

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

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

Fellesanlegg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser og sprengstein. .

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 0 Terrengforhold

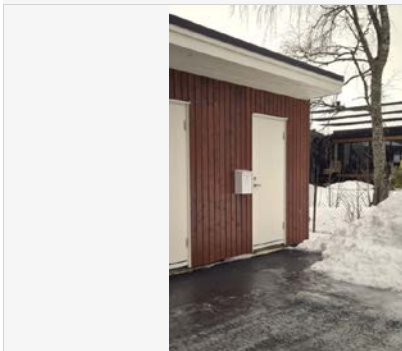
Flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Utebod.



Anvendelse

Byggeår

2023

Standard

Bod i rekke. Låsbar.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

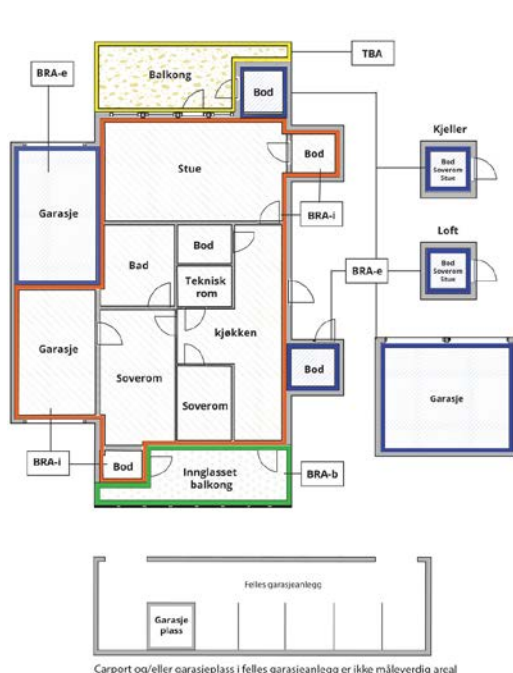
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	93			93	13
SUM	93				13
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Stue/kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Utebod.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	90	3
Utebod.	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Ørjan Li	Takstingeniør
	Vanja Marita Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	43	76		3	1220.3 m ²	Infoland	Ikke relevant

Adresse

Kirkegata 28

Hjemmelshaver

Jensen Vanja Marita

Eierandel

93 / 512

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Kirkegata i Rognan sentrum. Nærområdet er bestående av boligbebyggelse og næringsseiendommer. Adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert vei. Oppgitt tomteareal er å forstå som netto tomt, da da denne grenser til midt i vei. Eiendommen er bebygget med lavblokk med i alt 6 seksjoner, hvor denne takst enhet er seksjon 3 og med sameie brøk 93/512. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og asfaltert biloppstillingsplasser. Etablert uthus i felles bod anlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NA6290>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bodø	
Oppdragsnr.	
1804250011	
Selger 1 navn	
Vanja Marita Jensen	
Gateadresse	
Kirkegata 28	
Poststed	Postnr
ROGNAN	8250
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1804250011

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Retting av avvik etter tilsyn på el anlegg

Arbeid utført av

Peder Brenne AS

Filer

[Sluttkontr. Samsvarserkl. \(Utbedre tilsynsrapport\).pdf](#)

[Sikker jobbanalyse \(SJA\) \(Utbedre rapport\).pdf](#)

[Rapport Kirkegata 28.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Utført kontroll i april 2024

Filer

[Sluttkontr. Samsvarserkl. \(Utbedre tilsynsrapport\).pdf](#)

[D1274C06-F336-451B-BDCA-2E42E862EABA.jpg](#)

[Sikker jobbanalyse \(SJA\) \(Utbedre rapport\).pdf](#)

[Rapport Kirkegata 28.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Document reference: 1804250011

Tilleggs kommentar

Vindu på det ene soverommet er skadet på karmen, etter en hund som var på besøk tygde på det. Dette vinduet vil skiftes ut før salg.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

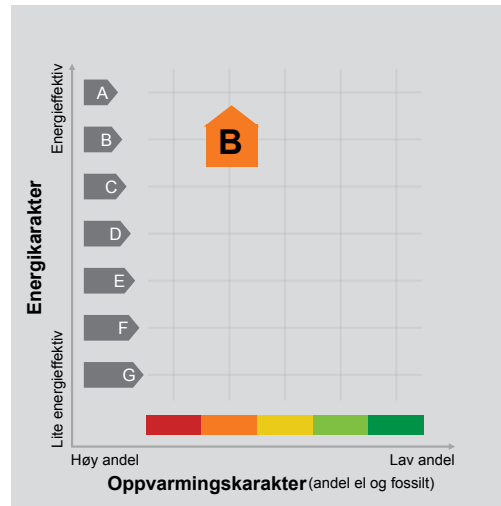
Document reference: 1804250011

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vanja Jensen	98dfb180314147ad33443e71 fcf444b52b5b1a96	18.03.2025 07:43:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1804250011

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Kirkegata 28
Postnummer	8250
Sted	ROGNAN
Kommunenavn	Saltdal
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300708183
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98115
Dato	27.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Individuell varmemaalning i flerbolighus**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2020
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 93
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger. 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nabolagsprofil

Kirkegata 28 - Nabolaget Rognan sentrum/Høgbakken - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Saltdal kirke Linje 472	2 min 0.2 km
Rognan stasjon Linje F7, R75	13 min 1.1 km
Bodø lufthavn	1 t 23 min

Skoler

Rognan barneskole (1-7 kl.) 266 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.) 136 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	5 min 2.4 km

Ladepunkt for el-bil

Dragefossen	2 min
Extra Rognan	3 min

«Trygt og godt nabolag, et godt sted for barn å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

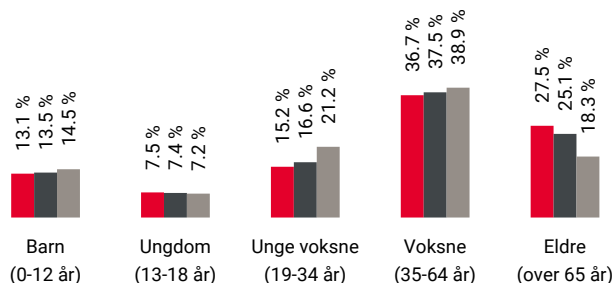
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rognan sentrum/Høgbakken	1 159	610
Rognan	2 750	1 401
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rognan barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km
Saltnes barnehage (1-5 år) 25 barn	17 min 1.5 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Rognan PostNord	2 min 0.2 km
Coop Extra Rognan Post i butikk	3 min 0.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Gateparkering

Lett 89/100



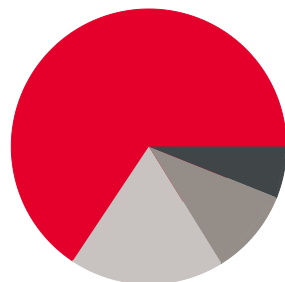
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Rognan sentralbaneanlegg ballbinge Ballspill, fotball	6 min	0.5 km
	Saltdalshallen Aktivitetshall	9 min	0.8 km
	Feel24 Rognan (2024)	2 min	
	Family Sports Club Rognan	4 min	

Boligmasse

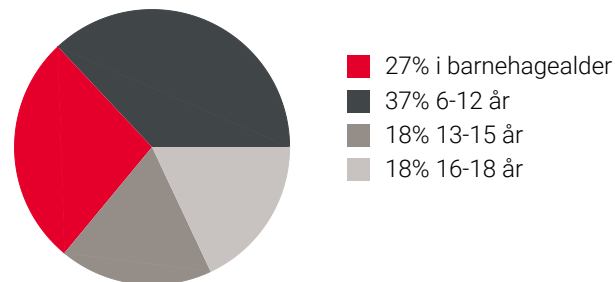


- 65% enebolig
- 6% rekkehus
- 10% blokk
- 18% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Fauske	29 min
	Apotek 1 Rognan	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

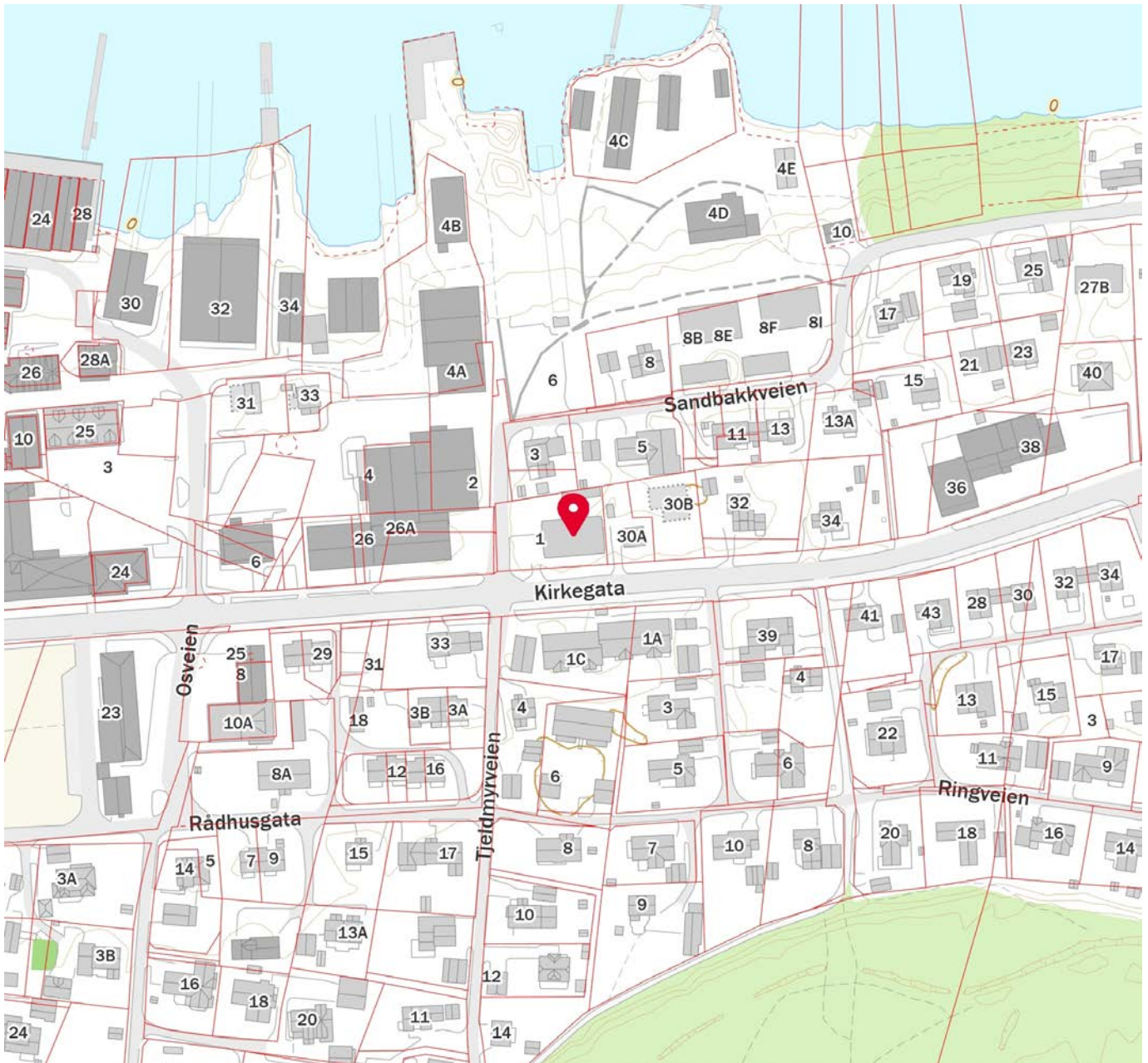
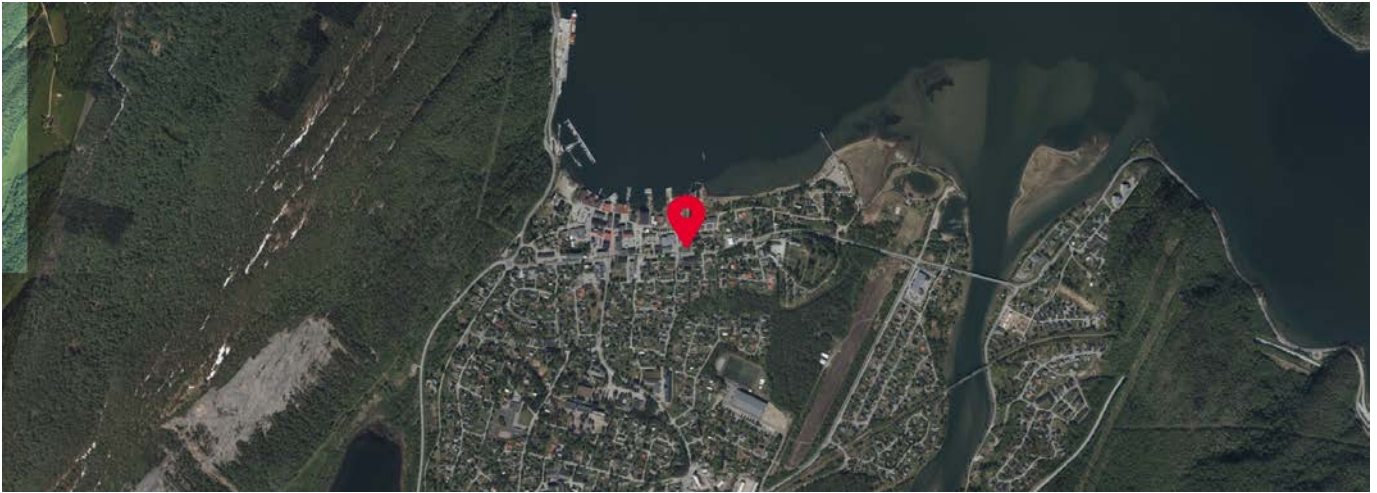


0% 49%

- Rognan sentrum/Høgbakken
- Rognan
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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

Elektronisk innsendt	
Tinglyst - Statens kartverk	
Dokumentnr:	2025/334957/200
Registreringstidspunkt:	25.03.2025 10:20

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr: 931854704
 Navn: NORDLANDSMEGLEREN AS
 Adresse: Postboks 5527
 Sentrum
 Postadresse: 8085 BODØ
 Innsenders referanse: 18042500111

PANTEDOKUMENT			2025/334957-1/200	
Pantsetter				
Navn	F.nr./org.nr.			
JENSEN VANJA MARITA	281172 [REDACTED]			
Pantkravets størrelse				
Beløp	Valuta	Tilleggsansvar		
3 140 000	NOK			
Panthaver				
Navn	F.nr./org.nr.			
NORDLANDSMEGLEREN AS	931 854 704			
Panteobjekt				
Registerenhet	Type rettighet			
SALTDAL kommune, knr. 1840 gnr. 43 bnr. 76 snr. 3	Eiendomsrett			
Bestemmelser som ikke er gjenstand for tinglysing				
<p>Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter inngått avtale, samt som sikkerhet for eiendomsmeglernes vederlag og utlegg iht. oppdragsavtalen. Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jf. panteloven § 2-2, 2-3 og 2-4.</p> <p>Pantsetter plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret jf. panteloven § 1-7 (4). Ubetalt forsikringspremie kan panthaver dekke for pantsetters regning. Erstatning som følge av hel/delvis skade på eiendommen, kan panthaver, med de begrensinger som følger av lov/avtale, kreve at i sin helhet benyttes til innfrielse av gjelden.</p> <p>Panthaver kan kreve innfrielse straks det inntreffer forhold som nevnt i panteloven § 1-9. Dersom gjelden ikke betales ved forfall kan panthaver kreve hel/delvis dekning eller innfrielse uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven § 7-2 (a).</p>				
Erklæring om sivilstand				
Erklæring for	F.nr.	Krever samtykke ¹	Ektefelle/ registrert partner	F.nr.
JENSEN VANJA MARITA	281172 [REDACTED]	Nei		

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
 SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

2025/334957-2/200

Erklæring om at eiendommen ikke kan overskjøtes, utleies, beheftes eller på noen annen måte rettslig disponeres over uten etter skriftlig samtykke fra rettighetshaveren.

Rettighetshaver

Navn	F.nr./org.nr.
NORDLANDSMEGLEREN AS	931 854 704

Hefter i

Registerenhet	Type rettighet
SALTDAL kommune, knr. 1840 gnr. 43 bnr. 76 snr. 3	Eiendomsrett

Elektroniske signaturer

Identifikasjonsnummer	Navn	Tidspunkt for signering
281172 [REDACTED]	JENSEN VANJA MARITA	2025-03-25 10:17:24
931 854 704	NORDLANDSMEGLEREN AS	2025-03-25 10:20:14

¹ Krever samtykke etter tinglysningsloven § 13 femte ledd, jf. ekteskapsloven § 32.

Melding til tinglysing

Kort en seksjonering i matrikkelen
 Kort med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613147448
 Vedlegg: Ja

Identifikasjon av tinglysing

Seksjonsnr 734
 Navn SALTDAL KOMMUNE

Adresse Kirkegata 23, 8250 ROGNAN

Identifikasjon av forretning

Skjematidato/Orgnr 108
 Navn EI EIENDOM AS

Bruksenhet
 Adresse Sørgrenda 1, 8250 ROGNAN

Identifikasjon av kelenhet(er) som er seksjonert

Gnr 43
 Bnr 76

Identifikasjon av seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
43	76	0	1	93 / 512	Boligseksjon	Ja	Nei
43	76	0	2	70 / 512	Boligseksjon	Ja	Nei
43	76	0	3	93 / 512	Boligseksjon	Ja	Nei
43	76	0	4	93 / 512	Samleseksjon bolig	Ja	Nei
43	76	0	5	70 / 512	Boligseksjon	Ja	Nei
43	76	0	6	93 / 512	Boligseksjon	Ja	Nei

til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 2533527 Tinglyst: 03.06.2020
 STATENS KARTVERK

Nullstill

Skriv ut...

Begjæring om
 oppdeling i eierseksjoner
 reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent EI EIENDOM AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse SØRGRENDA 1		
Postnr. 8250	Poststed ROGNAN	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr 991 038 108	Ref.nr	


Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1840	SALTDAL	43	76		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
991 038 108	EI EIENDOM AS	1/1

3. Begjæring																					
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																					
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal		
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		
1	B	93	B	13				25				37				49					
2	B	70	B	14				26				38				50					
3	B	93	B	15				27				39				51					
4	B	93	B	16				28				40				52					
5	B	70	B	17				29				41				53					
6	B	93	B	18				30				42				54					
7				19				31				43				55					
8				20				32				44				56					
9				21				33				45				57					
10				22				34				46				58					
11				23				35				47				59					
12				24				36				48				60					
Sum tellere:								512	= nevner:				512								

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen	
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller	<input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller	<input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig eller
		<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Rognan 14/4-20		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. Bnr. Festenr. Seksj.nr. Kommune	43 76 1840 Saltedal
Dato	Stempel og underskrift
30/4 2020	SALTDAL KOMMUNE Plan og utvikling Innlegg

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato | Utstederens underskrift

VEDLEGG 1: SITUASJONSPLAN



Kartopplysninger

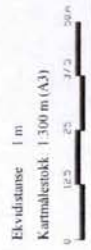
Kilde for basiskart	Lever av kunde
Dato for basiskart	N/A
Koordinatystem	N/A
Høydegrunning	N/A

Mål: 200	REVIDERT	16.08.18
INNEBOLD	DATE	20.06.18
Foreløpig Situasjonsplan Sandbakkvegen 1, 6-mannsbolig		

UTSARVAKER
Ei-Endom
 Foreløpig Situasjonsplan
 Sandbakkvegen 1, 6-mannsbolig

Utarbeidet av: [Signature]
 7807, 15. mars 2018, 13:58

VEDLEGG 2: SITUASJONSPLAN H/UTEBODER



Kartopplysninger	
Kilde for basiskart	Levert av kunde
Dato for basiskart	N/A
Koordinatsystem	N/A
Høydegrunnlag	N/A

M=1:200	REVISJON
22.06.18	REVISJON
20.06.18	REVISJON

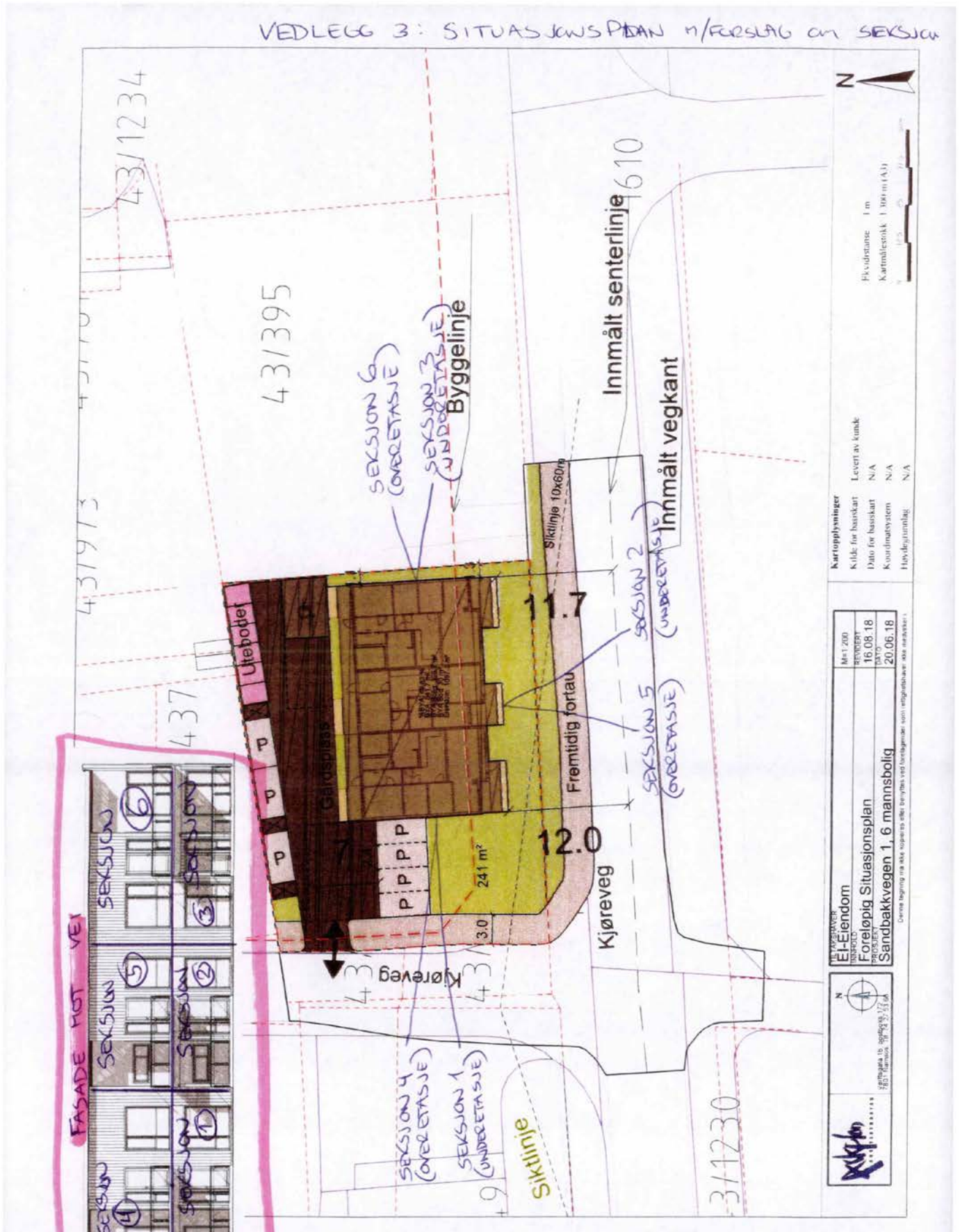
TEI-ANSVAREN
 EI-Eiendom
 Foreløpig Situasjonsplan
 Sandbakkvegen 1, 6 mannsbolig

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forlegning uten tillatelse fra tegneren.

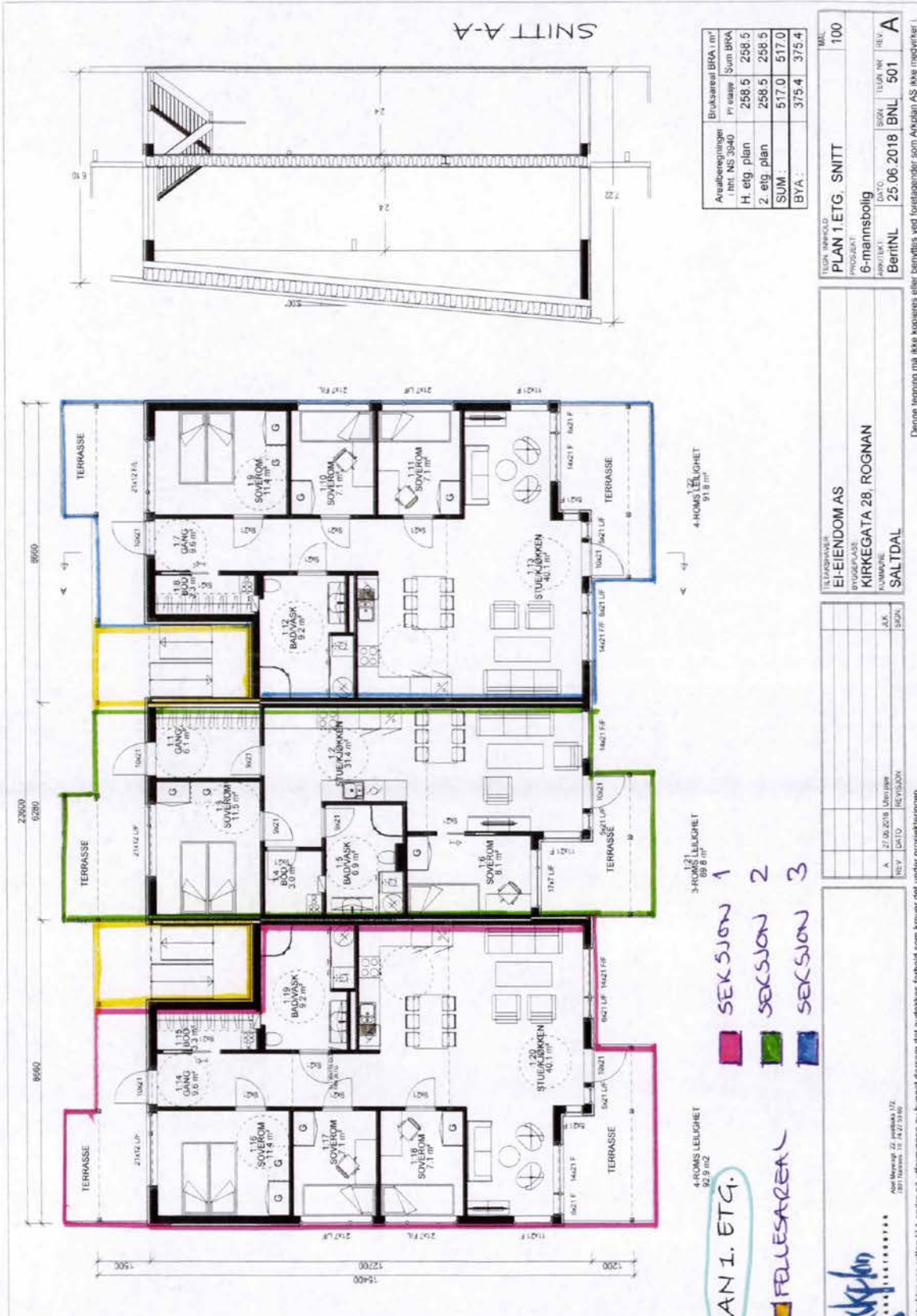


Utskrift fra: 05/03/2018 12:27:53
 7807 Rammer: 05/03/2018 12:27:53

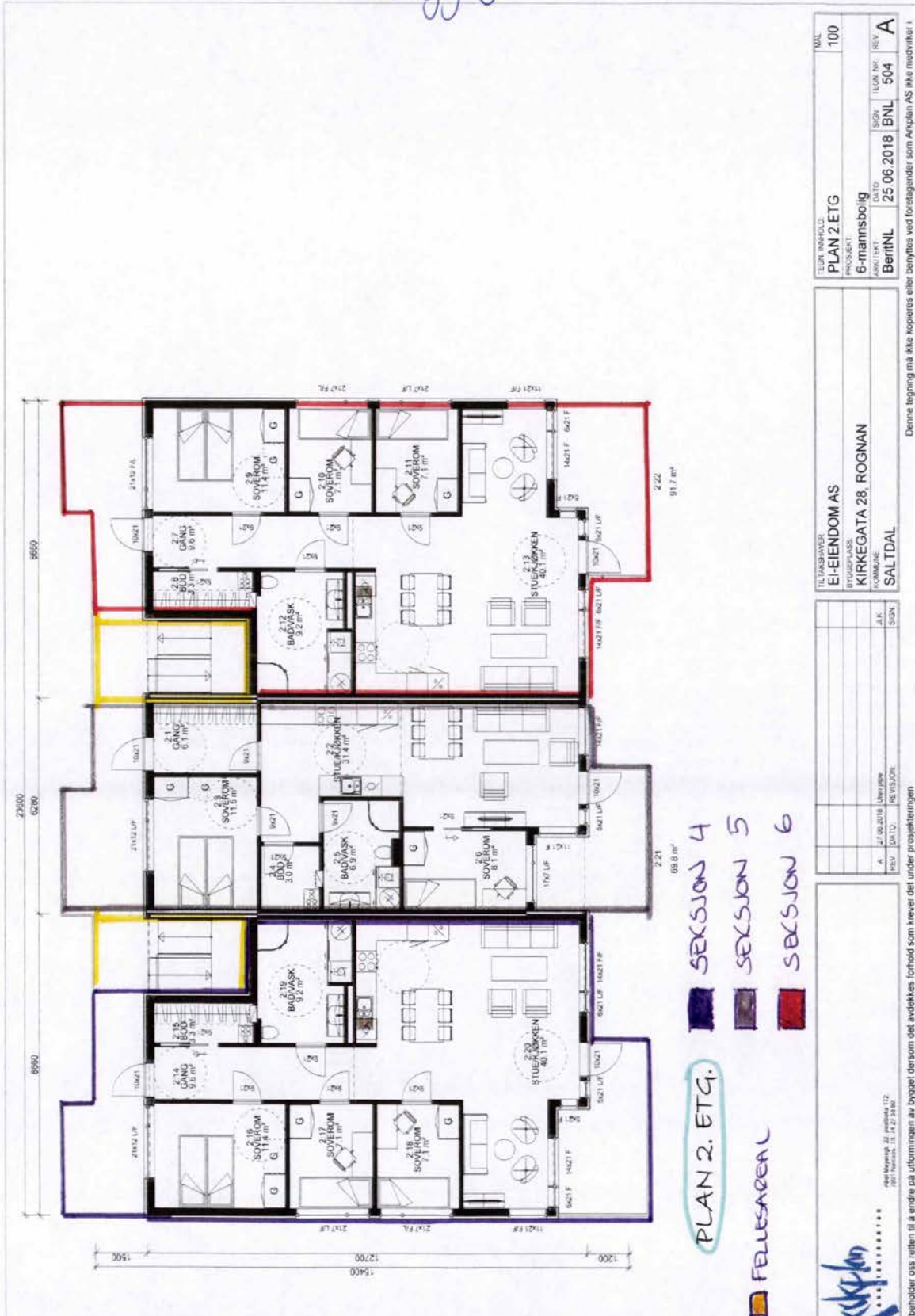




VEDLEGG 4: PLANTEGNINGER 7/FORSLAG om SEKSJONER



veelbygg 5



PLAN 2. ETG.
FELLESAREAL
SEKSJON 4
SEKSJON 5
SEKSJON 6

TILKJØPER EI- EIENDOM AS		TEMA INNHOLD PLAN 2 ETG	MÅL 100
PROJEKTANS KIRKEGATA 28, ROGNAN		PROSJEKT 6-mannsboing	REVISJON REV
KOMMUNE SALTDALE		DATUM 25.06.2018	BLN 504
A. 27.06.2018 Utsatt		REVISJON REV	REV A

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Anplan AS ike medvirker i.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	03.06.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	93/512	Bruk av grunn	()

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering	30.04.2020		Tinglyst	
Seksjonering	30.04.2020		05.06.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSEN VANJA MARITA F281172*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kirkegata 28 8250 8250 ROGNAN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkegata 28	H0101	43/76/0/3	92	4	1	1	Kjøkken
Unummerert		-	43/76/0/3	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Kirkegata 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8250 ROGNAN	Kirkesogn	10050201 Saltdal
Grunnkrets	105 Rognan sentrum	Tettsted	7681 Rognan
Valgkrets	1 ROGNAN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300708183		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	25.01.2023
2	301443748		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.06.2023

1: Bygning 300708183: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 25.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	510
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	510
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	510
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	510
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	375
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	6

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.09.2018	05.10.2018
Igangsettingstillatelse	24.09.2018	05.10.2018
Midlertidig brukstillatelse	26.06.2020	26.06.2020
Endre bygningsdata	25.02.2021	25.02.2021
Endre bygningsdata	06.04.2021	06.04.2021
Ferdigattest	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkegata 28	H0101	43/76/0/3	92	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	3	255	0	255	255	0	255
H01	3	255	0	255	255	0	255

2: Bygning 301443748: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.06.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	51
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.06.2023	07.02.2025
Endre bygningsdata	07.02.2025	07.02.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/76/0/3	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 43/76

Bruksnavn	MOEN	Beregnet areal	1220.3
Etablert dato	19.10.1915	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7442822.83	517299.04	0	Ja	1220.3	

Resultatregnskap

Sameie Kirkegata 28

2024 sammenlignet med 2023

Firmalogo her

	2024	2023	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Salgsinntekt	216 000	216 000	0%	216 000	216 000	0%
3100 Felleskostnader sameiet	216 000	216 000	0%	216 000	216 000	0%
Sum driftsinntekter	216 000	216 000	0%	216 000	216 000	0%
Annen driftskostnad	288 636	189 212	53%	288 636	189 212	53%
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	121 523	86 670	40%	121 523	86 670	40%
6420 Leie datasystemer	2 494			2 494		
6550 Driftskostnader plenklipper	21 217			21 217		
6620 Brøyting/Strøing/Vedlikehold	11 375	15 250	-25%	11 375	15 250	-25%
6700 Regnskapshonorar	44 853	16 545	171%	44 853	16 545	171%
6907 Internett	65 499	47 562	38%	65 499	47 562	38%
7500 Forsikringspremie	20 465	22 143	-8%	20 465	22 143	-8%
7770 Bank- og kortgebyr	1 211	1 042	16%	1 211	1 042	16%
Sum driftskostnader	288 636	189 212	53%	288 636	189 212	53%
Driftsresultat	-72 636	26 788	-371%	-72 636	26 788	-371%
Annen finanskostnad	2 442			2 442		
8150 Annen rentekostnad	1 552			1 552		
8170 Annen finanskostnad	891			891		
Netto finansposter	-2 442			-2 442		
Resultat før skatt	-75 078	26 788	-380%	-75 078	26 788	-380%
Ordinært resultat	-75 078	26 788	-380%	-75 078	26 788	-380%
Årsresultat		26 788	-100%		26 788	-100%
8960 Overføringer annen egenkapit		26 788	-100%		26 788	-100%
Udisponert overskudd/underskudd	-75 078	0		-75 078	0	



PLAN 2. ETG.



Arkt Mønsterg 22, postboks 172,
1801 Harremo, TF 74 27 13 60

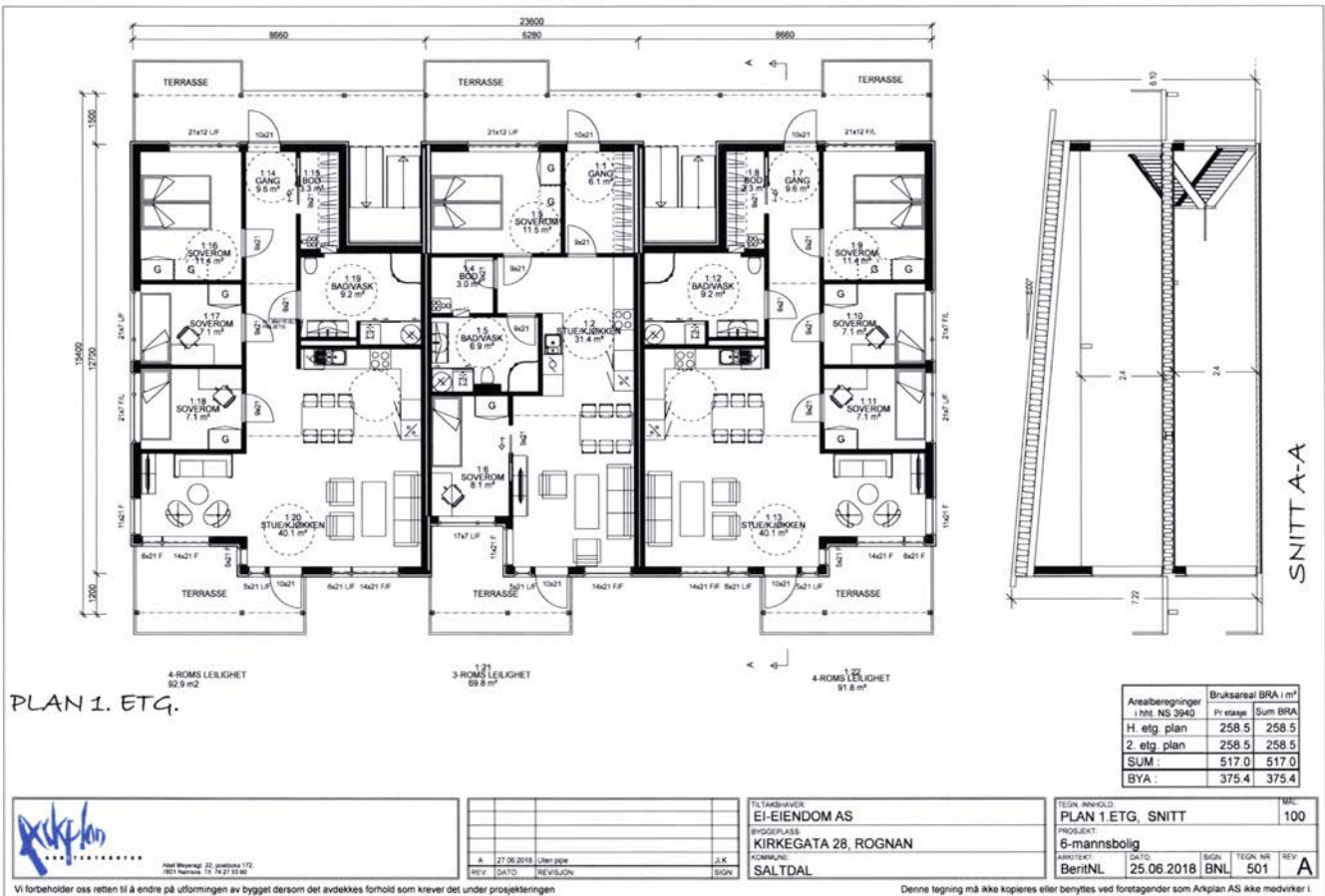
REV	DATE	REVISION	BYGGER
A	27.06.2018	Liben ppp	J.K
			SIGN

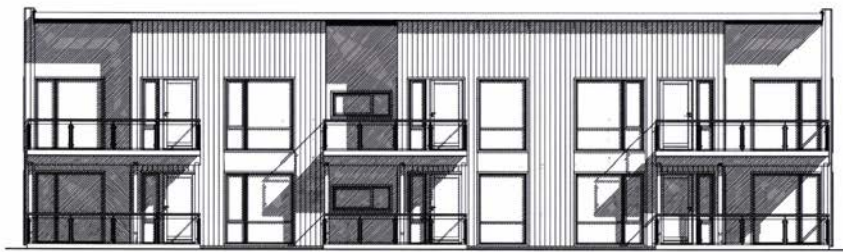
TILTALESKJIVER
Ei-EIENDOM AS
BYGGERLASS
KIRKEGATA 28, ROGNAN
KOMMUNE
SALT DAL

TEGN. INNHOLD		MÅL
PLAN 2 ETG		100
PROSJEKT		
6-mannsbolig		
ARKTEKT	DATE	SIGN
BeritNL	25.06.2018	BNL
TEGN. NR	REV	
504	A	

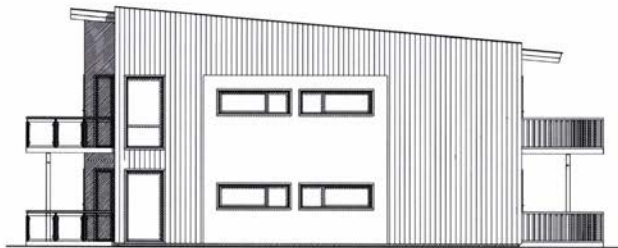
Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i





FASADE NORD



FASADE VEST



Arkplan AS
 1801 Havnveien 172
 0407 Havnveien 172 14 27 03 60

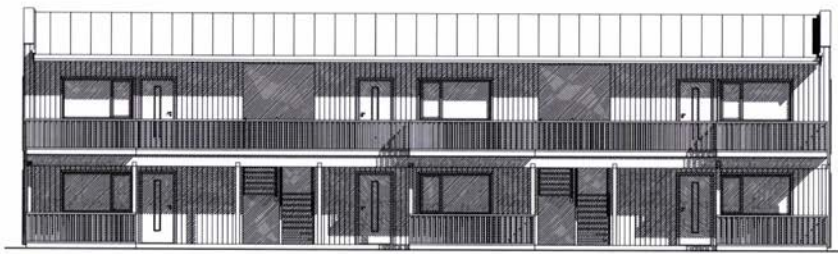
REV	DATE	REVISION	SIGN.
A	27.06.2018	Utøst pipe	JJK

TILTALESKIVER EI-EIENDOM AS BYGGEPLASS KIRKEGATA 28, ROGNAN KOMMUNE SALT DAL

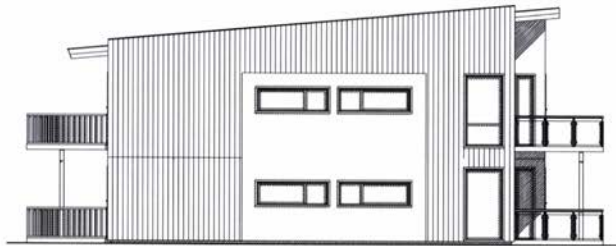
TEIEN INNHOLD FASADE NORD OG VEST PROSJEKT 6-mannsbolig ARKTEKT BeritNL	DATO 25.06.2018	SIGN. BNL	TEGN. NR. 502	REV. A	BLK. 100
--	--------------------	--------------	------------------	-----------	-------------

Vi forbeholder oss retten til å endre på utførelsen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i



FASADE SØR



FASADE ØST



Arkplan AS
 1701 Havnåsveien 172
 1427 Havnås

REV.	DATE	REVISJON	BYGGER
4	27.06.2018	Uten pipe	JUK
			BYGGER

TEKNISSKISSE	EI-EIENDOM AS
BYGGEPLASS	KIRKEGATA 28, ROGNAN
KOMMUNE	SALTDAL

TEGN ANSVOR	FASADE SØR OG ØST	BLK	100
PROSJEKT	6-mannsbolig		
ARKTEKT	DATE	BYGGER	TEGN. NR.
BeritNL	25.06.2018	BNL	503
			REV
			A

Vi forbeholder oss retten til å endre på utførelsen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under projekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i.



Postboks 22 Jordhøka 172,
1907 Hemsås, TF 14 27 53 80

REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
A	27.06.2018	Utør jippe	

TEI TAKBREVET	EI-EIENDOM AS
BYGGEPÅSIS	KIRKEGATA 28, ROGNAN
KOMMUNE	SALTDAL

TEGN. INNHOLD	PERSPEKTIV	MAC
PROSJEKT	6-mannsbolig	
ARKITEKT	BeritNL	
DATE	25.06.2018	
SIGN.	BNL	
TEGN. NR.	505	
REV.		A

Vi forbeholder oss retten til å endre på utføringen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i



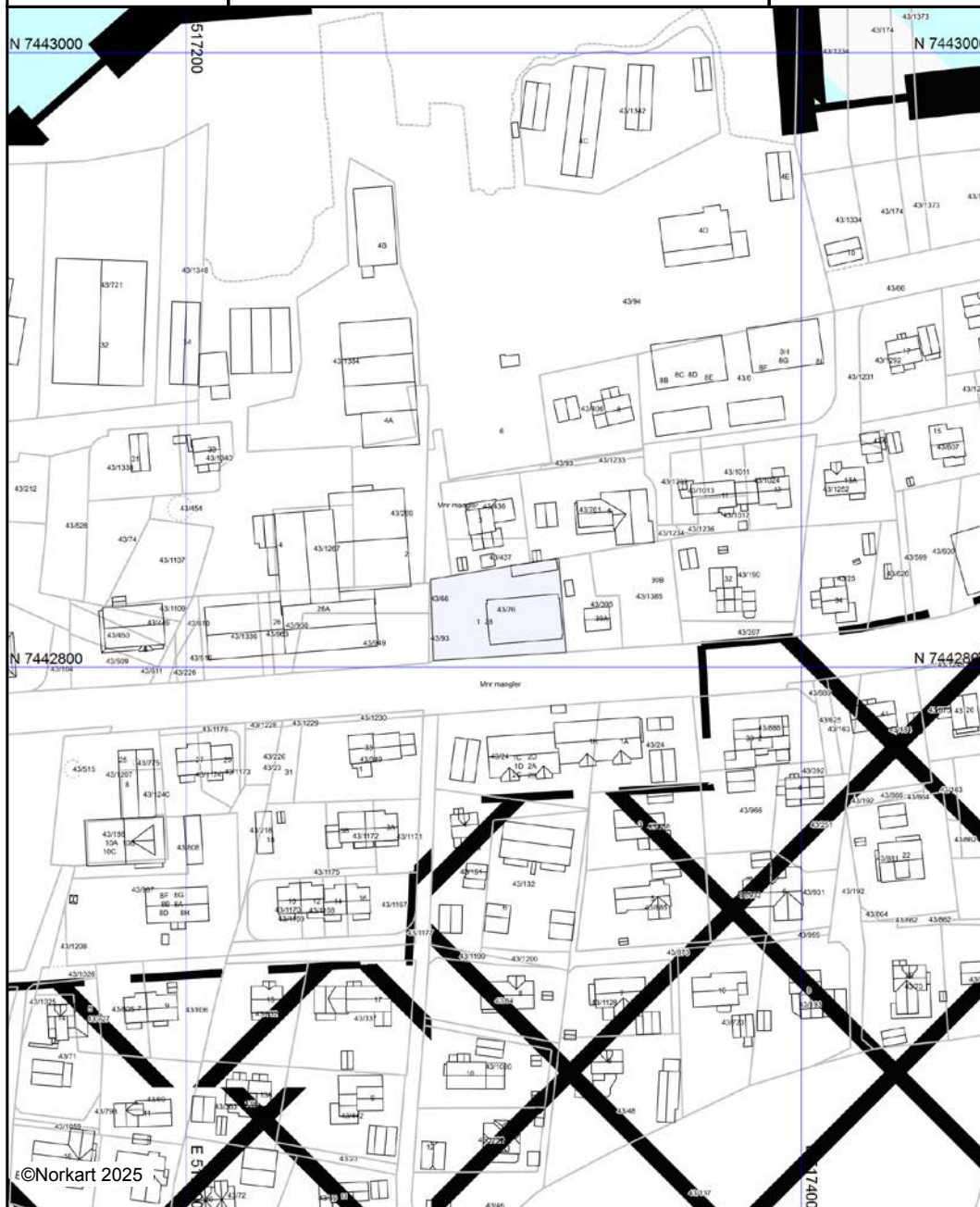
Saltedal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/76/0/3
Adresse: Kirkegata 28
Dato: 12.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-33



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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner*
 Områder som er unntatt fra rettsvirkning for
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)*
 Grense for restriksjonsområde
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag*
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
 Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
 Planens begrensning
 Grense for arealformål



Saltedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 43/76/0/3
Adresse: Kirkegata 28
Dato: 12.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	

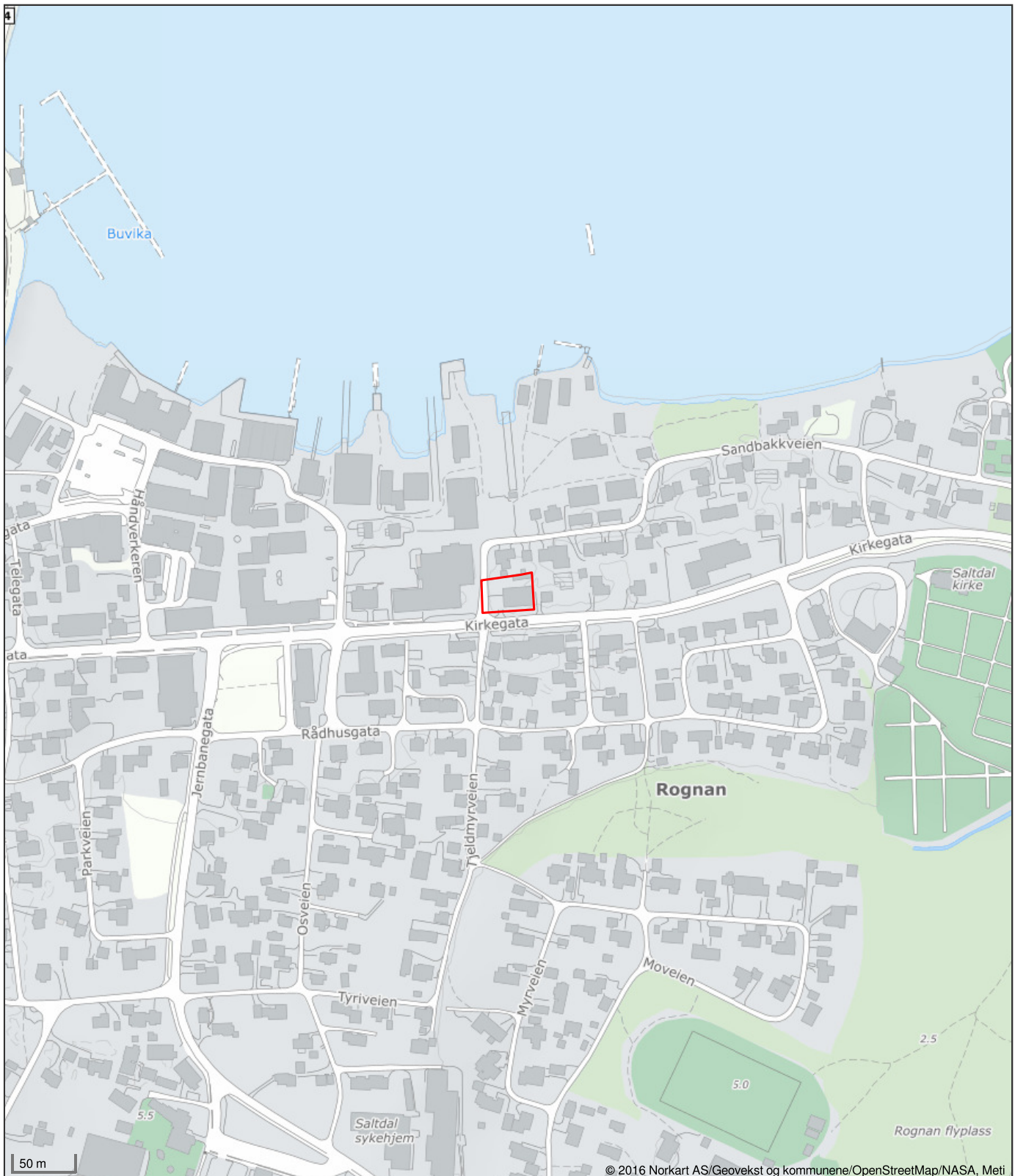


©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Oversiktskart for eiendom 1840 - 43/76//



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



Saltedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/76/0/3
Adresse: Kirkegata 28
Dato: 12.03.2025
Målestokk: 1:1000



















































UTM-33



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>			Målelinje/Avstandslinje
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Avkjørsel
	Garsjer i boligområder	Abc	Påskrift feltnavn
	Område for industri/lager	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>		Abc	Påskrift areal
	Kjøreveg	Abc	Påskrift utnytting
	Gang-/sykkelveg	Abc	Påskrift bredde
	Gangveg	Abc	Påskrift radius
	Parkeringsplass	Abc	Påskrift plantilbehør
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>		Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Park		
	Anlegg for lek		
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>			
	Privat veg		
	Frisiktsone ved veg		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>			
	Felles parkeringsplass		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			
	Forretning/Kontor		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			
	Grense for restriksjonsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>			
	Boligbebyggelse		
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg		
	Kulturinstitusjon		
	Renovasjonsanlegg		
	Lekesplass		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>			
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Parkering		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>			
	Vegetasjonsskjerm		
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va</i>			
	Friluftsområde		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>			
	Faresone - Flomfare		
	Faresone - Annen fare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</i>			
	Bestemmelseområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Sikringsonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendoms grense som skal oppheves		
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert parkeringsfelt		

Eiendomskart for eiendom 1840 - 43/76//3



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

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfeste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 220,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7442822,83	Øst	517299,04

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7442828,72	517279,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,14	
2	7442829,83	517286,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,76	
3	7442834,11	517311,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,79	
4	7442834,17	517311,94	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,34	
5	7442834,57	517314,34	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,43	
6	7442835,21	517318,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,88	
7	7442835,65	517321,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,00	
8	7442804,99	517323,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,75	
9	7442802,25	517280,29	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	43,29	
10	7442817,24	517279,84	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	15,00	
11	7442827,58	517279,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,34	



Saltedal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan

Telefon: 75 68 20 86

Utskriftsdato: 12.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Saltedal kommune

Kommunenr.	1840	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	76	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Kirkegata 28, 8250 ROGNAN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009005
Navn	Kommuneplanens arealdel 2009
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/708/Vedtatt%20arealplan.pdf

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005006
Navn	Rognan sentrum Alt.2
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	26.04.2005	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/348/Kommunedelplan%20Rognan%20sentrum%20med%20med%20beskrivelse.pdf	
Delarealer	Delareal	1 079 m ²
	Arealbruk	Boligområde,Framtidig
	Områdenavn	B6
	Delareal	141 m ²
	Arealbruk	Veiareal,Nåværende
	Delareal	167 m ²
	KPRestriksjoner	Område unntatt for rettsvirkning

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1981002	
Navn	Sentrum øst	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	08.12.1981	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/17/Sentrum%20c3%b8st.pdf	
Delarealer	Delareal	1 079 m ²
	Formål	Boliger
Id	2001006	
Navn	Reguleringsendring for del av Sentrum øst (Dragejerntomta)	
Plantype	Mindre reguleringsendring	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	28.08.2001	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/279/Del%20av%20Sentrum%20c3%b8st%20Dragejerntomta.pdf	
Delarealer	Delareal	141 m ²
	Formål	Kjørevei



SALTDAL KOMMUNE

<i>FERDIGATTEST</i>				
<i>ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) AV 1.JULI 2010 § 21 NR.10</i>				
Ansvarlig søker				
Norconsult AS				
Tiltakshaver				
Ei Eiendom AS				
	Gnr	Bnr	Festenr.	Seksj.nr.
Ferdigattest er gitt for	43	76		
Eiendom/adresse				
Kirkegata 28, 8250 Rognan				
Tiltakets/byggets art				
Leilighetsbygg i to etasjer og med seks boenheter				
Vedtak dato		Saksnr.		
25.09.2018		2022/3271 og 2018/954		
Dato sluttkontroll		Kontrollansvarlig		
29.11.2022		Norconsult AS		
<i>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</i>				
Merknader				
Det er gjort endringer i ansvarsforhold.				
Moldjord Bygg og Anlegg AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende for				
Prosjektering av konstruksjonssikkerhet for bygge og betongarbeider. Ansvarlig utførende for				
grunnarbeid, landskapsutforming og VA anlegg				
Underskrift		Sted/dato		
Kjetil Stranda		Rognan 25.01.2023		
Kopi sendt til				
Ansvarlig søker: Norconsult AS				
Tiltakshaver: EI Eiendom AS				
Funksjon				
Funksjon				

VANJA MARITA JENSEN
Kirkegata 28
8250 ROGNAN

VEDTAK

VANJA MARITA JENSEN Leilighet / Hybel Kirkegata 28 8250 ROGNAN	Anleggsnr. 160183	Rapportnr / Pinkode: 105360 / 299411	Utskriftsdato 24.07.2024
Bueiningsnr: H0101 Målerplassering: NEK399 tilknytningsskap Strømmåler: 6970631401649707	Inspektør Mads Christoffer Wian	Dato for kontroll: 16.04.2024	Kontrolltype Periodisk kontroll

Rapport fra tilsyn utført 16.04.2024, anleggsnr.: 160183

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet Arva AS sitt forsyningsnett.

Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §3 og fel §7.

Et elektrisk anlegg skal være i en slik stand at det ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. el-tilsynsloven § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL.)

De pålegges med dette å rette påviste feil/mangler snarest og senest innen 23.08.2024, jf. el-tilsynsloven § 6 og fel § 9. DLE begrunner vedtaket med at kravene i el-tilsynsloven § 2 ikke er oppfylt. En nærmere begrunnelse for vedtaket er gitt i tilsynsrapporten, som viser til hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt og hvilke faktiske funn som ligger til grunn for denne vurderingen.

Bakgrunn for vedtaket:

De har tidligere mottatt Forhåndsvarsel med vedlagt tilsynsrapport som beskriver de feil/mangler som ble påpekt ved vår kontroll.

Vi har ikke mottatt merknader fra Dem innen Forhåndsvarselets tilbakemeldingsfrist, og de påviste feil/mangler er pr. dato ikke bekreftet rettet av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage over dette vedtaket, jf. forvaltningsloven §§ 28 - 36. Klagefristen er tre uker fra De mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. En eventuell klage sendes DLE. De har rett til å gjøre Dem kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19. Hvis De besørger retting av påpekte feil/mangler, og bekreftelse oversendes Det lokale Eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Med hilsen

Hugo Allan Hansen
Arva AS
DLE avd Nordland
Epost: hugo.hansen@arva.no
Telefon: 48244921

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur.

Postadresse
Arva AS
Postboks 1410
8002 BODØ

Internett
www.arva.no
Epost
dle.bodo@arva.no

Telefon
75545110

TILSYNSRAPPORT

VANJA MARITA JENSEN

Leilighet / Hybel
Kirkegata 28
8250 ROGNAN

Bueiningsnr: H0101

Målerplassering: NEK399 tilknytningsskap

Strømmåler: 6970631401649707

Anleggsnr.
160183

Inspektør
Mads Christoffer Wian

Rapportnr / Pinkode:
105360 / 299411

Dato for kontroll:
16.04.2024

Utskriftsdato
24.07.2024

Kontrolltype
Periodisk kontroll

Ved kontroll ble følgende feil funnet:

Sikringsskap

1. Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. FEL § 32
Nummerering til hovedsikring manglet.
2. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § 22
Gjelder blå leder bak avdekning.

Tilknytningsskap

3. Anlegget ga ikke beskyttelse ved påregnelige overstrømmer. Jf. FEL § 23
Kortslutningsvern / sikring ved måler manglet. Det var satt inn skillebryter.
4. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. FEL § 20
Blindplate manglet i front.

Dokumentasjon

5. Utført arbeid var ikke meldt til tilsynsmyndigheten. Jf. FEL § 14
Samlet merkestrøm på vern til utebod og hovedsikring innendørs, var større en det som var godkjent i installatørmelding.

RETTING ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

.

Dato

Stempel/underskrift installatør

For det lokale elektrisitetstilsynet

24.07.2024 Mads Christoffer Wian

Dokumentet er etter Arva AS sine rutiner godkjent og sendt uten underskrift.

Postadresse

Arva AS
Postboks 1410
8002 BODØ

Internett

www.arva.no
Epost
dle.bodo@arva.no

Telefon

75545110

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIE KIRKEGATA 28

§ 1

Sameie Kirkegata 28 er et sameie mellom eierne av 6 boligseksjoner som eiendommen er oppdelt i. Alle deler av eiendommen som ikke omfattes av eierseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæringen, er å betrakte som fellesareal.

§ 2

Sameie Kirkegata 28 består av 6 seksjoner som er oppdelt i sameiebrøk som er tinglyst. Boligseksjonene 1840-43: 76/0/1, 76/0/2, 76/0/3, 76/0/4, 76/0/5, 76/0/6

§ 3

Den enkelte eierseksjon må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må heller ikke brukes på en slik måte at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Innvendig vedlikehold av den enkelte seksjon samt vedlikehold av inngangsdøren til den påhviler den enkelte sameier. Unnlater sameier å foreta vedlikehold (av egen seksjon) som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper for de øvrige sameierne, kan disse sørge for vedlikeholdet for vedkommende sin regning.

§ 4

Den enkelte sameier er solidarisk ansvarlig for de kostnader sameiet måtte pådra seg. Fordelingen av fellesutgifter for driften skjer i henhold til sameiebrøken. Hver seksjon betaler sin andel av disse utgiftene basert på budsjettet for sameiet. Når regnskapet foreligger, gjøres det avregning. Tilgodebeløp overføres og avregnes mot neste år. Skyldig beløp innbetales. Dersom en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

§ 5

Leiligheter kan ikke ombygges til hybelleiligheter uten godkjenning av sameiet.

§ 6

For sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav mot felleskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager etter påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at sameiet ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 7

Den sameierne gir fullmakt til, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 8

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 – tre – måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 9

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige av sameierne. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtene med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 10

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen av juni måned. Styret innkaller skriftlig med 10 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge årsregnskapet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes skriftlig til styret senest innen utgangen av mai. For forslag som er nevnt i § 13 skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 11

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 12

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle og godkjenne årsregnskapet, foreta valg etter § 14, samt behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameiermøtet ledes av styrets leder. Dersom lederen selv ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Utkast til protokoll sendes sameierne som var til stede. Innkommer det ikke merknader innen en gitt frist, underskrives protokollen av to av sameierne som var tilstede på sameiermøtet. Protokoll skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å kunne treffe vedtak om nødvendig vedlikehold som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å treffe vedtak om endring av vedtektene, samt vedtak om nyanskaffelse/påkostning som må anses som vesentlig.

§ 14

Styret velges av sameiermøtet bland sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av tre medlemmer hvorav ett av medlemmene skal være leder. Styret velges for ett år av gangen og opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

§ 15

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov, eller når minst to av styremedlemmene forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 16

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, og vedtak i sameiermøtet. Med mindre annet bestemmes, hører det inn under styret å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer, samt gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall dersom ikke annet er bestemt i vedtektene.

§ 17

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende eller økonomisk særinteresse i.

§ 18

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel.

Vedtektene er bindende for nåværende og fremtidige eiere av de seksjonene sameiet er oppdelt i.

Rognan 29.09.2021

Seksjon 1:

Paul Gunnar Jansen

Seksjon 2:

Paul G. Jansen

Seksjon 3:

Paul G. Jansen

Seksjon 4:

Boekjörg Johansen

Seksjon 5:

Kalle

Seksjon 6:

Mary i hense Hartvigsen



Saltdal kommune

Vår ref
2007/468

Saksbehandler
Frode Tjønn, tlf.: 75 68 20 27

Dato
20.07.2012

Kommuneplanens arealdel. 2009 - 2013. Egengodkjent av kommunestyret.

Kommuneplanens arealdel for Saltdal Kommune 2009-2013



Figur 1. Bildet tatt fra utsiktspunkt på veg opp mot Grønlivatn, Saksenvik.

Forord

Dokumentet er delt inn i 7 deler. Del A beskriver bakgrunn for arbeidet, politiske målsetninger og hovedutfordringer i planen. Del B er en kort beskrivende del av ulike brukerinteresser i arealplanen. Del C omfatter kort beskrivelse av naturmiljø og del D omhandler innspill som legges ut til offentlig ettersyn, E omhandler Saldalselva med sideområder. Del F kystsonen av arealplanen og G bestemmelser og forslag til arealdisponering i planen.

Forord	3
1 Del A Innledning	7
1.1 Medvirkning	7
1.2 Kartlegging	7
1.3 Risiko og sårbarhetsanalyse/konsekvensanalyse	7
1.4 Planforutsetninger	8
1.5 Lovgrunnlag - kommuneplanens arealdel	8
2 Del B Brukerinteresser	9
2.1 Jord- og skogressurser	9
2.1.1 Kjerneområder jordbruk	9
2.2 Mineraler og masseforekomster (kart)	10
2.3 Kraftressurser	11
2.4 Drikkevannsforsyning	11
2.5 Fritidsbebyggelse	11
2.5.1 Utbygging i planperioden 2003 - 2008	11
2.6 Friluftsliv	12
2.7 Innfallsporter Junkerdal nasjonalpark	13
2.8 Statlig sikrede friluftsområder	13
2.9 Caravanoppstillingsplasser	13
2.10 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	14
2.11 Handikappede i planlegging	14
3 Del C Naturmiljø	15
3.1 Biologisk mangfold	15
3.2 Områder fredet etter Naturvernlova	15
3.3 Ras og fareområder	16
3.4 Vernede vassdrag	16
Del D Arealvurderinger	16
4.1 Byggeområder (Jfr. Pbl. § 20-4 1.ledd nr. 1)	16
4.1 Landbruks-,natur-og friluftsområder (LNF jfr. Pbl. § 20-4 1.ledd nr. 2)	16
4.1.1 LNF sone 1	16
4.1.2 LNF sone 1 Viktige friluftsverdier	18
4.1.3 Nye områder med spredt utbygging - LNF- sone 2	18
4.2 Områder for råstoffutvinning (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 3)	18
4.3 Områder som er eller skal båndlegges (Pbl §20-4, 1.ledd nr. 4)	19
4.4 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (Pbl § 20-4, 1.ledd nr. 5)	19
4.4.1 Akvakulturområder.....	19
4.5 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (Pbl § 20-4, 1.ledd nr.6)	19
5.0 Del E Vassdragsplan for Saltdalselva og omkringliggende områder	20

5.1	Hovedmål:.....	20
5.2	Hovedutfordringer.....	20
	Delmål	21
5.3	Gjennomføring.....	21
6	<i>Brukerinteresser i og ved Saltdalselva.....</i>	22
6.1	Landbruk og skogbruk.....	22
6.2	Anadrom laksefisk	22
6.3	Økonomisk betydning av laksefisket- Salg av fiskekort.....	22
6.4	Reiseliv	23
6.5	Friluftsliv	23
6.6	Næringsarealer.....	23
6.7	Kvartærgeologi.....	23
6.8	Botanikk/vegetasjon/dyreliv.....	23
6.9	Bevaring av kantvegetasjon	24
7	<i>Tiltak for å bedre forholdene ved og i elva.....</i>	24
8	<i>Del F Kystsonen i arealplanen.....</i>	26
8.1	Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (Pbl § 20-4, 1.ledd nr. 5)	26
8.2	Medvirkning i planarbeidet	26
8.3	Datainnsamling	26
8.4	Hovedmålsetting med planen.....	26
9	<i>Kystdelens innhold og rettsvirkning</i>	28
9.1	Lovgrunnlag	28
9.2	Annet viktig lovverk	28
	Privat eiendomsrett i sjø	28
	Strandretten	28
	Nabokommuner	28
9.3	Arealpolitikk i kystsonen på fylkesnivå - fylkesplanen	29
10	<i>Beskrivende del.....</i>	29
10.1	Planarbeid/brukerinteresser i Saltdal Kommune.....	29
10.2	Fiskeriinteresser.....	29
10.3	Sjølaksefiske	30
10.4	Reiseliv	30
	Tiltak	30
10.5	Friluftsliv på land og i sjø.....	30
10.6	Biologisk mangfold.....	31
	Saltdalslaksen	31
	Tiltak	31
10.7	Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.....	31
10.8	Akvakultur	32
11	<i>Del G Bestemmelser og retningslinjer.....</i>	34

11.1	Generelle bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse.....	34
11.2	Byggeområder (Jfr. Pbl. § 20-4 1.ledd nr. 1)	36
	Byggeområde herberge/overnatting/parkering/bolig	37
	Byggeområder boliger	37
	Helårs caravanoppstillingsplasser (C1, C2, C3)	37
	Idrettsområde	37
	Gravlund	38
11.3	Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF jfr. Pbl. § 20-4 1.ledd nr. 2)	38
	LNF sone 1	38
	LNF-sone 2	39
	Naustbebyggelse	40
	Spredt boligbygging	40
11.4	Områder for råstoffutvinning (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 3).....	42
11.5	Områder som er eller skal båndlegges (Pbl § 20-4, 1.ledd nr. 4).....	43
11.6	Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (Pbl § 20-4, 1.ledd nr. 5)	43
11.7	Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (Pbl § 20-4, 1.ledd nr.6).....	44
11.8	Generelle bestemmelser	45
12	<i>Planløsning og bestemmelser kystsonen</i>	46
	Flerbruksområder (Ferdseil, friluftsliv, fiske og natur – FFFN).....	46
	<i>Arealplan og temakart.....</i>	<i>48</i>
	Plankart med bestemmelser og retningslinjer.....	48
	Temakart	48

1 Del A Innledning

Saltdal kommunestyre vedtok i sak 18/07 dat. 21.06.07 offentlig utleggelse av planprogram kommuneplanens arealdel. Satsningsområdene i planprogrammet var bla. spredt bolig - og fritidsbebyggelse, omdisponering bolig til fritidsbolig, naustbebyggelse langs sjø og vann, størrelse fritidsbebyggelse, innfallsporter Junkerdal nasjonalpark, friluftsliv og kjerneområder landbruk.

Planen gjelder for hele Saltdal kommune og slår sammen de tre delplanene kommuneplanens arealdel Saltdals vestre side, Saltdals østre side (bruks og verneplan Junkerdal – Balvatn) og kystsoneplan.

1.1 Medvirkning

- Vedtak planprogram Saltdal kommunestyre 12.12.07. Offentlig ettersyn i perioden 27.07.07 – 15.11.07.
- Innspillsfrist på arealplan 16. april etter vedtak om planprogram.
- Informasjonsmøte Vensmoen 16. mars om kommuneplanens arealdel og satsningsområder.
- Informasjon i Har Du Hørt. Helsiden oppslag Saltenposten.
- Oppstartsannonse to lokale aviser.
- Formannskapet er styringsgruppe for arbeidet.
- Intern prosjektgruppe bestående av Plan og utvikling.
- Arbeidsgrupper for temaene, kjerneområder landbruk, friluftsliv og kystsoneplan.
- Møte med reindriftsforvaltningen.

1.2 Kartlegging

- Ved forrige rullering bidrog grunneierlag, organisasjoner og frivillige ressurspersoner med kartleggingen av skogbruk, biologisk mangfold, friluftsliv, natur, sand- og grusressurser, Saltdalselva.
- Intervjuer med lokale ressurspersoner og befaringer. (2002)
- For sand, - grus og mineralundersøkelser samarbeidsprosjekt med ble Norges geologiske undersøkelser. (2002)
- Biologiske undersøkelser i og ved Saltdalselva. (2002)
- Registrering av biologisk mangfold. Samarbeid med Norsk institutt for naturforskning og Norsk institutt for jord og skogkartlegging. (2002)
- Saltdal bondelag, Saltdal småbrukerlag arbeidet med kjerneområder for landbruket.
- Brukerinteresser har deltatt i registrering av friluftsområder i samarbeid med Salten Friluftsråd.
- Egen arbeidsgruppe for rullering kystsoneplan.

1.3 Risiko og sårbarhetsanalyse/konsekvensanalyse

Vurdering risiko og sårbarhet er gjort gjennom konsekvensutredningene (se eget vedlegg). Saltdal kommune har ikke fulgt anbefalingene med verdisetting av konsekvenser (+/-) men gjort generelle vurderinger i henhold til interesser som skal konsekvensutredes. I Konsekvensutredningen er de viktigste datagrunnlaget;

- Flomsonekart Rognan og Røklund, naturdatabasen 2000, ras og skredkart fra Norges Geologiske Undersøkelser, kvartærgeologiske kart for eventuell kvikkleire.

1.4 Planforutsetninger

For satsningsområder vises det til planprogrammet og arealpolitiske retningslinjer. Satsningsområdene er bla. spredt bolig - og fritidsbebyggelse, naustbebyggelse langs sjø og vann, større fritidsbebyggelse, innfallsporter Junkerdal nasjonalpark, friluftsliv og kjerneområder landbruk, kystzone, omdisponering boliger til fritidsbebyggelse.

1.5 Lovgrunnlag - kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Den er et overordnet redskap til styring av arealbruk og utbygging. Krav til kommuneplanens arealdel er hjemlet i lov av 14. juni 1985 nr 77, Plan- og bygningsloven (pbl).

Arealdelen av kommuneplanen skal i nødvendig utstrekning angi disse områdene:

1. Bygeområder.
2. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder).
3. Områder for råstoffutvinning.
4. Andre områder som er båndlagt eller skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av lov, og områder for Forsvaret.
5. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag. Herunder ferdsel-, fiske-, akvakultur-, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon med en eller flere av de nevnte brukskategorier.
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

2 Del B Brukerinteresser

I delen følger en kort beskrivelse av bruksinteresser.

2.1 Jord- og skogressurser

- For skogbruksområder henvises det til vedtatt Skogbruksplan for Saltdal kommune.
- For jordbruksområder henvises det til vedtatt Landbruksplan for Saltdal kommune.

2.1.1 Kjerneområder jordbruk

For kartlegging av kjerneområder landbruk er det benyttet landbruks- og matdepartementets veileder: kjerneområder landbruks, veileder for registrering og prioritering av viktige områder for jordbruk og kulturlandskap mai 2005. (Se eget temakart)

Utarbeidet av landbruksorganisasjonene i Saltdal kommune, samt jordbrukssjef. Kartet er retningsgivende for arealplanlegging og skal benyttes i plan, - og byggesaker. **Retningslinjene tilknyttet kjerneområdene er utformet av Saltdal formannskap.**

Kartet er enkelt

Kart som viser kjerneområder landbruk skal være enkelt å forstå og å bruke. Hvilke arealer som skal inngå i kjerneområder landbruk bygger på en konkret faglig vurdering i hvert enkelt tilfelle, ut fra lokale forhold og prioriteringer.

Arbeidsgruppa har fokusert på arealer som i en lokal sammenheng har god arrondering. I tillegg er det fokusert på om det er konkurranse om jordbruksarealene. Dette medfører en gradering av kjerneområdene fra 1-3.

Hensikt

Hensikten er å synliggjøre jordbrukets interesser, unngå nedbygging og oppstykking av jorda. Det vil bidra til å sikre ressursene for matproduksjon, kunnskap, grønn næringsutvikling og opplevelse, eller andre verdier.

Bruk av kartene

Kjerneområder landbruk vil være viktig faglig dokumentasjon i kommuneplanprosesser, ved behandling av reguleringsplaner eller søknader om dispensasjon, samt ved enkeltsaker etter jord- eller konsesjonslovene. Kartet er et godt grunnlag for avveininger mellom ulike hensyn som gjøres i planprosessene.

Datagrunnlag for kjerneområder Saltdal kommune

Som datagrunnlag/avgrensing er det brukt følgende:

1. Lokal kunnskap til arbeidsgruppa
2. Avgrensing på kart ved bruk av flyfoto
3. Arealenes størrelse og arrondering
4. Arealer i drift

Arbeidsgruppa har ikke tatt hensyn til jordsmonn, klima og hellingsgrad. Årsaken til dette er manglende datagrunnlag, tidsbruk i forhold til fremdriftsplan arealplan og midler til prosjektet.

For avgrensning/nummerering av kjerneområder er det brukt følgende kriterier:

Sone 1

- a. Områder hvor jordbruk er viktig næringsinteresse og hvor det er stor etterspørsel og konkurranse om arealer.
- b. Områder med regionalt eller lokalt viktige kulturlandskap

Sone 2

Område der jordbruket er en viktig næringsinteresse. Generelt dårlig arrondering eller liten konkurranse mellom næringsinteressene.

Sone 3

Områder der det ikke lenger er gårdsbruk i drift. De beste jordbruksområdene kan likevel være viktig for gårdbrukere fra andre områder.

2.2 Mineraler og masseforekomster (kart)

Ved forrige rullering ble det samarbeidet med Fylkesgeologen i Nordland fylkeskommune og Norges geologiske Undersøkelser (NGU) om tilrettelegging av geologiske data i arealplanlegging. Det er skilt mellom grus- pukk og mineralressurser.

Tabell 1 De viktigste forekomstenes volum (tall i 1000 m³) og betydning som ressurs. Det foreslås at følgende områder taes med i arealdelen som fremtidige ressurser: 17,15,13,7,9,10,11,12, 13,15,16,17,26,33

Forekomst	Undersøkelles-grad	Totalt volum	Utnyttbart volum	% av totalt volum	Forekomstens betydning som ressurs
502 Lønnsdal	Godt undersøkt	Forekomsten er ikke volumberegnet			Meget viktig
13 Vensmoen ¹	Godt undersøkt	17 300	6 500	36	Meget viktig
15 Lillealmenningen	Godt undersøkt	1.500	800	55	Meget viktig
26 Storjord	Godt undersøkt	6 500	4 600	71	Meget viktig
1 Setså	Noe undersøkt	1.500	1 100	73	Viktig
2 Dverset	Noe undersøkt	600	430	72	Viktig
7 Rognan	Noe undersøkt	800	230	29	Viktig
8 Høyerfall	Godt undersøkt	6 300	2 200	35	Viktig
9 Nestby	Godt undersøkt	3 400	1 800	43	Viktig

¹ Områdene er vernet etter Naturvernlova

16 Storalmeningen	Noe undersøkt	2 000	1 100	55	Viktig
17 Storhaugen	Godt undersøkt	1 000	630	63	Viktig
33 Graddis	Noe undersøkt	1000	700	70	Viktig
42 Sørrelva	Noe undersøkt	3 600	1 300	36	Viktig
503 Botnfjell	Godt undersøkt	Forekomsten er ikke volumberegnet			Viktig

2.3 Kraftressurser

- Regulerte vann: Tveråvatn, Balvatn og Dårro

2.4 Drikkevannsforsyning

Rognan, Stamnes, Halsmoen, Vesmoen, Pothus, Sundby, Drageid, Røklund, Storalmeningen, Polarsirkelen Høyfjellshotell, , Bakken, Vik, Tømmerdalen, Russånes, Os og Saksenvik, Botn hovedvannskilde med klausuleringsbestemmelser. Strengest sonen omfatter et 100 meters belte rundt Botnvann med hovedutløpene. Børåga krisevannsforsyning uten klausuleringsbestemmelser for nedbørsfeltet. Lav prioritet i forhold til restriksjoner på fritidsbebyggelse. (For nedslagsfelt se eget temakart.).

2.5 Fritidsbebyggelse

- Totalt i overkant av 1300 hytter i kommunen.
- Overkant av 200 er registrert som midlertidige fritidsboliger
- 9 godkjente hytteplaner med 128 ledige tomter.
- Bebyggelsen er av middels standard (hytter som ikke har innlagt vann og avløp).
- Økning i arealstørrelse fra 80 kvm til 100 kvm, pluss overbygget veranda.
- I følge GAB-data er det bygget 26 hytter i planperioden. Hovedsakelig i regulerte hyttefelt.

2.5.1 Utbygging i planperioden 2003 - 2008

Figur 1 Eksisterende LNF- med spredt fritidsbebyggelse sone 2 der det er forekommet utbygging i planperioden og hvor mange hytter det gjenstår før området er utbygd.

Område	Antall hytter godkjent	Ledige tomter
LNF-F42	8	7
LNF-F 28 Holmvatn	1	0
LNF-F 51 Drageid	2	1
LNF-F 46 Kvithammeren	4	3
LNF-F 22	8	7 (Hytten ikke oppført i LNF-område men innvilget dispensasjon og flyttet til eksisterende bebyggelse ved Pettermoen.).
LNF-F 21 Øvervatn	4	3

Figur 2 Viser dispensasjoner fra eksisterende plan i planperioden

Gnr 7 bnr 1 fnr 80 Setså	1
Gnr 25 bnr 7 Storengdalen	1 (bygging på fradelt tomt fra 2002, dispensasjon i henhold til retningslinjer arealplanen)

Figur 2² viser oversikt over bebyggelsesplaner (beb.plan), reguleringsplaner (reg. plan) i Saltdal kommune. Figuren viser også hvilket år planen ble godkjent og ledige hyttetomter. Tabellen viser at det er 128 ledige tomter.

Område	Planstatus	Antall hytter	Gnr/Bnr	Ledige tomter
Tømmerdal	Bebyggelsesplan 1993	10	29	8
Golanhøgda	Caravanplass ikke godkjent	43	76	0
Sørelva Brøytestasjon	Caravanplass ikke godkjent	13	STV	0
KNA hytta ved Sørelva	Caravanplass ikke godkjent	10		0
Storjord	Pågående rullering			
Lillealmenningen	Beb.plan 1996	25	27	14
Tveråvatn	Disp.plan 1985	13	17	6 (en bygget)
Grytvik/Langvatn/Vallvatn	Reg.plan 1998	23	1	12
Krokvatn	Beb.plan 1994	8	7	0
Brenne	Disp.plan 1981	11	15	5
Holmvatnet	Disposisjonsplan	12	11	0
Trollhauan	Reg.plan 2000	115	12	43
Jarbruvatn	Reg.plan 2002	35		35
Torheim/Sandbakk	Reg.plan 2006	2008	43	1

2.6 Friluftsliv

Til kartlegging av friluftsverdier er det benyttet Direktoratet for naturforvaltning sin håndbok 25 – 2004. kartlegging og verdsetting av friluftsområder. I arbeidsgruppa har følgende personer vært: Petter Kristiansen (kysten), Kjell Gunnar Skodvin, Ann Kristin Engan, Randi Taarnebye, Mannfred, Tore Bentsen. Halfdan Kristiansen og Trond Loge gjennomgikk kartene etter arbeidsgruppas registreringer. Friluftslivet er delt opp i følgende kategorier;

A = Svært viktige friluftsområder

A+ = Svært viktig friluftsområde med særlige kvaliteter

² Tabellen ikke endret siden forrige arealplan. Administrasjonen ikke oversikt over ledige tomter igjen ved Trollhaugan, Jarbruvatn og Gamfossen.

- B = Viktig friluftsområde
- C = Registrert friluftsområde
- D = Ikke klassifisert friluftsområde

De områdene som skiller seg ut er A+ områdene Storjord og Ingeborgfossen/Ingeborgvatn med høyest verdi.

A: svært viktige friluftsområder (Store turområder med tilrettelegging) = Balvatn, Skjevlfjell, Storbotnheia, Jarbrufjell, Grønnlidalen (Drageidfjell), Næromåde Rognan (Fiskvågflåg m.omkringliggende områder), Kjemåfjell, Solvågfjell, Nordnesfjell, Viskis, Dypen, Østerdalsområdet, Tjørnfjelltjønn, Øvervatn, Knallerdalen, samt fjorddområdene Rognan, Dverset og Reksteinvika som har svært viktige verdier i friluftssammenheng.

B: områder viktige friluftsområder (Utfartsområde)= Addjek, Ørfjellet, Stor-Graddis, Satertind, Fuglmyran, Adamsvollen, Rundhaugen, Kråga, Vassbotnfjell, Raudfjell, Storforsdalen.

C: områder registrerte friluftsområder store turområder uten tilrettelegging = Store sammenhengende fjellområdene Storforsdalsvatnan, Stroffjellet, Salbergan, Båtfjell, Tjeggåvatnan, Solvågvatn, Dypennasen, Straitis, Lifjell.

Saltdal kommune ber om innspill og kommentarer til kartleggingen.

2.7 Innfallsporter Junkerdal nasjonalpark

I disse områdene vil tiltak som fremmer friluftsliv- og naturverninteressene være positivt. Ulike tiltak kan være gapahuker, overnattingsplasser, lavvo, parkeringsplass, informasjonstavler, bålplasser, enkle overnattingskojer, klopplegging m.m. Det er påregnelig at kommunen i samarbeid med grunneier igangsetter slike prosjekter for å gjøre fjellområdene bedre tilgjengelig for allmennheten.

Tabell 1 nedenfor viser områder med sommer/vinterparkering til Junkerdal nasjonalpark

<i>Sommer/vinter-parkering</i>	<i>Sommerparkering</i>
<i>Storgraddis/Skaiti</i>	<i>Myrland (privat)</i>
<i>Fossegård (Evenesdal)</i>	<i>Vassbotnfjell (kun hytter)</i>
<i>Storengan</i>	
<i>Storjord</i>	
<i>Stornes- privat</i>	
<i>Svenskegrensen/Graddis</i>	
<i>Botnvatn</i>	
	<i>Nordnes</i>
	<i>Saksenvik</i>
	<i>Balvatn</i>

2.8 Statlig sikrede friluftsområder

- EINHÅGEN, FISKVÅGVATNET (SØR) og SKANSENØRA (VEST FOR ELVEUTLØPET).

2.9 Caravanoppstillingsplasser

Helårs caravan på Storjord og Gamfossen. Områdene Golanhøgda, KNA- hytta ved Sørrelva stasjon og Sørrelva brøytestasjon er ikke godkjente helårsplasser.

2.10 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Det er utarbeidet retningslinjer for plan og -byggesaker basert på Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging.

- Krav til planprosess

Tiltak:

1. Kommunen skal vurdere konsekvensene for barn- og unge i plan- og byggesaksbehandling etter plan- og bygningslova. Sentrale råd skal taes med på høring og uttale seg til saker som angår barn- og unges oppvekstmiljø.
2. Ved omdisponering av arealer som i planen er avsatt til fellesarealer eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

Tiltak:

1. Kartlegge barn lekearealer og gjennomfartsårer for å sikre disse mot forringelse og sikre erstatningsareal. (oppstart av arbeidet gjort ved friluftregisteringene)

2.11 Handikappede i planlegging

Det skal legges lik vekt på handikappede som retningslinjer for barn og unge i kapittelet ovenfor. Det er og utformet bestemmelser om handikappedes tilgjengelighet gjennom plan- og bygningsloven og byggforskrift 1997.

- Bygg og uteoppholdsarealer skal sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper Saksfremlegg for politiske utvalg skal inneholde vurderinger omkring tilgjengelighet til alle befolkningsgrupper.

3 Del C Naturmiljø

3.1 Biologisk mangfold

- Til bruk benyttes Naturdatabasen.
- Områder utredet i konsekvensutredningen ved utredning Junkerdal nasjonalpark.

Ved utarbeidelse av forrige arealplan ble det gjennom konsekvensutredningene i samband med utredningsarbeidet for Junkerdal nasjonalpark. Det ble registrert flere regionale/nasjonale viktige områder for naturmiljø (se kapittel 5.1.1, 5.1.2 tidligere Bruks- og verneplanen). (Se eget temakart friluftsliv og naturverdier.).

Følgende områder er nevnt som regionalt viktige:

Botaniske verdier:

Kråga, Storstasshjelma – Sauvatn, sørsiden av Stor-Graddis.

Områder for fugl (våtmarksområder):

Det er spesielt vannene på Solvåg fjellet og Sauvatnan som er av regional verdi. For å sikre biotopene og få oversikt over mangfoldet bør det utarbeides egen forvaltningsplan for vannene og omkringliggende områder på Solvåg fjellet. Dette bør gjøres i samarbeid med grunneiere, Fylkesmannen i Nordland og lokalbefolkningen i Saltdal. Det bør også gjennomføres ytterligere undersøkelser på botanikk og fugl i området.

Områder for virvelløse dyr:

Stor-Graddis viktig biotop for Polarblåvinge som er klassifisert som sjelden og Norsk ansvarsart. I 2000 fanget et individ av nattflyet *Båndfjellfly* (*Anartomima secedens*) i området nord for Skaitivegen. Første funn av sommerfuglarten i Nordland, med kun 8 funn i Norge. Klassifisert som sjelden. For å ivareta biotopen for virvelløse dyr bør Statskog, Fylkesmannen og lokalbefolkningen utarbeides forvaltningsplan for området. Det bør også gjøres ytterligere undersøkelser i området.

Nasjonale landskapskarakterer:

I området er det registrert flere inngrepsfrie landskapsområder. De viktigste områdene er Øvre Knallerdalen og nedre deler av Skaitidalen og er definert som villmarksområder og områder med ubetydelige naturinngrep. (Se temakart landskapsområder.).

3.2 Områder fredet etter Naturvernlova

- Dypen naturreservat, Junkerdalsura naturreservat, Kjeggen naturreservat og Fiskvågflåget naturreservat, ved kongelig resolusjon 21.12.00 ("*Verneplan for barskog i Nord-Norge*").
- Østerdalen landskapsvernomsråde ved kongelig resolusjon kongelig resolusjon 16.12.83.
- Saltfjellet landskapsvernomsråde ved kongelig resolusjon 08.08.89.
- Gåsvatnan landskapsvernomsråde ved kongelig resolusjon 08.09.89.
- Saltfjellet nasjonalpark etter kongelig resolusjon 08.09.89.
- Stor Graddis naturreservat
- Junkerdalsura naturreservat
- Junkerdal/ Balvatn plantefredningsområde. Oppheves ved etablering av ny nasjonalpark.
- Junkerdal nasjonalpark

3.3 Ras og fareområder

For ras og fareområder er det benyttet ras og skredkart fra Norges Geologiske Undersøkelser (NGU). For flom er det benyttet flomsonekart Rognan, Røklund.

3.4 Vernede vassdrag

Saltdalsvassdraget og Botnelva vernet mot kraftutbygging gjennom verneplan 4 i 1994 og forvaltes gjennom rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Del D Arealvurderinger

4.1 Byggeområder (Jfr. Pbl. § 20-4 1.ledd nr. 1)

For byggeområder kreves det bebyggelsesplan eller reguleringsplan. For følgende nye områder er det satt krav til plan:

Byggtype:	Områdenavn arealplan	Tiltakshaver
Fritidsbebyggelse	F 25 Gamfossen øst	Bleiknesgruppen LTD
Naust og fritidsbebyggelse	FN1 (Stamnesodden)	Langset grunneierlag
Offentlig formål	G1 Saltdal kirkegård	Saltdal kommune
Idrettsanlegg	I2	Bodø Bolig Byggerlag
Innfallspport Junkerdal nasjonalpark	By 1 Balvatn	Statskog Nordland
Innfallspport Junkerdal nasjonalpark - Storengdalen	HB 1	Skogly Naturgård, Saltdal kommune
Boligområde	B1 Sveen	Privat
Boligområde	B2 Vik	Privat
Boligområde	B4 Nygård sør	Privat

4.1 Landbruks-,natur-og friluftsområder (LNF jfr. Pbl. § 20-4 1.ledd nr. 2)

I felleskategorien LNF kan en ikke skille ut kategoriene hver for seg eller dele opp i underformål, men det kan benyttes retningslinjer. Kommunen har synliggjort på temakart områder som er av betydning for landbruk (kjerneområder) friluftsliv (friluftskart) og natur (temakart). Saltdal kommune har valgt å dele LNF i sone 1 og 2- områder.

Det er generelt byggeforbud i LNF-sone 1 områdene, med unntak av byggverk som er nødvendig for utøvelse av stedbunden næring. Tilbygg på bolig ,-fritidsbebyggelse og annen bebygget eiendom vil også være tillatt. I sone 2 områder tillates det spredt bolig- fritids eller ervervsbebyggelse, hver for seg eller i kombinasjon. Nedenfor er det beskrevet områder/arealer som er av betydning for arealplanen.

Nedenfor er det beskrevet områder som er av særskilt betydning for arealplanen. Det er gjort særskilte vurderinger for natur- og friluftsverdier.

4.1.1 LNF sone 1

LNF sone 1 er områder der det bare er tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring. I disse områdene skal det være en streng holdning til plan- og dispensasjonspraksisen.

Frilufsregistreringer

Verdsetting av frilufsområdene er benyttet ved vurdering av fremtidige utbyggingstiltak i kommuneplanen. De fleste områdene er lokalisert i LNF-sone 1.

Snaufjell

På høgfjellet er det hovedsakelig frilufs- natur, - og landskapsverdier. (se temakart *landskapsområder*). Arealbruksprinsippene sier bla. at det ikke skal bygges fritidsbebyggelse på snaufjellet. Områder med snaufjell prioriteres derfor til friluftsliv, - natur og landskap.

Øvre bjørkeskogbeltet

Øvre deler av bjørkeskogbeltet er av betydning for friluftsliv og biologisk mangfold. Saltdal kommune ønsker å bevare de øverste 200 lengdemetrene av denne naturtypen for inngrep.

Viktige frilufsområder beskrevet i bruks- og verneplan Junkerdal – Balvatn (forrige plan)

Storengdalen

Storengdalen er en viktig innfallsport og gjennomfartsåre til fremtidig nasjonalpark. Det er av betydning å unngå større terrenginngrep og utbygging av fritidsbebyggelse. Området har 3 hytter, og det planlegges for bygging av 2 til. Storengdalen er en trang dal, og inngrep vil lett bli synlige. Det går DNT sti gjennom området. Det er en traktorveg i området, ellers minimalt med inngrep, lite hogst og skogen bærer preg av naturskog. Nord for Storengan vises et mektig og særegent ravinlandskap som ikke finnes andre steder i Saltdal. Områdene bør derfor prioriteres for friluftsliv og natur. Videre mot Myrland følges ca. grense som grunneiere ved Myrland har tegnet inn som frilufsområder.

Ajvasjounne

Store deler er snaufjell og ingen fritidsbebyggelse. Statens arealer benyttes til jakt både lokalt og regionalt. Lettgått terreng med gode utsiktsmuligheter øst og vestover.

Solvågfjell

Viktige natur- og frilufsområder. Lite fritidsbebyggelse 525 m.o.h. og fri for tyngre tekniske inngrep. Viktige fiskevann og områder for li- og fjellrypejakt. Brukt utfartsområde for lokalbefolkningen, noe regionalt bruk. Solvågfjellet har stort potensiale som frilufsområde. Derfor særskilt viktig å beholde de sammenhengende naturområdene fra Slettfjell og vannene til Siri-Andersvatn fri for tekniske inngrep. Deler av området har også store naturverdier i form av vadefugl. Frilufs- og naturverdier bør i fremtiden prioriteres. Fremtidig fritidsbebyggelse bør lokaliseres nedenfor 525 m.o.h. for å beholde de flate partiene sør for Siri-Andersvatn mot Slettfjell, dette til fordel for frilufsutøvelse. Ved rullering av planen er det også lagt vekt å frilufsverdier nedenfor 525 m.o.h.

Lifjell – Småvatnan – Storfjellet

Stor sett snaufjellområder og større sammenhengende fjellområder uten større tekniske inngrep. Lifjell benyttes til topp-fiske og jakturer. Viktig område for rein som har trekk Storfjell-Lifjell. Noe fritidsbebyggelse i området. Storfjell benyttes også som jakt- og frilufsområde. Områdene prioriteres friluftsliv og naturinteresser. De store myrområdene vurderes som svært særegent for området. Det er ønskelig å begrense fritidsbebyggelsen i de øvre delene. Det er derfor satt av et belte i nedre deler av myrområdene for å ivareta muligheten til fritidsbebyggelse opp mot fjellet.

Risfjell - Skoddefjell

Viktig område for reindrift. Hyttebygging langs Balvasselva og rundt Dorrovatn kan danne barrierer for reinens øst-vest trekk i området. Områdene er svært attraktive for fritidsbebyggelse da de ligger nært veg, fjell og scooterløype over Låmivatn inn til Sverige. Det vil derfor være behov å sikre reindriftens interesser i dette området.

Botnvann, Knallerdalen, Lillevatn

Lokale friluftinteresser.

Loppenvatn

Nevnt som særskilt viktig å få bevart fri for fremtidig fritidsbebyggelse da dette er et av få vatn i nærområdene til Botnvann som er fri for fritidsbebyggelse.

4.1.2 LNF sone 1 Viktige friluftsverdier

LNF-F1 Reksteinvika. Retningslinje friluftsliv.

LNF – F 2Tangodden. Ikke tillatt å vesentlig utbygge fritidsbebyggelse i området på grunn av fritidsinteresser i området.

4.1.3 Nye områder med spredt utbygging - LNF- sone 2.

LNF-sone 2 er områder der det kan tillates spredt bolig-, fritids- og/eller ervervsbebyggelse, hver for seg eller i kombinasjon med hverandre, jfr. plan- og bygningslovens § 20-4 1.ledd nr.2 pkt. a og d.

Figur 2 viser nye LNF- med spredt naust, bolig og fritidsbebyggelse sone 2.

Byggtype/antall	Områdenavn arealplan
Naust	N1 – 16
Spredt bolig 3	Indremoen LNF-HB 2
Spredt bolig 4 og fritidsbebyggelse 4	Langset LNF-HB 1
Bolig 8	Mobakkan (Drageid) LNF-B 32
Bolig 2 (utvidelse)	Russånes LNF-B 8
hytte	LNF-F 63 Bleiknesfjellgård
hytte	LNF-F 62 Nordnes fellesland
hytte	LNF-F 64 Føråhågbekken
hytte	LNF-F 65 Tømmerlia
hytte	LNF-F 52 Jarbruvatn nord
Hytte. To i tillegg til To godkjent i beb.plan	LNF-F 21 Krokvatn fellesland
1 (eksisterende hytte ved Dorro fjernes og flyttes	LNF-F 69 Risevatn

For andre områder med spredt bolig,- fritids,- og ervervsbebyggelse henvises det til kartdelen i kommuneplanens arealdel.

4.2 Områder for råstoffutvinning (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 3)

Ingen nye områder avsatt. Se R1 – R8 og G2 i arealplankart.

R1	Lønsdal
R2	Hemmoen
R3	Raudbergnasen
R5	Lillealmenningen
R6	Setså

R7	Pettermoen
R8	Mossajuta
R9	Storstillå
G2	Svenskegrensen

4.3 Områder som er eller skal båndlegges (Pbl §20-4, 1.ledd nr. 4)

Ingen områder er foreslått båndlagt.

4.4 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (Pbl § 20-4, 1.ledd nr. 5)

Nedslagsfeltet i vassdraget merket særskilt i planen. Elva vurderes som flerbruksområde for friluftsliv, ferdsel, fiske og naturområde.

4.4.1 Akvakulturområder

Eksisterende akvakulturområder utvidet for også å omfatte forankringsområdene.

4.5 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (Pbl § 20-4, 1.ledd nr.6)

Lokalisering parkeringsplasser Junkerdal nasjonalapark P1 – 3. (Fossegård, Ner Skaiti, Klippåga).

5.0 Del E Vassdragsplan for Saltdalselva og omkringliggende områder

Del E var hovedfokus ved forrige rullering.

Saltdalsvassdraget var et av flere vassdrag i Nordland som ble vernet mot kraftutbygging gjennom verneplan 4 i 1994. I plansammenheng er vurdering av verneverdiene i verna vassdrag ikke blitt gjort. Saltdalsvassdraget strekker seg fra Saltfjellet i sør til Saltenfjorden i nord, og er drøyt 60 km lang, med et nedbørsfelt på 1551km². Store deler av nedbørsfeltet ligger over tregrensen. Saltdalselva er registrert som referansevassdrag, med stor andel av urørt naturområder. Elva er ei typisk flomelv.

- **Miljøplan for Saltdalsvassdraget utarbeidet i samarbeid med Norges vassdrag og energidirektorat. Slutføres 2008.**
- **Utarbeidet bestemmelser som skal sikre vassdragets anadrome bestand og naturlig naturmiljø langs elvebredden.**

5.1 Hovedmål:

Hovedmålsetningen er å få en helhetlig plan for bruken i og ved vassdraget. Arealbruken begrenser seg til 100 meter fra vassdraget. Det skal settes fokus på følgende interesser:

- Miljø og fiskeforvaltning.
- Tiltak for allmennheten/friluftsliv.
- Kulturminner.
- Næringsinteresser.

5.2 Hovedutfordringer

Saltdalsvassdraget har vært kjent for store bestander av laks, sjøørret og sjørøye. Vassdraget er kjent som et typisk storlaksvassdrag. Særlig laksestammen har vært utsatt for en negativ utvikling. Bestanden av sjøørret har vært stabil, men også i tilbakegang.

Elveforbygning før og etter nye E6 har flere steder medført at kanvegetasjonen er sårbar eller er fjernet. En stabil kantvegetasjon vil hindre erosjon/graving i elvekanten. Manglende kantvegetasjon kan på sikt medføre til behov for plastring eller forebygginger. Kantvegetasjonen er også viktig for fisk og næringsdyr, det hindrer avrenning og fungerer som et viktig landskapselement. På grunn av hogst og forebygging er større områder med flommarksskog nesten fraværende langsmed elva. Som vegetasjonstype er disse direkte truet i kommunen og er svært viktig å forvalte.

Forebyggingene skiller seg kraftig ut i landskapet, i tillegg antas det at flere forebygginger antas å ha negativ betydning for bestandene av anadrom laksefiske i vassdraget. Vegfyllingene langs vassdraget er store inngrep som medfører at Saltdalselva på lange strekninger er kanalisert, i form av rette elveløp og økt hastighet på vannet. Livsbetingelsene for mange arter påvirkes av slike tiltak. Det blir som regel færre oppvekst- og gyteplasser og mindre næringstilgang. Nye og nye/gamle forebygginger finnes hovedsakelig fra Nes til Russånes, mens de fleste gamle er øverst eller nederst i elva.

Kanalisering av bekker og bygging av kulverter kan enkelte steder hindre fisk å gå opp i sidebekkene.

Sand og grusuttak kan påvirke produksjonen av næringsdyr for fisk i aktuelle områder. Grusuttak hindrer også begroing i elvesubstrat og leveområdene generelt for vannlevende organismer.

Tilgjengeligheten og atkomst til elva er god. Det er et større sammenhengende stinett fra Rognan til Medby, men denne kan videreføres. Det er mangel på merking, bord og benker, toalett og eksisterende bruer bør repareres for rullestolbrukere. Det er heller ikke tilrettelagt for handikapfiske ved elva. Tilgjengeligheten både for fiskere og allmennheten er med på å gjøre elva svært verdifull for lokalbefolkningen i Saltdal.

Det er få vassdragsrelaterte kulturminner langsmed elva. Kulturminnene er viktige for å fortelle noe om livet langs elva. Kulturminnene har også funksjon i friluftsliv- og undervisningssammenheng.

Delmål

1. Reetablere og sikre kantvegetasjon
2. Bevare og sikre verdifulle naturtyper og naturforekomster slik at de kan brukes av allmennheten og til undervisning
3. Sikre viktige kulturminner tilknyttet vassdragshistorie
4. Forbedre leve og oppvekstvilkår for anadrom laksefisk
5. Gjenskape viktige oppvekstområder for anadrom laksefisk, samt ivareta eksisterende gyte- og oppvekstområder.
6. Saltdal kommune skal øke samarbeidet grunneierlag og organisasjoner for å ivareta vassdraget.
7. Begrense ødeleggende inngrep i vassdragsbeltet
8. Opprettholde aktivitet innen jordbruk- og utmarksnæring
9. Hindre forsøpling som kan påvirke vassdragsmiljøet
10. Tilrettelegge for friluftslivet
 - toalett, bord og benker, nye stitraseer
 - Etablere naturstier
 - Fiskeplasser for handikappede
11. Begrense, hindre flom og erosjonskader

5.3 Gjennomføring

Delen er utformet i samarbeid med grunneiere og brukere der det er lagt vekt på mulighetene for å komme med innspill til planarbeidet. Det har vært annonse og brev til ulike lag og foreninger under oppstart av planarbeidet.

Organisering

Institusjon	Representant
Saltdal Elveeierlag	
Saltdal Kommune	Frode Tjønn
Saltdal kommune	Willhelm Morgenstjerne
Saltdal kulturetat	
Saltdal kommunen	Marianne Hoff

Metode

Norges vassdrag og energidirektorat har utarbeidet retningslinjer (differensiert forvaltning) for vernede vassdrag. Saltdal kommune har valgt å ikke følge denne, da store deler av nedslagsfeltet er vernet etter naturvernlova og referanseverdiene til vassdraget er godt ivaretatt. Saltdal kommune har valgt å sette fokus på verdier tilknyttet i og ved elva. I tillegg tilgrensende sidebekker der det er oppgang av anadrom laksefisk.

Registreringer

Følgende registreringer er gjennomført i vassdraget:

- Kartlegging av flompåvirkede naturtyper i Saltdalsvassdraget. NINA-NIKU 2002.
- Registrering av inngrep langs Saltdalselva, med vurdering av mulige effekter for anadrom fisk. Nordnorske ferskvannsbiologer. 2002
- Registrering av sidebekker til Saltdalsvassdraget. 2002
- Årlig gytefisktelling. Statskog og Saltdal elveeierlag.
- Årlig yngeltelling av Norsk institutt for naturforskning i Trondheim.

Oppsummering av registreringer

- Begrensede arealer med flommarksskog.
- Nedre delene av elva lite egnet som oppvekstområde for laksefisk, de øverste delene best.
- Færrest vassdragsinngrep i øvre del av vassdraget, oppstrøms Russånes.
- Få sidebekker med oppgang av anadrom fisk.
- Elveforbygninger trolig negativ effekt på anadrom fisk (laks og sjørørret).

6 Brukerinteresser i og ved Saltdalselva

6.1 Landbruk og skogbruk

- Se temakart kjerneområder landbruk
- Hogst langsmed elva er som regel til vedbruk eller tilrettelegging for fiske. I henhold til vannressurslova § 20 vedtok Saltdal kommunestyre ved forrige arealplan at det skal bevares et naturlig vegetasjonsbelte på 20 meter.

6.2 Anadrom laksefisk

- Den lakseførende delene av vassdraget er samlet på ca. 68 km. Elva er vurdert til å ha årlig avkastning på 5-10 tonn fisk av et beregnet totalt produksjonspotensiale på 35-40 tonn (Johnsen 1978). Elva er i dag et av Fylkets viktigste laksevassdrag.
- Vassdraget har stor bestand av sjørørret, men mindre av laks og sjørøye. Elva er kjent som et typisk storlaksvassdrag. Særlig laksebestanden har vært i tilbakegang.
- Miljøplan for Saltdalselva vil bli sluttført i løpet av 2008. I arealplanperioden er det gjennomført flere miljøtiltak direkte rettet mot laks og sjørørretbestanden.

6.3 Økonomisk betydning av laksefisket- Salg av fiskekort

- Saltdalselva har vært vurdert til å ha et produksjonspotensiale på 35-40 tonn og en avkastning på 5-10 tonn (Johnson 1978). Fisket i Saltdalselva er lavt priset i forhold til andre elver det er naturlig å sammenligne med. I 1999 ble det betalt 50-75 kr for døgnkortet. Samlet tillates 404 stenger ut per døgn i elva. Til sammen utgjør dette 36764 stangdøgn. Med en gjennomsnittspris på 65 kr per stang utgjør dette et brutto inntektsbeløp for grunneierne på 2.389.66 kroner. I tillegg kommer andre inntekter av selve fisket (overnatting, varer og tjenester etc.).

6.4 Reiseliv

- Laksefisket er av mindre betydning for campingplassene i Saltdal. Medby camping har utleie av 2 vognplasser og ca. utleie av 1 hytte hver dag. Det gis rabatt til fast besøkende. Rognan fjordcamp har også fast besøk av fiskere, men økonomisk er fiskerne av liten betydning. Mest betydning har fiskerne for Nordnes camping. Polar camping har minimal dekning.

6.5 Friluftsliv

- Saltdalsvassdraget har stor verdi som lokalt friluftsområde. I vassdraget foregår det aktivt elve-rafting, padling og fiske etter laks, sjørørret og sjørøye.
- Sti og traktorveger gir gode muligheter for friluftaktiviteter. Til de tetttest befolkede områdene, Rognan og Røklund gir dette mulighet til lengre fotturer og rundturer. Fra Rognan er ca. 4km med sti og traktorveg til Medby. Fra bygdesenteret Røklund er det tilrettelagt ca. 3 km med tursti.
- Regional bruk er mest konsentrert omkring Storjord.

6.6 Næringsarealer

- Store arealer er regulert til næringsformål utenfor 100 meterssonen ved Nesbyholmen/Nerauran, samt Rusånes fabrikker.

6.7 Kvartærgeologi.

- Mokkalmyra (Evensgård), området viser godt marin grense og hvordan ulike terrasser er bygget.
- Det er elveavsetninger som dominerer dalbunnen i Saltdalen, og det er enkelte steder spor etter elveprosesser bla.; kroksjøer og elveterrasser. De mest spesielle avsetningene finnes ved Storjord. Lokaliteten ligger rett nord, der Junkerdalen går sammen med Lønsdalen. Dette er et delta som har bygget seg opp til en høyde på ca.120-128 m.o.h. 120 m ved Storjord og 128 m. ved Hestbrinken i sør. Utbredelsen er på ca.2x0,7 km². Marin grense i området ligger på 115 m.o.h. Ved Hestbrinken finnes et større grusuttak og deler av overflaten er bebygd.

6.8 Botanikk/vegetasjon/dyreliv

- Flomutsatte naturtyper og kantsoner langs vassdraget er naturtyper med et svært stort artsmangfold. De har stor betydning for dyrelivet i elvene, som filter for avrenning. Den flompåvirkede naturtypen i Saltdal er truet av flere inngrep og det er i dag få gjenværende flommarksområder langs elva. Disse blir derfor svært viktig å ivareta for fremtidens generasjoner. Naturtypen er avmerket i Naturdatabasen.
- Flommarksskogen er Dvergspettens viktigste leveområde. Flere Dvergspett hull er registrert ved Røklund (Kvæle og sørover) i et større flommarkssystem, og den hekker sannsynlig i området. Dvergspetten står oppført på den norske rødlista og en bør vise særlig forsiktighet med artens leveområder.

De viktigste områdene finnes ved:

1. Engesneset Junkerdalen.
2. Kvæle og Røklund.

1. Det skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Biologiske prosesser som er avhengig av vassdraget skal ivaretas på hensiktsmessig måte.

2. Områder langs elva med kontinuitet og høgt biologisk skal ivaretas på hensiktsmessig måte.

6.9 Bevaring av kantvegetasjon

Det er flere steder det er fjernet kantvegetasjon fra elvekanten. Manglende kantvegetasjon kan føre til bla. økt avrenning og erosjon i elvekanten. Dette kan på sikt føre til uønskede forebygninger.

I henhold til Vannressurslova av 24.nov. 2000 nr.82 (lov om vassdrag og grunnvann) vedtok Saltdal kommune ved forrige rullering bestemmelse som gir kantvegetasjon langs vassdrag sterkere vern mot skadelige inngrep (§11 vannressurslova). Bredden på vegetasjonsbeltet er fastsatt til 20 meter.

7 Tiltak for å bedre forholdene ved og i elva

- For forbedring av vassdragsmiljøet i elva vises det til miljøplan for Saltdalselva.

Friluftsliv

Kommuneplanens arealdel skal ikke legge til hinder for enkelt tilrettelegging av allment friluftsliv. Det bør gis åpning for etablering av toalett, gapahuker, grillplasser m.m.

- Inngrep som er til skade for fiske og fremkommelighet langsmed vassdraget bør unngås.
1. Brenne – Drageid. Eksisterende landbruk. Fra kryss ved Brenne under E6 kan det være aktuelt å videreføre sti. Dette krever anlegg av ny sti på landbruksjord og bru over Nedre Dragelva. Det er derfra muligheter å knytte seg på eksisterende driftsveg i landbruket.
 - Ansvar: kultur, grunneiere, lokale lag og foreninger.
 2. Reparering av bruer- Ved Osøyra og Nerauran er masser erodert vekk under bru. Dette hindrer bruk av rullestoler og barnevogn.
 - Ansvar : kulturenheten, BYTE.
 3. Tilrettelegge for friluftslivet. Etablere toalett, bord og benker.
Ansvar: grunneiere, kulturetaten, BYTE.
 6. Tilrettelegging for bevegelseshemmende.
Evensgård. Tilrettelegging for bevegelseshemmede med fiskeplass
Nordnes. Tilrettelegging for bevegelseshemmende med fiskeplass vest for Nordnes camping.
 - Ansvar: grunneiere, elveeierlag, plan og utvikling, teknisk drift, Saltdal handicaplag.
 7. Restaurering av kulturminner
Høysjytte Tømmerdalen.
 - Ansvar: grunneiere, kulturenheten, plan og utvikling.

Fisketiltak

Ved Osøyra har tursti fylt over en innløpsbekk fra Saltdalselva. Denne må fjernes slik at yngel kan komme seg ut i elva.

- Ansvar: Kulturenheten, BYTE.

Restaurering av kulturminner

Restaurering av kulturminner.

- Ansvar: grunneiere, kulturenheten.

Bevaring av anadrom fisk/arealforvaltning

- Saltdal kommune skal bidra i kampen mot Gyrodactalus Salaris. Utsetting av desifiseringsstasjon er prioritert.
- Ved inngrep i elvestrengen og i nærområder til Saltdalselva skal inngrepet vurderes om det får konsekvenser for anadrom fisk.
- Opprettholde samarbeidet med Fagrådet for Saltdalselva som sekretærfunksjon.
- Registrering av sidebekker med oppgang av anadrom fisk.
- Bevare et naturlig skogsbelte langsmed elva.
- Streng holdning til arealbruk i områdene oppstrøms Russånes. Her bør det ikke aksepteres inngrep som kan forringe den anadrome stammen.

Forurensing

Opprydding av dumpingplasser ved Langånes.

- Ansvar: Grunneiere, (plan og utvikling).

Oppdrett i vannstrengen

- På grunn av smittefare og bevaring av anadrom fisk bør det være streng holding til etablering av landbaserte oppdrettsanlegg tilknyttet Saltdalsvassdraget. Unntak vil være landbasert anlegg for oppdrett av yngel for utsetting i Saltdalselva.

Hogstavvirkning

- I områdene Engesneset og Røkland skal det inngås samarbeid mellom Saltdal Kommune og grunneiere for å ivareta naturområdet.

8 Del F Kystzone i arealplanen

8.1 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (Pbl § 20-4, 1.ledd nr. 5)

Miljøverndepartementet definerer kystzoneplanlegging på følgende måte:

”Med kystzoneplanlegging forstår vi en planlegging som ser bruken av de nære land- og sjøområder i sammenheng. Kystzoneplanlegging representerer ingen ny planleggingsform, men vil si å innarbeide nye hensyn til den økte bruken av sjøområdene i den oversiktsplanlegging som kommuner og fylkeskommuner skal gjennomføre i medhold av planleggingsloven”.

8.2 Medvirkning i planarbeidet

Arbeidsgruppa for kystzoneplan består av følgende brukerinteresser;

- Kystfiskere i Saltdal v/ Gunnar Johannesen, manntallsført fisker
- Akvakulturnæringa v/Roger Øksheim, Edelfarm
- Båt og fritidsinteresser v/Petter Kristiansen, Saltdal båtforening, fritidsfisker.
- Saltdal kommune v/Frode Tjønn, Plan og utvikling, planansvarlig.
- (Hanna Monsen Rognan fjordcamp deltok ved utarbeidelse 2002)

Det er gjennomført ett møte i arbeidsgruppa. Her gikk gruppa gjennom innspill til kystzoneplanen, samt gjeldende plan.

8.3 Datainnsamling

1. Hovedsakelig basert på informasjon fra forrige plan

I utarbeidelse av forrige plan gikk brukerinteressene sammen for å diskutere oppdrettslokaliteter kontra lokalkunnskap om arealbruken.

- Yrkesfiskere samlet inn data om viktige områder for fiskesorter og garnplasser.
- Friluft- og reiselivsinteressene registrert viktige utfartsområder tilknytta nærområdet, eksisterende og fremtidige ilandstigningsplasser.

8.4 Hovedmålsetting med planen

Målsetting, planomfang og mandat til prosjektgruppa for kystsonen ble godkjent i formannskapssak 187/00 dat.07.11.00. Formannskapet vedtok følgende målsettinger;

”Ved planlegging og utnyttelse av kystsonen skal det taes hensyn til bosteder, allmennhetens interesser, forurensingssituasjonen, biologisk mangfold, natur- og kulturminnevern, transport og ulike former for næringsutøvelse”.

Delmålsettinger

1. Kommunen skal tilrettelegge for ulik næringsvirksomhet i sjøområdene slik at disse kan brukes på en bærekraftig måte og gi grunnlag til verdiskaping og sysselsetting i kommunen.

2. Kommunen skal sikre dagens næringsutøvelse og fremtidig utvikling av akvakulturnæringa.

Kystsoneplanen skal sikre interessene til:

- A) Fiskerinæringen, fastboende og andre sjørettede næringsinteresser, handels-, industri- og reiselivsinteressene.
- B) Fiske-, friluft- og ferdselsinteressene.
- C) Bruksrettigheter i havet for øvrig
- D) Lokale fiskestammer

9 Kystdelens innhold og rettsvirkning

9.1 Lovgrunnlag

Plan og bygningslova (Pbl) av 14. juni. Nr. 77 1985 gir hjemmel til å planlegge arealbruken i sjøområdene.

9.2 Annet viktig lovverk

Lov av 3. juni 1983 nr.40 om saltvannsfiske

Lov av 8. juni nr.51 om havner og farvann m.v.

Lov av 14. juni 1985 nr. 68 om oppdrett av fisk, skalldyr m.v.

Lov av 22. juni nr. 44 om midlertidig lov om tiltak mot sykdom hos akvatiske organismer (fiskesjukdomslova)

Lov av 15. mai 1992 nr.47 om laksefisk og innlandsfisk m.v.

Lov av 24. juni 1993 nr.39 om sjøfarten (sjøloven).

Privat eiendomsrett i sjø

Det opereres med en generell eiendomsgrense (marbakken/tometerskoten). Den generelle eiendomsretten strekker seg til marbakken, dvs. der hvor bunnen begynner å falle sterkt.

Hvis det ikke kan påvises marbakke, trekkes grensen ved to meters dyp – målt ved middels lav vannstand. Er det verken marbakke eller langgrunt, men brådypt er det ingen rettspraksis.

Strandretten

Strandretten er en rett til uforstyrret å kunne nyte de fordeler som følger av at en eiendom ligger til sjøen. De fordeler som er beskyttet på denne måten er blant annet adgang til sjøverts atkomst, og muligheten til fiske og bading. Også strandeiers rett til visse former for fiske, retten til utfylling i sjøen og et visst vern mot forurensing og ulemper av estetisk art, inngår som en del av strandretten.³

Nabokommuner

Nabokommuners kystsoneplaner har innvirkning for tilstøtende arealer. Både Skjerstad og Fauske kommune har igangsatt arbeid med kystsoneplan. Saltdal Kommune har felles oppdrettslokalitet som krysser kommunegrensene i sørvest (Helgevikkakkan).

³ Rettspraksis viser imidlertid at det må dreie seg om vesentlig vanskeliggjort atkomst for at erstatningskrav skal føre frem. (jfr. Rt. 1952, 283).

9.3 Arealpolitikk i kystsonen på fylkesnivå - fylkesplanen

På statlig nivå finnes det retningslinjer for kystsoneforvaltning i fylkesplan 2008 – 2011, statlige verneområder og rikspolitiske retningslinjer for utbygging i 100 meters beltet langs sjø.

Fylkesplanen legges til grunn for fylkeskommunal virksomhet og skal være retningsgivende for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i Nordland. Fylkesplanen sier dette om kystsoneplanlegging i kommunene;

- Arealplanlegging på alle nivå må sikre at akvakulturnæringen får tilstrekkelige og tilfredsstillende arealer til en miljøvennlig og helsemessig produksjon.
- Ved planlegging av sjøarealer bør ikke havbruk ekskluderes uten at det foreligger andre mulige berørte arealinteresser.
- I gyte- og oppvekstområder for fisk skal det ikke igangsettes virksomhet som kan skade disse områdene. Hensynet til marint biologisk mangfold skal vektlegges i forvaltningen.
- Regionalt viktige fiskeområder og gyte- og oppvekstområder skal avsettes som fiskeområder i kommuneplanen.
- De ville stammene av laks, sjøørret og røye må sikres i arealforvaltningen.

Ved all arealplanlegging i kystsonen skal ferdselen til sjøs sikres

S.40 Fylkesplanen for Nordland 2008 – 2011.

10 Beskrivende del

10.1 Planarbeid/brukerinteresser i Saltdal Kommune

Denne delen tar for seg prosjektgruppas arbeid med planen og presentasjon av temakartene friluftsliv, fiskeriinteressene, oppdrett og reiseliv. I kystsoneplaner er det vanlig å legge ut områder for fiske, ferdsel, friluftsliv og natur (FFFN- områder). Dette er kategorier som i stor grad tillater sambruk og kan derfor kombineres. Konfliktnivå vil være større hvis en skulle kombinere områder for natur- og akvakultur. I planarbeidet viste det seg at det stort sett var konflikt mellom oppdrett og de andre brukerinteressene.

- Sjøområdene er delt i to arealkategorier;
 - a. A- områder for akvakultur
 - b. FFFN- områder for ferdsel, fiske, friluftsliv og natur

For A områder kan området kun arealdisponeres til akvakultur. Områdene er av slik størrelse at det gir oppdrettsnæringen mulighet til fleksibilitet innenfor det avsatte området. Et mindre areal vil bli brukt til akvakultur, mesteparten av arealet vil i fremtiden nyttes til ferdsel, friluftsliv, fiske og natur. Det kan nevnes at eksisterende anlegg ved Øksengård beslaglegger et areal på 70*100 meter (inkludert ferdselsforbudet med båt). I tillegg vil det ikke være tillatt å fiske nærmere anlegget enn 100 meter.

10.2 Fiskeriinteresser

Saltdal Kommune er ikke noen typisk fiskerikommunen. Fiske i sjø er regulert etter fiskerilovgivningen og kan ikke styres gjennom Pbl. I Planen kan det settes av områder til kaste- og låssettingsplasser, fiskefelt og gyte- og oppvekstområder. For utvikling av manntallsførte fiskere vises det til tabellen nedenfor.

År	1992	1994	1996	1997	1998	1999	2000	2008
Fiske som biinntekt	4	3	4	4	4	5	8	2
Yrkesfiskere	5	3	5	5	5	7	7	3

Medvirkning fra fiskeriinteressene er gjort gjennomrepresentantskap i arbeidsgruppa. De har bidratt med informasjon om garnplasser, gyteområder, og fiskesorter. Disse er ikke tegnet inn på temakartet, men faller inn under kartet for viktige garnplasser for yrkesfiskere.

Fiskeriene skjer hovedsakelig fra småbåter, hvor det fiskes etter torsk, hyse, sei, uer og kveite. Det drives mest fiske etter torsk. Tidligere var det utbredt fiske etter sild i Saltdal, men på grunn av dårlig kvalitet og mindre sildebestand er det ikke aktivt fisk. Den vårgytende silda kommer oktober inn i Saltdal og forlater sjøområdene i månedsskiftet januar/februar. Med silda kommer også innsiget av torsk og sei.

Følgende områder ble karakterisert som viktige;

- Området Saksenvik – Kinesodden – utløpet Saltdalselva. Karakteriseres som viktig gyte- og oppvekstområde for Hyse, Lodde og sjøørret.

10.3 Sjølaksefiske

Fiske etter anadrom fisk er regulert gjennom Lakse og innlandsfiskelova. Grunneier har rett til fiske med faststående redskap etter anadrom fisk. I 2008 vedtok Direktoratet for naturforvaltning at det ikke er tillatt med faststående redskap etter laks i Skjerstadfjorden.

10.4 Reiseliv

Turistene ved Rognan fjordcamp bruker stort sett nærområdene som utfartsområder. Det ble utarbeidet følgende målsettinger for reiselivet i Saltdal Kommune. Det viktigste for reiselivsinteressene var å ivareta nærområdene til fjordcampen da disse ble mest brukt av turistene.

”Kystrelatert reiseliv skal synliggjøres bedre gjennom kommune- og næringsplaner for Saltdal Kommune”.

”Tilrettelegge for økt bruk av sjø- og de nære landområdene for reiselivsinteressen”.

Tiltak

- Tilrettelegge for ilandstigning i viktige utfartsområder. Ikke gjennomført i 2008
- I kommuneplanen 2001-2004 skal kystbasert reiseliv tas med som satsningsområde. Ikke gjennomført i kommuneplanen

10.5 Friluftsliv på land og i sjø

Det vises til temakart friluftsliv.

Det er flere faktorer som er viktig ved vurdering av friluftsverdiene tilknyttet land og sjø. Spesielt er allmennhetens tilgang på strandsonen, fiskeplasser og turområder tilknyttet sjøområdene viktig å ivareta. Anlegg på sjøen kan virke estetisk skjemmende for enkelte

friluftsbukere. Saltdal har begrenset med arealer i strandsonen som ikke er berørt av veg, og strandarealer med avstand til veg blir derfor ekstra verdifulle som områder for friluftsliv.

Følgende målsettinger ble utformet for friluftslivet;

”Å ivareta områder som er viktig med hensyn til lokal friluftsliv”.

”Å øke bruken av landområder tilknyttet muligheten for kombinert sjø- og landaktivitet i viktige utfartsområder”.

Det ble arranger møte mellom friluftinteressene og Rognan fjordcamping om viktige fiskeplasser fra land og båt og fremtidige ilandstigningsplasser.

For friluftsliv og reiseliv og fiskeriinteressene regnes nærområdene til Rognan som de viktigste områdene i sjø. Men områder som viktige kystområder finnes også på de stedene der befolkningen bor spredt (Langset, Setså, Dverset).

Ved friluftslivregistreringene har Tangodden, Skansenøyra, fiskeområdene Dverset og Reksteinvika og fjorden med nærområdet til Rognan vurdert som A-område.

1. Tilrettelegge for ilandstigning i viktige utfartsområder. Yttervika, Tangodden, Grytvika
2. Kommunen skal sikre viktige friluftslivsområder gode adkomstmuligheter.

Ingen av tiltakene er gjennomført

10.6 Biologisk mangfold

Kystsonenplanen kommer ikke i konflikt med noen båndlagte eller vernet områder.

Kommunen har registrert viktige biotoper for ande- og vadefugler. Områdene Vik ved båthavna og øst mot Hals, Saksenvik, Rognanfjæra, Skansenøyra, Tangodden og Botnøyra karakteriseres som viktige biotoper for det lokale fugl- og dyrelivet.

Det er registrert yngel og gyteforhold for anadrom fisk i Saltdals-, Botn- og Setsåelva. I tillegg er det oppgang av anadrom fisk i Fiskvågsvann.

Saltdalslaksen

Saltdalslaksen er en truet art internasjonalt og krever nøysom planlegging med hensyn til smittefare og lignende. Dagens oppdrett i Saltdal Kommune har lite rømt laks og få tilfeller av lakselus. Lakselus skal i sådan tilfelle ikke representere noen stor trussel mot Saltdalslaksen. Derimot kan smitte være et større problem. I tilfeller der kommunen ikke vet virkningene av et tiltak bør førevar prinsippet anvendes.

Tiltak

- Det bør ikke tillates etablering av flere landbaserte anlegg langs fjorden.

10.7 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Kai

Alle private kaier i kommunen er ikke registrert, men kaianlegg til offentlig bruk som anløpes eller har vært anløp registreres som offentlig kai.

Tabell 2. *Offentlige og private kaier i Saltdal Kommune*

EIER	BESKRIVELSE	BELIGGENHET	BRUK
Saltdal Kommune 50 % Nils Torrisen 50 %	Trekai (dampskipskaia ved Rognan)	Rognan sentrum	Privat/offentlig
Saltdal Kommune	Jernbanekaia	Rognan vest	Offentlig, stengt/ikke i ordinær bruk
Saltdal Kommune	Verftsområdet betong/trekai	Rognan	Offentlig
Edelfarm	Trekai	Øksengård	Privat

Småbåthavner

Det er i planen registrert 3 småbåthavner i Saltdal Kommune som er organisert av Saltdal og Vik båtforening.

EIER	BESKRIVELSE	BELIGGENHET	BRUK
Saltdal båtforening	Flytebrygge	Rognan	Medlemmer båtforening.
Vik båtforening	Flytebrygge	Vik	Medlemmer båtforening.
Saltdal båtforening	Brygge	Skansenøyra	Medlemmer båtforening.
Rognan Fjordcamp	Kai m.flytebrygge	Skansenøyra	Privat/camping.

Kaianlegg er ikke merket spesielt i planarbeidet men faller sammen med den øvrige kategorien fiske, ferdsel, friluftsliv og natur. Det vises for øvrig til skipsleder nedenfor.

- Hovedleder og skipsleder for allmenn båttrafikk reguleres og forvaltes av fiskeridepartementet v/ Kystdirektoratet.

Saltdal Kommune er ikke berørt av hovedled. Det går imidlertid en viktig biled inn i fjorden, som atkomstled til båtbyggerverftet i Saltdal. Leia er ikke markert som egen arealbrukskategori med er ivaretatt gjennom FFFN-områdene.

10.8 Akvakultur

Fiskeoppdrett i sjøområdene i Saltdal Kommune drives av Edelfarm AS. I tillegg drives det et yngelanlegg i Vik av Polarsmolt A/S. Edelfarm har konsesjon på oppdrett av laks,.

Edelfarm har i de siste årene hatt en god utvikling innen produksjonene av laks, fra 1993 til år 2008 produserte Edelfarm følgende;

Tabell 4. *Utvikling av antall mengder tonn laks per år ved Edelfarm i Saltal Kommune perioden 1993 –2000.*

ÅR	TONN
1993	372
1994	432
1995	465
1996	508
1997	620
1998	588
1999	670
2000	760

Tabellen viser økt tilvekst i oppdrett av laks. Grunnen til slik tilvekst er økte forkvoter som gir større mengde fisk til slaktevekt. Økes forkvoten med 10 % gir dette 10 % tilvekst. Dette fører til mer avføring og økt sedimentering under anlegg hvis miljøforholdene ikke er gunstige.

Etter veterinærbestemmelsene skal det i utgangspunktet være 3 tilgjengelige lokaliteter for oppdrett. Edelfarm driver i dag innenfor driftsforskriftene. Tre lokaliteter sikrer miljømessig produksjon av laks.

I tillegg er det ønske om å sikre fremtidige muligheter for oppdrett av skjell og laks. Yttervika som i forrige kystsoneplan var avsatt til fellesområde er fjernet til offentlig ettersyn.

Tabell 5. Oppdrettskonsesjoner med lokaliteter i Saltdal Kommune (sjø- og landbaserte).

Navn	Eier	Formål
Edelfarm	Øksengård	Matfisk (Laks)
Vik	Polarsmolt AS	Yngel

Landbaserte akvakulturanlegg

Produksjon av lakseyngel forekommer i øvre deler av Vik- og Varvasselva. Anlegget ble etablert i 1984 og har vært i drift siden den gang. Området er ikke med i kystsoneplanen.

Eksisterende akvakulturområder i sjø

tre lokaliteter for oppdrett matfisk laks:

- Tangodden, Daumannvika og Helgevikbakken.

11 Del G Bestemmelser og retningslinjer

Planen er delt opp i følgende arealbrukskategorier:

1. Byggeområder (Jfr. Pbl. § 20-4 1.ledd nr. 1)
2. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF jfr. Pbl. § 20-4 1.ledd nr. 2)
3. Områder for råstoffutvinning (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 3)
4. Områder som er eller skal båndlegges (Pbl § 20-4, 1.ledd nr. 4)
5. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (Pbl § 20-4, 1.ledd nr. 5)
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (Pbl § 20-4, 1.ledd nr.6)

Arealbruken (plankartet) og bestemmelsene er rettslig bindende med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-4. Det er også gitt retningslinjer. Retningslinjene til planen er ikke juridisk bindende, men er kommunestyrets instruksjoner til politiske utvalg og administrasjon som skal følge opp planen. Retningslinjene skal gi føringer for kommunens saksbehandling i plan- og enkeltsaksbehandling.

Rettslig bindende planbestemmelser etter plan- og bygningslova er innrammet tekst

I felleskategorien LNF kan en ikke kan skille ut kategoriene hver for seg eller dele opp i underformål, men det kan benyttes retningslinjer. Kommunen har synliggjort på temakart områder som er viktige for landbruk-, natur- eller friluftsliv. Planutvalget kan gi dispensasjon fra arealdelen dersom det foreligger særskilte grunner. Det skal praktiseres en streng holdning til dispensasjonssaker.

De tematiske kartene som følger planforslaget skal legges til grunn ved saksbehandlingen av plan- og enkeltsaker etter at kommunedelplanen er vedtatt.

Bebyggelsesplan vedtas av planutvalget, mens reguleringsplan vedtas av kommunestyret.

11.1 Generelle bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse.

For byggeområder og områder for spredt fritidsbebyggelse i LNF sone 2 er det gitt følgende generelle bestemmelser og retningslinjer:

Bestemmelser hytter:

- Største tillatt samlet bruksareal (T-BRA) pr. tomt 100 m², i arealet inngår også uthus på T-BRA 30 m² og skal tilstrebes plassert i tilknytning til hytta og ikke lengre unna enn 4 meter hvis terrenget tillater det. Uthus kan ha anneksfunksjon. Beboelsesdelen skal ikke overstige T-BRA 14m², uthusdel skal ikke være mindre enn 6m². I tillegg kan det oppføres overbygd/underbygd veranda med bebygd areal inntil 20 m².
- Største tillatt mur- eller pillarhøyde er 1 m i skrått og 30 cm flatt terreng.
- Maksimal gesimshøyde er 4.10 m, mak mønehøyde er 5.80 m
- Gesims-, - og mønehøyde hytte regnes fra gjennomsnittlig terrengvivå.
- Maksimal gesimshøyde 3.0 m og takvinkel mellom 20 -30 grader for uthus
- Hyttetomter skal ikke være større enn maksimum 1 dekar.
- Møneretningen skal være 90 grader på fallende terreng.
- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader
- Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

- Bebyggelse skal ikke hindre fri ferdsel langs vassdrag. Det skal holdes en byggefri sone fra vann og vassdrag.
- Hyttetomter skal ikke legges ut på skogsareal med middels og god skogsbonitet.
- Hyttetomter skal ikke legges ut i skogplantefelt.
- Hyttetomter skal ikke legges ut på eksisterende skogsveger.
- Hyttetomter skal ikke legges ut i aktuelle /gode skogsveitraseer.
- Hyttetomter må ikke legges ut slik at det blir dårlig arrondering for landbruket
- Hyttetomter må ikke legges ut i 50- metersbeltet fra vann og vassdrag . Med vassdrag menes vassdrag med årssikker vannføring jfr. vannressurslova § 2.
- Hyttetomter må ikke legges ut på *markerte siluetter i terrenget (på koller eller åsrygger)*
- Hyttetomter må ikke legges ut nærmere enn 25 meter fra myrer.
- Adkomst skal ikke forekomme over dyrka mark
- Toalett skal ikke plasseres slik at det forurenser aktuelle drikkevannskilder i området jfr. Forurensingsloven.
- Søknad om bygging/fradeling skal behandles på vanlig måte av landbruksmyndighetene.
- Det skal avsettes 1 parkeringsplass per hytte. Før fradeling skal det foreligge godkjent atkomst og opparbeidet parkeringsplass for vinter og sommerparkering.
- Bygningsutsett skal godkjennes av bygningsetaten
- Fritidsboligen beises/males i mørke, matte farger.
- Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- Ved endring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal bygningene ha form og volum som passer inn i øvrig eksisterende bebyggelse og naturforhold.
- Bestemmelsene går foran andre bestemmelser i regulert og uregulert strøk (LNF-områder).

Retningslinjer:

- For bygging av fritidsboliger i byggeområder og LNF-soen 2, bør det ikke taes hensyn til eksisterende eiendomsstruktur, men områdets topografi.
- For å bevare det øvre fjellskogbeltet bør fritidsbebyggelse lokaliseres 200 lengdemeter fra tregrensen
- Fortetting av eksisterende hytteområder ansees som positivt, men må gjøres etter nøye vurderinger.

Naust ved sjø

- Bredder 4,5m, lengde 8m, gesimshøyde 2,80m, mønehøyde 4,0m, maksimal pillarhøyde 30 cm, i skrått terreng 60 cm. Gesims- og mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig terrengnivå

Retningslinjer ved dispensasjon:

- Bygging i tilknytning til eksisterende naustrekker bør kunne tillates. Strandsone viktige for friluftslivet skal skjermes for utbygging.

Naust ved fjell

- Bredder 2,50m, lengde 5 m, 30-27 grader takvinkel, maksimal mønehøyde 2,0 m, maksimal pillarhøyde 30 cm, takutstikk minimum 50 cm.

Retningslinje ved dispensasjon:

- Fellesnaust anses som positivt. Felles naust med høyere mønehøyde bør innvilges ved byggesøknad. Naustet skal ha to eiere eller flere eiere.

11.2 Byggeområder (Jfr. Pbl. § 20-4 1.ledd nr. 1)

For områder avsatt til utbyggingsformål, og hvor det er satt krav om regulerings- eller bebyggelsesplan, må arbeid eller tiltak som nevnt i PBL §§ 81,86a, 86b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse /byggemelding m.m.) samt fradeling, ikke finne sted før området inngår i en slik plan.

Fritids- og naustbebyggelse

Det planlegges felles område for hytter og naust

Tabellene nedenfor viser byggeområder for fritidsbebyggelse

Nr. i plankartet = Lokalisering med avgrensning på plankart

Ny fritidsbebyggelse = antall nye hytter som tillates plassert i området

R = Krav om reguleringsplan før fradeling tillates

B = Krav om bebyggelsesplan før fradeling tillates

F = fritidsbolig

Nr. i plankartet	Område	Ny fritidsbebyggelse	Gjeldende plan X
F28	Holmvatn	0	X
F29	Jarbruvatn	0	X
F33	Trollhauan	0	X
F34	Brenne	0	X
F35	Tveråvatn	0	X
F36	Lillealmenningen	0	X
F37	Tømmerdalen	0	X
F40	Grytvik/Vallvatn	0	X
F41	Torheim/Sandbakk	0	X

Nr. i plankartet	Område	Ny fritidsbebyggelse	Plankrav
F1	Raudberget		R
F2	Tjårriselv		R
F4	Gamfossen Nord		R
F5	Skaiti	8	B
F7	Solvågli	7	B
F12	Grønlivatn	9	B
F13	Storforsdalen	5	B
F24	Småvatnan	9	B
F25	Gamfossen øst		R
F26	Hjelbuneset	5	R
FN1	Stammesodden	5	R
F38	Junkerdal sagbruk		R

Retningslinjer:

- For området F24 skal det tas hensyn til drikkevannsforkomsten

Naust F 26

- Naust skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende naust vest i området.
- Fritidsbebyggelse ved F26 skal lokaliseres 100 meter fra strandlinjen

Retningslinje:

- Det bør planlegges for fellesnaust

Fritidsbebyggelse F25

Bebyggelse ikke lokaliseres nærmere enn 50 meter fra Junkerdalselva

Byggeområde herberge/overnatting/parkering/bolig

Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

Byggeområder boliger

Nr. i plankartet	Område	Ny boligbebyggelse	Plankrav
B2	Vik	3	Reguleringsplan
B3	Sveen		Reguleringsplan
B4	Nygård sør		Reguleringsplan

B4

- Ved utbygging skal bebyggelse lokaliseres minimum 30 meter fra Saltdalselva målt i horisontalet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
- Ved etablering av boliger i B4 skal Jernbaneovergang sikres med helbom.

B3

- Adkomst skal vurderes før oppstart av reguleringsplan

Helårs caravanoppstillingsplasser (C1, C2, C3)

Bestemmelser:

1. Antall caravanplasser som følger: C1 (Sørelva brøytestasjon 25), C2 Golanhøgda 45), C3 (KNA-hytta 10).
2. T-BRA spikertelt 15m².
3. Minsteavstand fra campingvogn, bobil, telt etc. er satt til 3 meter.
4. Området skal ha godkjent drikkevannsforsyning og avløp med serviceroom. Det skal etableres godkjent renovasjonsordning.

Idrettsområde

Nr. i plankartet	Område	Anlegg	Plankrav
I2	Lønsdal hotell	Nærmiljøanlegg (skibakke, ballbinge)	R

11.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF jfr. Pbl. § 20-4 1.ledd nr. 2)

LNF sone 1

Tiltak som ikke har direkte tilknytting til landbruk eller annen stedbunden næring, er ikke tillatt i LNF sone 1.

- Det tillates utvidelse av fritidsbebyggelse i henhold til generelle bestemmelser.
- For ikke konsesjonspliktige tiltak kreves det utarbeidelse av reguleringsplan.
- Adkomst til bolig-, fritid- ervervsbebyggelse skal ikke foregå over dyrka mark.
- I innfallsporter for nasjonalpark Junkerdal kan det tillates etter søknad og helhetlig plan oppsetting av enkle tiltak for friluftsliv eks. gapahuker, klopplegging, informasjonsstavler og bruer.

Retningslinjer:

- På eksisterende fradelte tomter kan kommunen tillate bygging til bolig-, ervervs- og fritidsformål.
- Ved bygging av mini- og mikrokraftverk skal det landskapsmessige sluttresultatet ha en akseptabel løsning.
- Ved bygging av mini- og mikrokraftverk må viktige gyte- og oppvekstområder for anadrom laksefisk sikres.
- Ved bygging av mini- og mikrokraftverk kreves det generell søknad og høring av Norges vassdrag og energidirektorat
- Boligtomter kan legges ut på skogsareal med middels og god skogbonitet
- Tiltak knyttet til stedbunden næring innenfor særlig viktige områder for natur og friluftsliv (Temakart 1), skal sendes til Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.
- I innfallsport til nasjonalpark (Junkerdal) tillates det etter søknad og helhetlig plan oppsetting av enkle tiltak for friluftslivet eks. gapahuker, klopplegging m.m.. Informasjonstavler ved innfallsporten skal være universelt utformet.

Retningslinjer for nedslagsfelt for drikkevannskilder (Temakart 5):

Nedslagsfeltet rundt drikkevannskilden er vist med egen skravur på tematisk kart. Det tillates ikke tiltak som kan forurense aktuelt drikkevannskilde og tilhørende nedslagsfelt. Før tiltak settes i verk skal følgende instanser ha uttalt seg:

- Kommunehelsetjenesten
- Fylkesmannens miljøvernnavdeling
- Næringsmiddeltilsynet
- Enhet teknisk drift

De enkelte private grunnvannsbrønnene er ikke avmerket på kart. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for drift, eller som kan forurense grunnvannsbrønner eller andre anlegg for vannforsyning.

LNF-sone 2

Områdene i tabellen nedenfor kan bebygges direkte med hjemmel i kommunedelplanen:

Det tillates ikke lokalisering av bolig,- fritids- og ervervsbebyggelse på dyrka mark.
 Bolig og ervervsbebyggelse skal lokaliseres 50 meter fra vassdrag
 Før behandling av fradeling og byggesak skal Sametinget og Nordland fylkeskommune uttale seg om kulturminner i området

Nr. i kart = Lokalisering med avgrensning på plankart.

Nr.i plankartet	Område	Ny fritidsbebyggelse
LNF-F14	Lillevatnet	3
LNF-F15	Grønlietra	4
LNF-F16	Ingeborgvatn	4
LNF-F17	Smålivatn	3
LNF-F18	Vassbotn nord	6
LNF-F19	Vassbotnfjell	10
LNF-F20	Myrland	5
LNF-F21	Øvervatn	3
LNF-F22	Vassbotn sør	8
LNF-F23	Evenesdal	6
LNF-F25	Botnvatn	1
LNF-F42	Os, Saltnes, Børå	7
LNF-F43	Nes (Krykkja)	4
LNF-F45	Bleiknes	4
LNF-F46	Kvithammeren	3
LNF-F47	Åsen	10
LNF-F48	Inner-Åsen	9
LNF-F49	Stolpen	3
LNF-F50	Røkland	13
LNF-F51	Drageid	1
LNF-F53	Vik	1
LNF-F54	Øksengård	1
LNF-F55	Skipmannvik	1
LNF-F56	Vik	1
LNF-F57	Inner-Åsen	1
LNF-F58	Holmvatnet	0
LNF-F59	Lønsdal	0
LNF-60	Storvatnet	0

Nye LNF-områder

LNF-F52	Jarbruvatn	6
LNF-62	Nordnes fellesland	8
LNF- 13	Vik fellesland	2
LNF-63	Bleiknesfjellgård	1
LNF-64	Førrahågbekken	4
LNF-65	Tømmerlia	8
LNF-69	Risevatn	1
LNF-70	Lisjvatn	1

LNF-72	Skard (12/2)	1
LNF 73	Svartvatn	4
LNF 74	Fuglvatn	12

1. LNF- F Tangodden tillates det ikke oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse. Bestemmelsen er ikke til hinder for fast bosetting på Gnr/bnr 40/10 og oppføring av sommerfjøs på eksisterende tomt.
2. LNF-F 69 tillates ikke bebygget før eksisterende hytte ved Dorro er revet.
3. Fritidsbebyggelse ved LNF-F 21 skal ikke komme i konflikt med trekklei sør for Krokvatn. Lokalisering av fritidsbebyggelse skal avklares med reindriftsinteressene.
4. Bro over Botnelva skal være bygget før det gis byggetillatelse for området LNF- F 14 Lillevatn skal det foreligge reguleringsplan for adkomst over Botnelva.
5. LNF-F43 Krykkja: Det tillates ikke bebyggelse på slåttemark

Naustbebyggelse

Nr. i kart = Lokalisering med avgrensning på plankart.

Nr.i plankartet	Område	Ny naustbebyggelse
LNF-N1	Fellesland Vik	3
LNF-N2	Vik	2
LNF-N5	Krokvatn	3
LNF-N6	Krokvatn	3
LNF-N7	Krokvatn	3
LNF-N8	Krokvatn	3
LNF-N9	Krokvatn	3
LNF-N10	Øksengård	2
LNF-N11	Galten	3
LNF-N12	Langset	3
LNF-N13	Halshågen	3
LNF-N14	Bollnes	3
LNF-N15	Setså	3
LNF-N16	Dverset	3
LNF-N17	Galten 2	0
LNF-N18	Saksenvik vestre	8
LNF-N19	Saksenvik østre	4

Spredt boligbygging

Tabellen nedenfor viser områder for spredt boligbebyggelse og kan bebygges direkte med hjemmel i kommuneplanen jfr. pbl § 20-4,2 ledd bokstav b:

Nr. i plankart	Område	Ny boligbebyggelse	Gnr
LNF-B1	Nesby	1	
LNF-B2	Nesby/Medby	2	11
LNF-B3	Vik	4	45
LNF-B4	Øksengård	2	46

LNF-B5	Dverset	2	47
LNF-B6	Nordnes (Almo)/Stor- almeningen	6	28/30
LNF-B7	Skjeldgånes	2	30
LNF-B8	Russånes	2	31
LNF-B9	Indre Russånes	2	32
LNF-B10	Kverva	1	33
LNF-B11	Bleiknes (Åsen)	2	33
LNF-B12	Øst for Skogmo	4	33
LNF-B13	Skogheim	2	35
LNF-B15	Einmoen	2	36
LNF-B19	Brennmoa	4	15
LNF-B20	Sveen	2	15
LNF-B21	Øvre Drageid	4	17
LNF-B22	Langset	4	3
LNF-B23	Ytre Saksenvik	3	4
LNF-B24	Indre Saksenvik	3	5
LNF-B25	Botn	3	6
LNF-B26	Pothus	4	21
LNF-B27	Evensgård	4	22
LNF-B 28	Langvad - Lia	6	13/14
LNF-B 29	Setså	3	2
LNF-B 30	Setså	3	1
LNF-B 31	Indremoen	2	34

Nye LNF-områder

LNF-B 32	Drageid	8	16
LNF-B 33	Skjågsletta	1	35/2

- | |
|---|
| - For områdene B20, 21 skal det foreligge tomteinnordningsplan før fradeling og byggetillatelse |
|---|

Retningslinjer:

- På eksisterende fradelte tomter kan kommunen tillate bygging til bolig-, ervervs- og fritidsformål.
- For generasjonsskifte på gårdsbruk i drift vises det til Jordlova, Lov av 12. mai 1995 nr. 23.

Tabellen nedenfor viser områder for utbygging av bolig- og fritidsbebyggelse er tillatt og kan bebygges direkte med hjemmel i kommuneplanen jfr. § 20-4, 2. ledd bokstav b

<i>Nr. i plankart</i>	<i>Område</i>	<i>Ny boligbebyggelse</i>	<i>Ny fritidsbebyggelse</i>
LNF-BH 1	Langset	4	4

Tabellen nedenfor viser områder for spredt bolig- og ervervsbebyggelse som kan bebygges direkte med hjemmel i kommuneplanen jfr. pbl § 20-4,2 ledd bokstav b:

Nr. i plankartet = Lokalisering med avgrensning på plankart

Ny boligbebyggelse = antall nye boliger som tillates i området

<i>Nr. i plankart</i>	<i>Område</i>	<i>Ny boligbebyggelse</i>
-----------------------	---------------	---------------------------

LNF BE1	Vassbotn	10
LNF-BE2	Evenesdal	5
LNF-BE3 og BE-4	Junkerdalen	10
LNF-BE5	Skaiti	4

Tabellen nedenfor viser områder for utbygging av bolig- ervervs og fritidsbebyggelse tillattes og kan bebygges direkte med hjemmel i kommuneplanen jfr. § 20-4, 2. ledd bokstav b

Nr. i plankartet = Lokalisering med avgrensning på plankart

Ny boligbebyggelse = antall nye boliger som tillates i området

Ny fritidsbebyggelse = antall nye hytter som tillates plassert i området

<i>Nr. i plankart</i>	<i>Område</i>	<i>Ny boligbebyggelse</i>	<i>Ny fritidsbebyggelse</i>
LNF-BEH1	Vassbotnfjell	5	2
LNF-BEH2	Myrland	5	2

- Fritids- og bolig- og ervervsbebyggelsen skal plasseres slik at den ikke er til hinder eller ulempe for jord- og skogbruksdrift.
- Boligene skal lokaliseres i nærhet av eksisterende boligbebyggelse eller eksisterende godkjent offentlig veg.
- Ny fritidsbebyggelse skal samlet for LNF-BEH1 og F19 ikke overstige 7 og for LNF-BEH2 og F 20 ikke overstige 5.
- Før bygging og fradeling skal landbruksmyndighetene uttale seg

Retningslinjer:

1. På eksisterende fradelte tomter kan kommunen tillate bygging til bolig-, ervervs- og fritidsformål.
2. Nybygg og tilbygg/påbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelse

Retningslinjer LNF- sone 1, 2 og dispensasjon:

- Ved behandling av søknader innenfor LNF-områder med spredt boligbygging og søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel bør det legges vekt på følgende;

Sone 1 og 2 kjerneområder

- I sonene bør det ikke tillates fradeling/boligbygging som medfører til drifts- og miljømessige ulemper for jordbruket.

Sone 1, 2 og 3

- Dyrka mark som gir grunnlag for lønnsom drift bør ikke bebygges eller omdisponeres til andre formål.
- Dyrkbar mark som kan gi grunnlag for lønnsom drift bør ikke bebygges eller omdisponeres til andre formål.

11.4 Områder for råstoffutvinning (Pbl § 20-4, 1. ledd nr. 3)

1. Ved vesentlig utvidelse av eksisterende grusuttak og mineralforekomster kreves det utarbeidet reguleringsplan (R 1-7) Graddis, Ballvasselva og Pettermoen, Raudbergnasen, Stor-Stilla, Lillealmenningen, Setså.

2. Reguleringsplan skal utarbeides felles for hele grusforekomsten og naturlig tilstøtende nærrområder, uavhengig av arealbruk og grunneierforhold, før uttak kan tillates.

Retningslinjer:

1. Det bør utarbeides driftsplan for masseuttaket. Dersom dette ikke ansees som nødvendig bør det legges vekt på følgende:
 - a) Ytre begrensning av uttaksområdet
 - b) Uttaksdybde (angi nedre høydekvote)
 - c) Helningsgrad og utforming av avsluttende skråning/terrassering
 - d) Opparbeidelse av arealet etter avsluttet uttak (rehabiliteringsplan)
 - e) Skjermingsbelter/vegetasjonsskjermer og/eller fysiske skjermer eller terrengvolder
 - f) Innpassing av bygninger
 - g) Deponering av avdekningsmasser
 - h) Lagring av produserte masser
 - i) Atkomst til grusressursen
 - j) Når uttaket er avsluttet opparbeides området i h.h.t. godkjent reguleringsplan.
 - k) Kommunen vil i sin kontakt med grunneier eller driftsansvarlig av massetak anmode om at det avsettes midler til fond eller eventuelt innhentes bankgaranti for beløp, som kan brukes til istandsettingsarbeidet etter endt uttak.

11.5 Områder som er eller skal båndlegges (Pbl § 20-4, 1.ledd nr. 4)

- Skansenøyra naturreservat fredet ved kongelig resolusjon 21.12.00 (resten av "Verneplan for våtmarksområder i Nordland").
- Østerdalen landskapsvernområde fredet ved kongelig resolusjon kongelig resolusjon 16.12.83
- Saltfjellet landskapsvernområde fredet ved kongelig resolusjon 08.08.89
- Gåsvatnan landskapsvernområde fredet ved kongelig resolusjon 08.09.89
- Saltfjellet nasjonalpark fredet etter kongelig resolusjon 08.09.89
- Stor-Graddis naturreservat og Junkerdalsura naturreservat ble vernet etter naturvernloven ved kongelig resolusjon den 21.12.2000
- Junkerdal nasjonalpark vernet etter naturvernloven ved kongelig resolusjon den 09.01.04

Områder som skal reguleres etter Plan og bygningslova

- Fremtidig og eksisterende skiløypetrasee Rognan – Høyarfallmoan.

11.6 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (Pbl § 20-4, 1.ledd nr. 5)

Vannareal for allment flerbruk. Fiske,- ferdsel,- friluftsliv- og naturvernområde (FFFN-område).

I vannstrengen til Saltdalselva tillates det ikke aktiviteter som:

- Lukking av anadrom strekning av hovedvassdrag med sideelver/bekker.
- Masseuttak fra elvebunnen, eller så nær elven at elveleiet endres eller graving som medfører til høgt partikkelinnhold i vassdraget.
- Utfyllinger som medfører endring av elveløpet.
- Senking av elvebunnen.
- Inngrep som medfører til økt bunnerosjon
- Inngrep i vannstrengen til anadrom strekning og som påvirker anadrom stamme

- Unntak fra dette er Inngrep i områder som er i tråd med tiltaksområder i *Miljøplan for Saltdalsvassdraget*.
- Det skal i en bredde på 20 meter fra hovedvasstrengen m. anadrome sideelver ikke tillates hogst som endrer biotopen i h.h.t. Vannressurslova av 24. nov. 2000 nr.82 (Lov om vassdrag og grunnvann). Dette gjelder også områder som i arealdelen etter pbl §20-4 1ledd nr.5. går utover en bredde på 20 meter og er registrert som flommarksskog (Vannressurslova §11).

Kantvegetasjon

- Ved inngrep skal det tas hensyn til kjente verneverdier langs vassdraget beskrevet i NINA-NIKU rapport 2002 (kartlegging av flompåvirkede naturtyper i Saltdalsevassdraget). Dette gjelder bla. områdene Engesneset (Junkerdal), Lillenes (øst for Kalla bru) og Sjørdalen (Sjørelva, Vassbotnfjell)
 - Kantvegetasjon som har betydning for planter og dyr eller betydning som næring eller skaper skjul til fisk i vassdraget bør ikke hugges.

Det kan tillates:

- Fjerning av kantvegetasjon som ikke har betydning for tilgang på næringsdyr eller skjul.

11.7 Viktige ledd i kommunikasjonsystemet (Pbl § 20-4, 1.ledd nr.6)

Regulerte private atkomstveger til fritidsbebyggelse

1. V1 Dversetåsvegen, V2 Vikvegen, V3 Bakkenvegen, V4 Næstbyvegen, V5 Ingeborgvegen, V6 Dugnadsvegen, V7 Røkland, V8 Os og Saltnes, V9 Valvatn, V10 Saksenvik, V11 Nesvegen, V12 Svartvatn, V16 Botnvatn (Næstby).
2. Det tillates ikke videreføring av atkomstveger fra enden av eksisterende traktorveger. Atkomstveger til hytteområder skal avsluttes i godkjent trasee fra landbruksmyndighetene.
3. Atkomstvegene skal ikke innskrenke inngrepsfrie naturområder
4. Foreslåtte traseer omklassifisert til privat veg (atkomst hytteområder) skal før endelig godkjenning befares. Vegne skal kunne benyttes med vanlig personbil.
5. For veger der deler av veitraseen er dårlig egnet for personbiltrafikk, vil kommunen fremme forslag til utbedringstiltak. Frist for utbedring vil bli gitt. Slike veger gis midlertidig godkjenning som atkomstveg til fritidsbebyggelse, inntil utbedringer er gjort.

Retningslinjer:

- Veger som omklassifiseres fra traktorveg til privat veg skal sikres på forsvarlig måte. Det gis tilråding til: Bredde, grøfting, dekke, sikkerhet m.m.
- Det henvises til viltloven og bruk av motorferdsel i utmark.
- Kommunen vil samarbeide nært med grunneierlagene.

A1 og A2 Alternativer privat atkomst boligområde - Nestby

Krav om utarbeidelse reguleringsplan

Parkeringsplasser Junkerdal nasjonalpark med krav om byggeomelding

P2 – Øvre Skaiti (Klippåga)

P3 – Øvre Skaiti

P 4 – Fossegård

1. Langs E6; nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler – utenom primærnæringsområder som er bundet til arealene – tillates kun etter vedtatt reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.
2. Det kreves 1,5 biloppstillingsplasser per hytte langs riks og fylkesveger.
3. For ny støyømfintlig bebyggelse nær hovedveg bør det kunne kreves støyfaglig rapport som dokumenterer at forskriften blir overholdt med hensyn til vegtrafikkstøy. Med støyømfintlig bebyggelse menes boliger, bebyggelse, skole, barnehager og institusjoner for rekreasjon eller lignende.
4. Byggegrensebestemmelse jfr. Jernbanelova (JBL's § 10) på 30 meter opprettholdes
5. For kommunale hovedveger (Kryss Høyarfall – Brenne, Pothus bru – Langånes, Kryss rv 515 Vik – Breimoen, kryss Evenesdal til Myrland, kryss Rv 77 Junkerdal/Solvågli – Raudbergvøllen og Innlandet, Graddis kryss Rv 77 – Graddis fjellstue, Kryss Rv 77 til Skaiti, Saksenvik tunnell – Rognan rundkjøring fastsettes byggegrensen til 12,5 meter fra midtlinje veg.
6. Minimal avstand til kommunalt vann og avløpssystem 4 meter

11.8 Generelle bestemmelser

1. Ved utbygging i boligområder skal det tas hensyn til barn- og unges leke- og oppholdsmuligheter, også funksjonshemmede. I LNF-områdene der det er adgang for spredt boligbebyggelse kan det stilles areal- og funksjonskrav til lekeområder og andre uteoppholdsarealer for barn og ungdom før byggetillatelse gis.
 2. Ved planlegging og utbygging skal alle grupper i befolkningen, i så stor grad som mulig, sikres god tilgjengelighet innen byggeområdet. Tilgjengelighetskriterier nedfelt i Teknisk forskrift og vegnormalen gjøres gjeldende for alle uteområder. Følgende forhold skal vektlegges:
 - a) Utforming av leke- og oppholdsplass.
 3. Før fradeling skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene (Sametinget og Nordland fylkeskommune), jf kulturminneloven § 8 første ledd. Jfr § 3 Lov om kulturminner § 3, 1. ledd: Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.
- Rasfare
- For områder lokalisert innenfor Norges Geologiske Undersøkelser (NGU) sin database om skredfare skal det før fradeling og byggetillatelse innvilges fremlegges geotekniske vurderinger av tiltaket.
- Det tillates bruksendring fra bolig til fritidsbolig unntatt Gnr 42 (Prestegård/Rognan), 43 (Bakken), samt områder regulert til boligformål.

12 Planløsning og bestemmelser kystsonen

(PBL § 20-4, 1 Ledd nr.5) Akvakultur

A-1 Helgevikkbakkan

A-1 – 25 forankringsområde (anker 25 og 9 meter under overflaten)

Feste til land skal være 9 meter under laveste vannstand. I øvrige områder skal bunnfestene være lokalisert 25 meter under havoverflaten.

A-2 Daumannsvika

A 2- 25 Daumannsvika (Edelfarm) med forankringsområde.

Innenfor forankringssonen skal det kun tilrettelegges for bunnfeste og feste til land. Feste til land skal være 9 meter under laveste vannstand. I øvrige områder skal bunnfestene være lokalisert 25 meter under havoverflaten.

FFFNA- 1 Tangodden (Edelfarm) med forankringsområde.

Innenfor forankringssonen skal det kun tilrettelegges for bunnfeste og feste til land. Feste til land skal være 9 meter under laveste vannstand. I øvrige områder skal bunnfestene være lokalisert 25 meter under havoverflaten.

Eksisterende anlegg på land.

A-4 Akvakultur på land

Område A-6 Hals; landbasert anlegg

Flerbruksområder (Ferdse, friluftsliv, fiske og natur – FFFN)

I områder for FFFN skal det ikke etableres anlegg som hindrer allmenn ferdsel og fiske. Dette gjelder også midlertidig flytende konstruksjoner. Dette gjelder ikke sjøområder som nyttes til skipsbyggeri.

Generelle bestemmelser

Bygge- og anleggstiltak som krever byggemelding eller byggetillatelse etter pbl § 81,84,86a og 93, skal ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig kystsoneplan. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulemper for gjennomføring av planen.

Pbl § 17-2 Forbud mot bygging i 100 metersbeltet langs sjø.

Bygninger, konstruksjon, anlegg eller innhegning kan ikke oppføres nærmere sjø enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann og kan heller ikke vesentlig endres. Forbudet gjelder også deling, herunder salg eller bortleie av ubebygd del (parsell eller tomt) av eiendom.

Pbl § 74 Planløsning og utseende

Festeanordninger og kabelstrekke for akvakulturanlegg skal ikke hindre allmennhetens ferdsel i sjøområdene og atkomstmulighetene til land.

Når oppdrettsanlegg opphører eller ligger brakk i lengre perioder skal oppdrettsmerder og festeanordninger fjernes for ikke å hindre annen allmenn bruk av området.

Det er ikke tillatt med vannscooter i kommunens sjøarealer.

Anlegg i sjøen og på land skal planlegges og utformes slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhetskrav både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Anlegg for oppdrett skal ha en ensformig anleggstype og utforming.

Retningslinjer

Før etablering av anlegg i sjø bør tiltakshaver samarbeide med Saltdal Kommune, fiskeriinteressene, reiseliv fritidsinteressene og grunneiere i området.

Arealplan og temakart

Plankart med bestemmelser og retningslinjer

Temakart

Temakart 2	Friluftsliv og naturverdier
Temakart 3	Landskapsområder
Temakart 4	Naturverdier
Temakart 6	Drikkevannskilder
Temakart 7	SEFRAK-registreringer
Temakart 8	Friluftsliv
Temakart 9	Kjerneområder landbruk
Temakart	Viktige områder for friluftsliv, - reiseliv og fiskeriinteresser
Temakart	Viktige garnplasser for yrkesfiskere
Temakart	Innfallsporter Junkerdal nasjonalpark
Temakart	Aktuelle områder for oppdrett
Temakart	Farled

Med hilsen

Frode Tjønn
Arealplanlegger



Kundesenter

Dato: 13.03.2025

Telefon: 75507550

E-post kundesenter@iris-salten.no

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1840.43.76.0.0

Adresse: Kirkegata 28

Eierkontakt: Sameiet Kirkegata 28

Vi fakturerer Sameiet Kirkegata 28.

Kommunale renovasjonsavgifter for 3 boenheter er totalt kr 13322,28*

Restansen utgjør kr 0,00 for sameiet.

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20 februar, 20 mai, 20 august og 20 oktober.

Mvh

Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR SENTRUM ØST - ROGNAN I SALTDAL KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 2

Areal for småhusbebyggelse

- a. Bebyggelsen skal bestå av frittliggende småhus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Bebyggelsen skal fortrinnsvis oppføres med saltak.
- b. Maksimal gesimshøyde for 1 etasjers hus er 3,4 m - for 2 etasjers hus 6 m, som måles fra grunnens planete nivå, etter bygningsrådets bestemmelser. Utnyttelsesgrad U er påført planen.
- c. Takenes møneretning er angitt på planen. Takvinkel - for sal- og valmtak - skal være mellom 18° og 30° for 1 og 2 etasjers hus og maks. 45° for 1 1/2 etasjers hus. Bygningsrådet kan bestemme felles takvinkel for hus som naturlig hører sammen i en rekke eller gruppe.
- d. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garsje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- e. Bygninger på tomt gnr./bnr. 42/7 med antikvarisk verdi, kan vedlikeholdes og nyttes som tidligere.

§ 3

Område for industribebyggelse

- a. Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- c. På området kan det oppføres bygninger med inntil 2 etasjer over grunnmur. Utnyttelsesgrad U er påført planen.
- d. Lagring på areal mellom byggelinje og veg er ikke tillatt. Arealet bør beplantes med trær og busker i henhold til fellesbestemmelsene.

§ 4

Område for forretningsbebyggelse

- a. Forretningsbygg kan oppføres i 2 etasjer, dog kun 1 etasje for Shell bensinstasjon. Boliger kan ikke oppføres i disse områder.

- b. Hver forretning skal på egen grunn eller på felles areal ha plass for parkering samt nødvendig plass for på- og avlesning. Utnyttelsesgrad U er påført planen.

§ 5

Friområder

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når det etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 6

Fellesbestemmelser

- a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Farge på hus godkjennes av bygningsrådet.
- b. Bygningsrådet skal påse at eventuelle innhegninger mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerders høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 0,80 m høye.
- c. De ikke bebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende trær bør søkes bevart, så sant de etter bygningsrådets skjønn ikke virker sjenerende for den offentlige ferdsel. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn fører til samme sjenanse.
- d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, 8. desember 1981



Ole S. Aavatsmark
Ole S. Aavatsmark

Erling Vindenes jr.
Erling Vindenes jr.



SALTDAL KOMMUNE

00/03313
BSP

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-ENDRING FOR DEL AV SENTRUM ØST

§ 1 Generelt

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

A Parkområder

B Offentlige trafikkområder: Offentlig bilvei, offentlig gang/sykkelvei, offentlige parkeringsplasser

C Privat felles parkeringsplass

D Kontor- og industribygg

E Kontor- og forretningsbygg

F Industriområde

§ 2 Parkområder

Områdene er avsatt til parkmessig opparbeidelse for rekreasjon og opphold for allmenheten. Bygninger tillates ikke oppført. Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel i parkområdene.

§ 3 Trafikkområder

Innenfor bilveiområdene kan det anlegges kjørebane og fortau/gang- sykkelveg. Fortau/gang- sykkelveg kan dog ikke anlegges der slike er avsatt særskilt langs bilvegområdene. I område for offentlig parkering tillates bare intern enveis bilkjøring. Belysningsanlegg og beplantning kan tillates etter særskilt godkjent plan.

§ 4 Private felles parkeringsplasser

For område FP 1 skal det opprettes og tinglyses erklæringer om varige sameieandeler til fordel for alle eiendommer og eierseksjoner innenfor områdene K/I 1 og K/I 2 og for fremtidige parseller av disse.

For område FP 2 skal det opprettes og tinglyses erklæringer om varige sameieandeler til fordel for alle eiendommer og eierseksjoner innenfor områdene F/K 1 og F/K 2 og for fremtidige parseller av disse.

I området tillates bare intern bilkjøring.

§ 5 Område for kontor- og forretningsbebyggelse, F/K 1 og F/K 2

- a. *Forretningsbygg kan oppføres i 2 etasjer. Leiligheter kan tillates i 2. etasje. Område F/K 2 kan bare bebygges frem til regulert vegglinje.*
- b. *Hver forretning skal på egen grunn eller på felles areal ha plass for parkering samt nødvendig plass for på- og avlesning/vareinntak.*
- c. *Erklæring om varige sameieandeler i område FP 2 i samsvar med § 4 skal være tinglyst før videre utbygging igangsettes.*

§ 6 Område for kontor- og industribebyggelse, K/I 1 og K/I 2

- a. *Kontor- og industribygg kan oppføres i 2 etasjer. Leiligheter kan tillates i 2. etasje.*
- b. *Hvert kontor- industriforetak skal på egen grunn eller på felles areal ha plass for parkering samt nødvendig plass for på- og avlesning/vareinntak.*
- c. *Erklæring om varige sameieandeler i område FP 1 i samsvar med § 5 skal være tinglyst før videre utbygging igangsettes.*
- d. *Det tillates ikke etablert industri som er forurensende av noen art på arealene eller som på annen måte ikke passer naturlig inn i området.*

§ 7. Industriområde

- a. *Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.*
- b. *Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.*
- c. *På området kan det oppføres bygninger med inntil 2 etasjer over grunnmur. Utnyttelsesgrad U er påført plankartet.*
- d. *Lagring på areal mellom byggelinje og veg er ikke tillatt. Arealet bør beplantes med trær og busker i henhold til fellesbestemmelsene.*

§ 8 Fellesbestemmelser.

8.1 Tilgjengelighet

Alle forretnings- og kontorbygg og uteområder gjøres godt tilgjengelig for alle befolkningsgrupper.

8.2 Veianlegg

Veiens stigningsforhold fremgår av høydekurvene på plankartet.

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

I avkjørsler og kryss skal det være fri sikt i henhold til bestemmelser i vegloven med tilhørende forskrifter. Frisiktsone som fremgår av plankartet, skal holdes fri for vegetasjon og andre sikthindrende innretninger.

8.3 Saltak/hvalmtak

Takvinkel for hovedflater skal ikke være mindre enn 18, og ikke større enn 45 grader.

8.4 Ubebygde arealer

Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Store trær (over 5 meter) og vegetasjon som gir levirkning må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

8.5 Innhegninger.

Bygningsrådet skal påse at eventuelle innhegninger mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerders høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene skal ikke være høyere enn 0,8 meter. Bygningsrådet skal videre påse at gjerde mot industriområder oppføres i nødvendig utstrekning og med en forskriftsmessig og tiltalende utforming.

8.6 Overflate

Bygningene skal oppføres med fasader i mur eller tre. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med bebyggelsen omkring.

Rognan 25.05.01


Kjell Magne Johansen
ordfører



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Kirkegata 28
8250 ROGNAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stevan Vukovic

Telefon: 901 69 641
E-post: stevan.vukovic@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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre