

Velkommen til

Gammelveien 293, 8252 Rognan

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gammelveien 293
8252 Rognan

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 330 000,-
Omkostninger	kr	99 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 429 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 429 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1972
BRA/BRA-i	646 / 572 m²
Soverom	5

Energimerke E

Romslig bolig med flott beliggenhet på Sundby med gode utleiemuligheter!

På Sundby i Saltdal finner du denne innholdsrike eiendommen, ca. 6 km sør for kommunesenteret Rognan. Her bor du landlig og fredelig, med spredt bebyggelse rundt og kort vei til både barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikker og øvrige fasiliteter. Med daglige bussforbindelser og kun noen minutter med bil til både Rognan og Røkland, har du nærhet til det du trenger i hverdagen.

Boligen er opprinnelig fra 1972 med et stort påbygg fra 1987. Den rommer flere stuer, kjøkken og bad, mange soverom og gode boder - perfekt for storfamilien eller deg som ønsker fleksible løsninger. Her finner du også vinterhage, balkonger med utsikt og en romslig garasje.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

+47 469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gammelveien 293, 8252 Rognan

Registerbetegnelse
Gnr. 12, Bnr. 82, Saltdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 330 000,-
Omkostninger	kr	99 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 429 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 429 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 444 240,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 98 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 99 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 29 799,- pr. år 2024
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, tømming av septik, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Minsteprisen på renovasjonsabonnement, per boentet, er kr. 3679,06*
Eiendommen er registret som ubebodd. Ingen renovasjon og ingen restanser.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 572 m²
BRA - e: 74 m²
BRA totalt: 646 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje opprinnelig del | BRA-i: 112 m²
2. etasje opprinnelig del | BRA-i: 122 m²
Underetasje påbygg | BRA-i: 130 m²
1. etasje påbygg | 130 m²
Loft påbygg | 78 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller

kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Godt med parkering på eiendommen og i garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 631 m² på eiet tomt.
Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn | Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering | Dreneringsforhold fra byggeår. Betongstøpt kjellergulv uten fuktsikring mot grunnen.

Grunnmur og fundamenter | Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer | Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold | Boligen ligger inn mot bratt skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger | Kommunalt vann og privat septik. Stikkledninger antatt fra byggeår.

En mindre del av bygget samt sauna og "fjøs" ligger på naboeiendommen Gnr. 12 Bnr. 34 (se kart). Grunneier av 12/34 utarbeider en "forhåndsavtale om kjøp av tilleggstomt, " som kjøper om ønskelig kan inngå. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
1972 Påbygget i 1987 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje opprinnelig del
BRA-i 112 m²: Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken, opprinnelig bod omgjort til bad/vaskerom (ikke byggemeldt), bod omgjort til soverom (ikke byggemeldt), fyrrom, en bod og et rom (ikke byggemeldt).

2. etasje opprinnelig del
BRA-i 122 m²: Trapperom, hall, stue/kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, vaskerom og 2 soverom

Underetasje ny del
BRA-i 130 m²: Hall m/trapp, toalettrom, verksted og bod
BRA-e: Kontor og bod

1. etasje ny del
BRA-i 130 m²: Hall m/trapp, stue, stue 2, kjøkken, bad, toalettrom, kjølerom og bod

Loft påbygg
BRA-i 78 m²: Hall m/trapp, hall, loftstue, bad, toalettrom og 2 soverom

I tillegg er det en hagestue på BRA-e 38 m² med bod, badstue og en bod på BRA-e 36 m² på tomten.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygnings godkjente tegninger datert 25.02.1971, Dette gjelder opprinnelig del 1.etasje hvor opprinnelig bod omgjort til bad/vaskerom, bodrom omgjort til soverom. Entreen er gjort større vet å innlemme gang/hall og vindfang. Det er i tillegg et tilbygg innredet til rom, hvor det ikke foreligger byggemelding eller godkjenning. 2.etasje: Tilbygg innredet til kjøkken uten byggemelding. Kjøkken medtatt i stue, flyttet vegg hall til en mindre gang, deler av hall er innlemmet i badet, opprinnelig soverom medtatt i stue.
Påbygg 1.etasje: Vinterhage er ikke byggemeldt. Opprettet et rom i deler av garasje/lager, det er laget til gjennomgang fra garasje/lager til kjøkken i opprinnelig del. 2.etasje: Hele etasjen er bygget større enn på byggetegninger. Karnapper er ikke på byggegodkjente tegninger, Et soverom er innlemmet i stue. Etablert wc-rom i deler av opprinnelig soverom, etablert wc-rom i gangareal, badet er utvidet. Opprettet bod og større gang som ikke vises på byggetegninger. Loftsetasje: Etasjen er større enn på opprinnelige byggetegninger. Bad omgjort til soverom med utgang til en balkong som ikke er på byggetegninger. Deler av stue er omgjort til bad samt utvidet uten byggemelding, det samme gjelder stue omgjort til et større soverom enn vist på byggetegninger. Rom ved siden av trapp er etablert uten byggemelding, det samme gjelder flytting av altan. Uthus: Det foreligger ingen ferdigattest

eller byggemelding for uthuset. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet. Bruksendring fra bodareal til rom for varig opphold er et søknadspliktig tiltak.

Standard
Boligen holder følgende standard:

1.etasje - Opprinnelig del 1972
Her kommer man inn til et vindfang og videre til en romslig hall med trapp opp til 2.etasje. Videre inneholder etasjen stue med åpen løsning mot barrom samt vedovn, et kjøkken, bad, fyrrom, to boder, en bod innredet til soverom (ikke bruksendret) og et rom som ikke er innredet (tilbygget uten byggemelding).

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Normalt godt utbygget med skap og benkeplass. Dobbel stålvask med benkebeslag. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er laget adkomst til påbygget via kjøkkenet.

Badet er flislagt med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Dør videre inn til fyrrom.

2.etasje - Opprinnelig del 1972
Fra trapperommet kommer en videre til to soverom, bad, wc-rom, stue, kjøkken (ikke byggemeldt) og et rom.

Kjøkkenet (tilbygg ikke byggemeldt) har innredning med glatte fronter. Normalt godt utbygget med skap og benkeplass. Dobbel stålvask med benkebeslag. Fliser på vegg over benk.

Nyrenovert bad med baderomsplater og belegg på gulv. Innredning, speil med lys over og badekar. Opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom med belegg på gulv og vegger malt i lyse farger. Toalett, servant og speil på vegg.

Det er laget adkomst til den nye delen via vaskerom/rom innenfor stue.

1.etasje - Påbygg 1987
Overbygget inngangsparti med dør inn til kontor og dør inn til hall med trapp. Kontoret er av god størrelse med utgang til vinterhage (ikke byggemeldt). Fra hall kommer man til en gang med tilgang til bod og wc-rom. Videre inn til en stor garasje/lager med garasjeporter.

2.etasje - Påbygg 1987
Vi tar trappen opp til 2.etasje hvor det er en smal og lang gang. Videre adkomst til wc-rom, bod, kjøkken, stue og et soverom. Fra stuen er det utgang til en større balkong som er delvis overbygget.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i heltre utførelse. Normalt godt utbygget med skap og benkeplass. Dobbel stålvask med benkebeslag. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser på vegg over benk. Integrert komfyr, mikro og koketopp.

Loftsetasje - Påbygg 1987
Lotsetasjen inneholder tre soverom, bad, gang og wc-rom.

Badet har vinylbelegg på gulv og baderomsplater. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og badekar.

Utgang til balkong fra det ene soverommet og fra gangareal.

Innvendige overflater | Gulv med parkett, laminat, vinyl, gulvbord og fliser. Vegger med panel, tapet/strie, plater og malte flater. Himlinger med panel, himlingsplater og malt himling.

Vannledninger | Innvendige vannledninger er av kobber. Påbegynt oppgradering til rør i rørsystem i gammel del av bygningen. Originale kobberrør i resten av bygningen.

Avløpsrør | Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon | Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes.

Varmesentral | Boligen har installert flere luft til luft varmepumper.

Varmtvannstank | VVB på 200 liter montert på fyrrom med ukjent alder.
VVB på 287 liter fra 1987 i tilbygg.

Vannbåren varme | Det har vært vannbåren varme med radiatorer og muligens gulvvarme i deler av bygningen. Anlegget fikk varme fra oljefyr og er nå delvis revet.

Elektrisk anlegg | Flere sikringsskap med automatsikringer og originale skrusikringer. Deler av anlegget er demontert på grunn av utbedring etter vannskade. Det må påregnes reparasjoner og utbedringer på deler av anlegget.

Branntekniske forhold | Røykvarslere og pulverapparater montert.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Ikke synlig museband bak kledningen.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Noe fuktskjolder i sperrer, men dette antas ha kommet før taket ble byttet eller ved at det er gjenbrukt material. Det er vanskelig adkomst til kaldloft på grunn av små luker og manglende gangbaner / gulv.
- Vinduer: Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc. Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
- Dører: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte dører.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Overflater med varierende alder og slitasjegrad. En del skader og uferdige arbeider.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det har vært noe fuktinnsig på kortvegg i gammel del av bygningen. Det opplyses at drenering ble utbedret da dette ble oppdaget. Det er stedvis noe saltutslag i overgang gulv/vegg i bygningen.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Andre innvendige forhold - 2: Det er registrert spor etter mus i knekott.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Gjelder noen av varmepumpene.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Overflater vegger og himling på bad i 1. etasje gammel del: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Overflater gulv på bad i 1. etasje gammel del: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad i 1. etasje gammel del: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom i 2. etasje gammel del: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Overflater og innredning på stue/kjøkken i 2. etasje gammel del: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Overflater vegger og himling på vaskerom i 2. etasje gammel del: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør i våtsone ved vask. Det mangler bunnlist i nedkant av våtromsplater.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom i 2. etasje gammel del: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Ventilasjon på vaskerom i 2. etasje gammel del: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom i underetasje ny del: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Overflater vegger og himling på bad i 1. etasje ny del: Det er påvist sprekker i fliser.
- Overflater gulv på bad i 1. etasje ny del: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Ventilasjon på bad i 1. etasje ny del: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad i 1. etasje ny del: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Overflater vegger og himling på bad på loft ny del: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det mangler bunnlist i nedkant av våtromsplater. Vindu i våtsone ved

badekar.
- Ventilasjon på bad på loft ny del: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad på loft ny del: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Utvendig:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Deler av rekkverk har skader og må utbedres.

TG3 - Innvendig:
- Andre innvendige forhold: Vannskade på deler av vegger.
- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Fordeler stokker for rør i røropplegg er plassert direkte på vegg i fyrrom. Fyrrommet er ikke bygget som et våtrom og lekkasjer fra rør i røropplegget vil dermed kunne føre til vannskader i bygningen.
- Elektrisk anlegg: Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektro virksomhet.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 1. etasje gammel del: Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Det kan være benyttet en underliggende (overstøpt) membran, men denne er ikke synlig.
- Generell på bad/vaskerom i 2. etasje gammel del: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Avtrekk på stue/kjøkken i 2. etasje gammel del: Det er registrert avvik med avtrekk.
- Overflater gulv på vaskerom i 2. etasje gammel del: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Overflater og konstruksjon på kjølerom i 1. etasje ny del: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Noe fuktmerker i himling og på gulv. Det er ikke synlig om rommet har korrekt oppbygging.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 1. etasje ny del: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Overflater gulv på bad på loft ny del: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Om det er sluk er denne under innebygget badekar.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad på loft ny del: Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Rommet har ikke sluk.
- Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgs materiell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med

overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke | Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak av armert plast. Saltak, taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner.

Veggkonstruksjon | Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Stående bordkledning.

Vinduer | Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i varierende alder og utførelse.

Dører | Bygningen har dører i edeltre, aluminium og malt utførelse.

Balkonger/terrasser | Balkonger i utførelse av betong og tre. Balkonger er tekket med maling / epoxy og vinyl.

Hagestue | Frittstående hagestue med Jacuzzi, badstue og solarium. Bygningen synes å være fundamentert på støpt plate på mark. Oppført
i isolert bindingsverk pålagt villmarkspanel som er utvendig malt. Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med torv. Store vinduer og skyvedør i aluminium.

Utebod | Enkelt uthus som synes å være bygget av to sammenbygde brakker. Bygningen har fått pålagt saltak som er tekket med stålplater. Brakker synes å være fundamentert nærmest direkte på bakken. Det er et enkelt uthus / brakke lagret ved siden av bygningen.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Sundby i Saltdal, ca 6 km syd for komunesenteret Rognan. Ligger like ved den gamle E-6. Området har spredt bebyggelse med frittliggende boligeiendommer og landbrukseiendommer.

Barnehage, skoler, idrettsanlegg, off. adm og øvrige fasiliteter på Rognan. Butikksenter på Røkland, 8 km syd for Sundby.

Daglig buss til Rognan og Røkland. Eiendommen har fin utsikt i sydlig og østlig retning med gode lys og sol. Ligger tilbaketrukket fra tidligere E- 6 og er derfor stort sett skjermet for trafikkstøy. Et landlig og rolig område med kort veg til daglige fasiliteter. Avhengig av bil eller buss.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Det medfølger innbo i "brakkene".

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen, dødsbo. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Brukstillatelse/ferdigattest
Gammeldelen av boligen har ferdigattest datert 10.10.1972. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nydelen iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygnings godkjente tegninger datert 25.02.1971, Dette gjelder opprinnelig del 1.etasje hvor opprinnelig bod omgjort til bad/vaskerom, bodrom omgjort til soverom. Entreen er gjort større vet å innlemme gang/hall og vindfang. Det er i tillegg et tilbygg innredet til rom, hvor det ikke foreligger byggemelding eller godkjenning. 2.etasje: Tilbygg innredet til bar uten byggemelding av tilbygget. Kjøkken medtatt i stue, flyttet vegg hall til en mindre gang, deler av hall er innlemmet i badet, opprinnelig soverom medtatt i stue.
Påbygg 1.etasje: Vinterhage er ikke byggemeldt. Opprettet et rom i deler av garasje/lager, det er laget til gjennomgang fra garasje/lager til kjøkken i opprinnelig del. 2.etasje: Hele etasjen er bygget større enn på byggetegninger. Karnapper er ikke på byggegodkjente tegninger, Et soverom er innlemmet i stue. Etablert wc-rom i deler av opprinnelig soverom, etablert wc-rom i gangareal, badet er utvidet. Opprettet bod og større gang som ikke vises på byggetegninger. Loftsetasje: Etasjen er større enn på opprinnelige byggetegninger. Bad omgjort til soverom med utgang til en balkong som ikke er på byggetegninger. Deler av stue er omgjort til bad samt utvidet uten byggemelding, det samme gjelder stue omgjort til et større soverom enn vist på byggetegninger. Rom ved siden av trapp er etablert uten byggemelding, det samme gjelder flytting av altan. Uthus: Det foreligger ingen ferdigattest eller byggemelding for uthuset. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Opprinnelig del: Murt tegelsteinspipepipe, innvendig pusset og med helbeslag over tak. Peis i stue i underetasje og vedovn i stue i 1. etasje. Luft til luft varmepumpe. Vedovn i peisløsning i stue 1. etasje og peis i underetasje. Installert luft til luft varmepumpe. Varmekabler i gulv i garasje.

Påbygget:
Elementpipe, innvendig pusset og med helbeslag over tak. El.- oppvarming med panelovner. Varmekabel i gulv bad 1. Etasje og i gulv kontorfløy i u.- etasje.

Det er ikke mottatt informasjon fra feier, kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av slik bolig kan også leies ut, dette forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold, og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen.

Vei, vann og avløp
Privat vei, som vedlikeholdes av brukerne, Kostnader i forbindelse med vedlikehold har ikke vært mulig å innhente.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat septik med kommunal tømming.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 771 088,- for 2023

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Hans Martin Karlsen's dødsbo

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1518
Dato: 05.04.1971
Registrering av grunn

Jordskifte
Dagboknr.: 2200
Dato: 02.04.1974
Innmark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3715
Dato: 21.06.1978
Bestemmelse om veg
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det foregår p.d.d arbeid på den opprinnelige delen. Dette gjelder bla. tak bad 1.etasje, ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 4 000,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 25-06-2025 av Stig-Arne Husmo i Byggcon Nord AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller

mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 25.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 01.10.2025
Energiattest, datert 25.06.2025
Bygningstegninger for påbygget, datert 05.09.1984
Ferdigattest for opprinnelig del, datert 10.10.1972
Matrikkelrapport, datert 21.08.2025
Kommuneplan, datert 25.06.2009
Reguleringsplan,
Reguleringsbestemmelser

Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

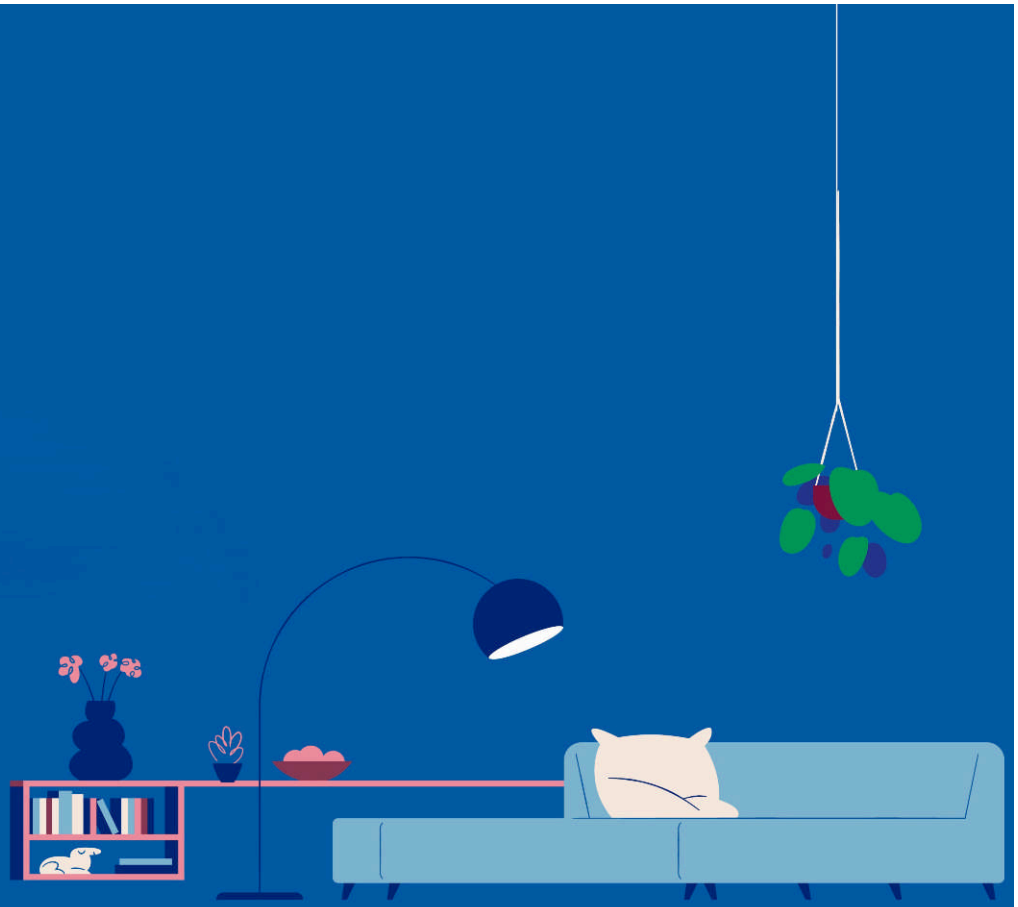
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler
Telefon: 469 41 846
Epost: thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

1.etasje
Opprinnelig del 1972





MAMOR

Plantegning 1.etasje























1.etasje
Påbygg 1987



EiendomsMegler











2.etasje
Opprinnelig del 1972



EiendomsMegler



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

MAMO



























2.etasje
Påbygg 1987



EiendomsMegler































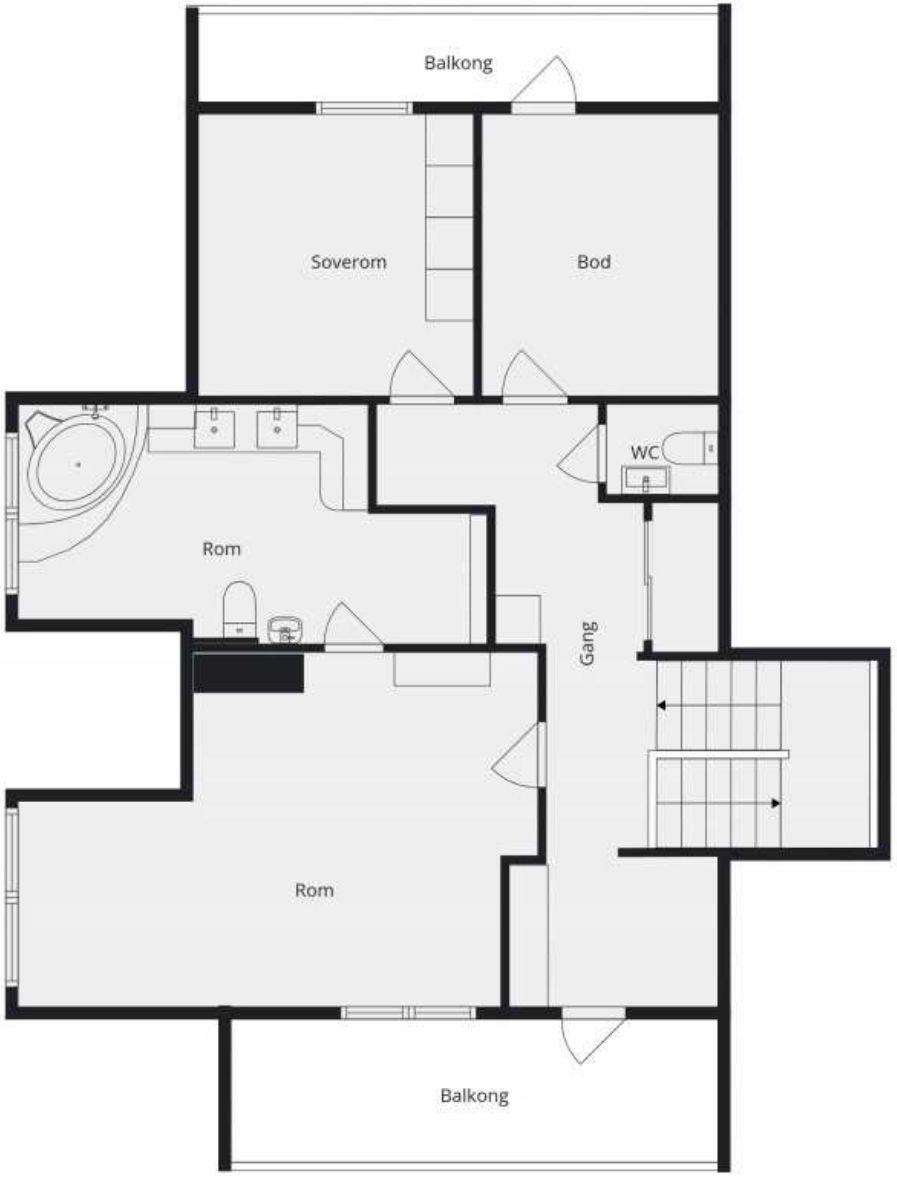




Loftsetasje
Påbygg 1987



EiendomsMegler



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





















Uteområdet



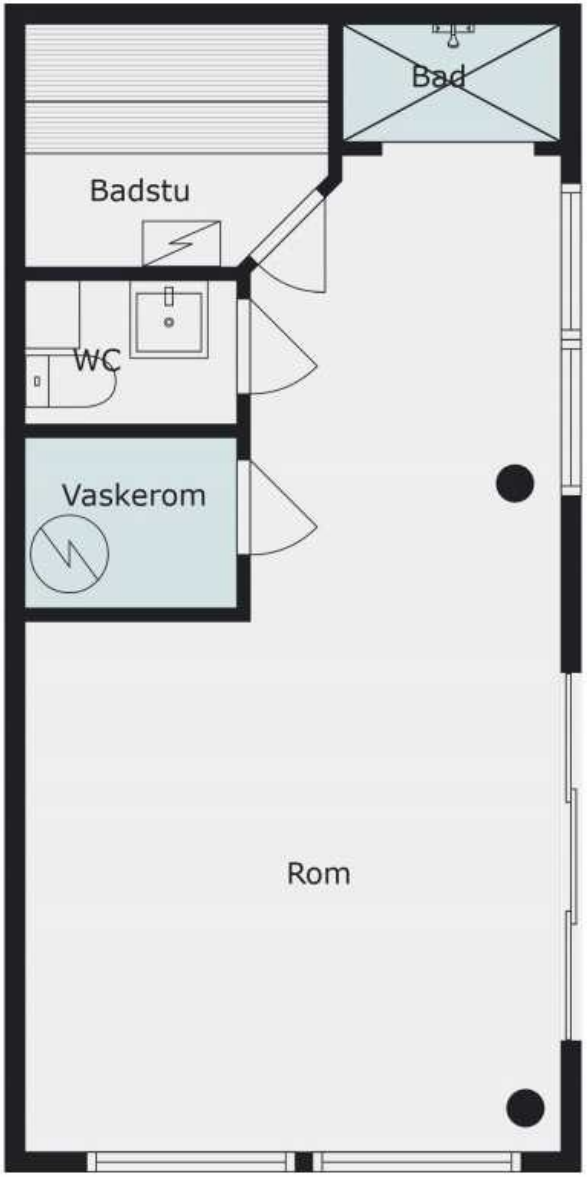
EiendomsMegler 1











Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

ASJE

Nærområdet



EiendomsMegler 1









Tilstandsrapport

Enebolig
Gammelveien 293, 8252 ROGNAN
SALTDAL kommune
gnr. 12, bnr. 82

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 646 m² BRA-i: 572 m²



Befaringsdato: 20.06.2025 **Rapportdato:** 25.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20711-1673 **Referansenummer:** OW1410

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stig-Arne Husmo **Vår ref:**

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik og Mo i Rana, bestående av 15 dyktige ansatte.
Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA OG REV autorisasjon.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Stig-Arne Husmo

Stig-Arne Husmo
Uavhengig Takstingeniør
stig-arne@byggcon.no
957 32 674

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gammelveien 293, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 82
1840 SALTDAL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom omhandler to sammenbygde eneboliger med innvendig adkomst mellom boenhetene. Boligen er etablert på ringmur av betong og Leca og plate på mark. Etasjeskille med trebjelkelag og vinduer og dører i trematerialer. Takkonstruksjonen i trekonstruksjoner kledd med yttertekking av stålplater. Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Beskrevne bolig oppført cirka 1972 og tilbygget cirka 1987 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag cirka 53 år gammel og hvor deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder, og kan følgelig ikke sammenlignes med dagens standard og byggeregler.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler. Det kan følgelig påregnes noe vedlikehold utfra alder selv om dette ikke er kommentert i rapporten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	646 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	572 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

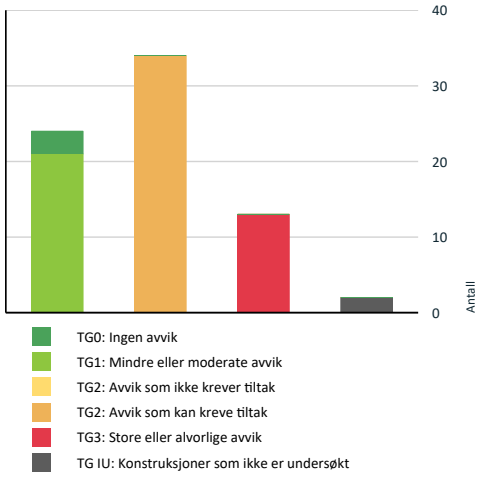
Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Bruken av rommene er derfor definert ut fra den bruken rommene har, og er ikke kontrollert mot byggemeldte tegninger.

Gammelveien 293, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 82
1840 SALTDAL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

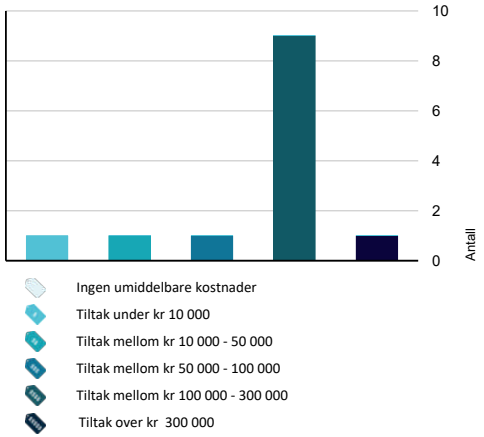
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje gammel del > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje gammel del > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje gammel del > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje gammel del > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje ny del > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje ny del > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft ny del > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft ny del > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje gammel del > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje gammel del > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje gammel del > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Spesialrom > 2.Etasje gammel del > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Kjøkken > 2.Etasje gammel del > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje gammel del > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje gammel del > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2.Etasje gammel del > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Spesialrom > Underetasje ny del > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje ny del > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje ny del > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje ny del > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje ny del > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Loft ny del > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Loft ny del > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Loft ny del > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

Gammelveien 293, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 82
1840 SALTDAL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ
Norsk takst

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering. Eventuelle oppgraderinger av bygningen er ikke hensyntatt da utførelse ikke er kjent.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere takst.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygget ny del som nå er hovedbolig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak av armert plast. Tekkingen synes å være av nyere dato, men nøyaktig alder er ikke kjent.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i stål. Takstige / trinn montert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Ut fra bygningens utforming og høyde bør det monteres snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ikke synlig museband bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, taksperrer/takstoler utført i trekonstruksjoner. Delvis adkomst til kaldloft og knekott. Kaldloft er besiktiget fra luker på grunn av manglende adkomst.

Vurdering av avvik:

Gammelveien 293, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 82
1840 SALTDAL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe fuktskjolder i sperrer, men dette antas ha kommet før taket ble byttet eller ved at det er gjenbrukt material. Det er vanskelig adkomst til kaldloft på grunn av små luker og manglende gangbaner / gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres bedre adkomst for kontroll og vedlikehold på kaldloft.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i varierende alder og utførelse. På grunn av alder må det påregnes noe utbedringer og at enkelte vinduer må skiftes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes en del slitasje på pakninger, trevirke, overflater etc.
Generelt har man ett høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke vurdert til at dette er ett umiddelbart behov.
Det kan ikke utelukkes punkterte og skadde vinduer.
Normalt vedlikehold, maling/smøring påregnes.

TG 2 Dører

Bygningen har dører i edeltre, aluminium og malt utførelse. Varierende alder og tilstand der enkelte dører har noe slitasje og skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold samt at enkelte dører må byttes ut.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i utførelse av betong og tre. Balkonger er tekket med maling / epoxy og vinyl.

Høyde rekkverk varierer mellom cirka 77 - 90 centimeter.

Vurdering av avvik:
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Deler av rekkverk har skader og må utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Tekkingen må skiftes/utbedres.

Utettheter i tekking kan føre til fuktskader i til og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett, laminat, vinyl, gulvbord og fliser. Vegger med panel, tapet/strie, plater og malte flater. Himlinger med panel, himlingsplater og malt himling.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater med varierende alder og slitasjegrad. En del skader og uferdige arbeider.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes noe oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekker. Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og elementpipe. Ildsteder montert. Viser til stedlig branntilsyn for tilstandsvurdering.

Gammelveien 293, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 82
1840 SALTDAL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det har vært noe fuktinnsig på kortvegg i gammel del av bygningen. Det opplyses at drenering ble utbedret da dette ble oppdaget. Det er stedvis noe saltutslag i overgang gulv/vegg i bygningen.

Konsekvens/tiltak

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

Punktet må sees i sammenheng med drenering og terrengfall.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp. Høyde rekkverk cirka 80 centimeter. Det er litt store åpninger i rekkverk.
Betongtrapp i nyere del også. Høyde rekkverk cirka 80 centimeter. Det er for store åpninger i rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpninger i rekkverk bør endres.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 3 Andre innvendige forhold

Fyrrom med plater på vegger og murgulv. Rommet hadde tidligere en oljefyr for oppvarming. Rommet har sluk i gulvet, men ingen synlig membran. Rommet er benyttet som knutepunkt for vannledninger og fordelerstokker for rør i røropplegg er montert på vegg her. Det er og har vært noe lekkasje fra rør og dette har ført til skader på deler av vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vannskade på deler av vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Omfanget må kartlegges og skaden utbedres. Rommet er ikke bygget som et våtrom og dermed ikke egnet for vanninstallasjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vannskader i nedkant av plater på fyrrom.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Det er registrert spor etter mus i knekott.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert spor etter mus i knekott.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å hindre at mus trenger inn i boligen. Det må undersøkes om det er bygningsmessige skader.

VÅTROM

1.ETASJE GAMMEL DEL > BAD

Generell

Ukjent alder på våtrom. Baderommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Nøyaktig tidsangivelse er nødvendigvis vanskelig å tidfeste. En eventuell lekkasje vil være ett vedlikeholdsproblem, ingen reklamasjon.

1.ETASJE GAMMEL DEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1.ETASJE GAMMEL DEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er også tett bunnlist rundt dusjnisje, som vil hindre eventuelle lekkasjevann i å renne til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Svakt fall øker faren for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom.

1.ETASJE GAMMEL DEL > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke synlig membran på våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det kan være benyttet en underliggende (overstøpt) membran, men denne er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Våtrommet står foran full oppgradering.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Gammelveien 293, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 82
1840 SALTDAL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



1.ETASJE GAMMEL DEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETASJE GAMMEL DEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er ikke kontrollert om denne fungerer, men kanal og vifte er montert via tilliggende fyrrom.

1.ETASJE GAMMEL DEL > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normalt bruk.

2.ETASJE GAMMEL DEL > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrom under renovering. Det er montert vinyl på gulv. Vegger og innredninger er ikke montert.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må ferdigstilles.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2.ETASJE GAMMEL DEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Vegger er åpne.

2.ETASJE GAMMEL DEL > VASKEROM

Generell

Ukjent alder på våtrom.

2.ETASJE GAMMEL DEL > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør i våtsone ved vask. Det mangler bunnlist i nedkant av våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2.ETASJE GAMMEL DEL > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er tilnærmet flatt med enkelte steder med noe motfall mot sluk. Terskler og kantfliser på cirka 10 centimeter.

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE GAMMEL DEL > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak

Gammelveien 293, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 82
1840 SALTDAL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



2.ETASJE GAMMEL DEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE GAMMEL DEL > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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

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

2.ETASJE GAMMEL DEL > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull fra kjøkken.



1.ETASJE NY DEL > BAD

Generell

Ukjent alder på våtrom.

1.ETASJE NY DEL > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



1.ETASJE NY DEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Svakt fall øker faren for at eventuelt lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom.

1.ETASJE NY DEL > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





1.ETASJE NY DEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Gammelveien 293, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 82
1840 SALTDAL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Norsk takst

Tilstandsrapport

1.ETASJE NY DEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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

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

1.ETASJE NY DEL > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

LOFT NY DEL > BAD

Generell

Ukjent alder på våtrom.

LOFT NY DEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det mangler bunnlist i nedkant av våtromsplater. Vindu i våtsone ved badekar.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

LOFT NY DEL > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett mot vegger og dørterskler. Rommet har ikke sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Om det er sluk er denne under innebygget badekar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må monteres sluk eller adkomst til sluk på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

LOFT NY DEL > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Rommet har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Eventuelt lekkasjevann vil renne ut til tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT NY DEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og badekar.

LOFT NY DEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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

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

LOFT NY DEL > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1.ETASJE GAMMEL DEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Normalt godt utbygget med skap og benkeplass. Dobbel stålvask med benkebeslag. Opplegg for oppvaskmaskin.

1.ETASJE GAMMEL DEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2.ETASJE GAMMEL DEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Normalt godt utbygget med skap og benkeplass. Dobbel stålvask med benkebeslag. Fliser på vegg over benk.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2.ETASJE GAMMEL DEL > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETASJE NY DEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i heltre utførelse. Normalt godt utbygget med skap og benkeplass. Dobbel stålvask med benkebeslag. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser på vegg over benk. Integrert komfyr, mikro og koketopp.

1.ETASJE NY DEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over koketopp.

SPESIALROM

2.ETASJE GAMMEL DEL > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinyl på gulv og malte vegger. Rommet er ikke bygget som et våtrom.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

2.ETASJE GAMMEL DEL > TOALETTROM

TG 1 **Teknisk anlegg**

Det er ikke montert inn innredninger eller toalett.



UNDERETASJE NY DEL > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med fliser på gulv og våtromsplater på vegger.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

UNDERETASJE NY DEL > TOALETTROM

TG 1 **Teknisk anlegg**

Innredning med nedfelt servant og gulvmontert toalett. Rommet er benyttet som lager og det er usikkert om utstyr og innredninger er fastmontert og funksjonelt.

1.ETASJE NY DEL > KJØLEROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Kjølerom med gulvbord på gulv og panel på vegger og himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Noe fuktmerker i himling og på gulv. Det er ikke synlig om rommet har korrekt oppbygging.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Gammelveien 293, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 82
1840 SALTDAL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Norsk takst

Tilstandsrapport



1.ETASJE NY DEL > KJØLEROM

TG 1 **Teknisk anlegg**

Badstu med aggregat i vegg. Det opplyses at aggregatet virker, men det er ikke i bruk.

1.ETASJE NY DEL > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med vinyl på gulv og strie på vegger. Rommet er ikke bygget som et våtrom.

1.ETASJE NY DEL > TOALETTROM

TG 1 **Teknisk anlegg**

Gulvmontert toalett og servant på vegg.

LOFT NY DEL > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med vinyl på gulv og tapet på vegger. Rommet er ikke bygget som et våtrom.

LOFT NY DEL > TOALETTROM

TG 1 **Teknisk anlegg**

Gulvmontert toalett og servant på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber. Påbegynt oppgradering til rør i rørsystem i gammel del av bygningen.

Originale kobberrør i resten av bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Fordelerstokker for rør i røropplegg er plassert direkte på vegg i fyrrom. Fyrrommet er ikke bygget som et våtrom og lekkasjer fra rør i røropplegget vil dermed kunne føre til vannskader i bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Fordelerstokker må plasseres i et fordelerskap der eventuelt lekkasjevann synliggjøres og føres til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes.

Det synes å være montert inn ventilasjon i deler av bygningen til høyre (tilbygg), men aggregat er ikke funnet. Det er montert en nivåbryter på kjøkkenet.

TG 2 Varmesentral

Boligen har installert flere luft til luft varmepumper. Det opplyses at disse fungerer, men de er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Gjelder noen av varmepumpene.

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

TG 2 Varmtvannstank

VVB på 200 liter montert på fyrrom med ukjent alder.
VVB på 287 liter fra 1987 i tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG IU Vannbåren varme

Det har vært vannbåren varme med radiatorer og muligens gulvvarme i deler av bygningen. Anlegget fikk varme fra oljefyr og er nå delvis revet.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Flere sikringsskap med automatsikringer og originale skrusikringer. Deler av anlegget er demontert på grunn av utbedring etter vannskade. Det må

Gammelveien 293, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 82
1840 SALTDAL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Norsk takst

Tilstandsrapport

påregnes reparasjoner og utbedringer på deler av anlegget.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales ut i fra alder og manglende samsvarserklæringer å få utført en el-kontroll på anlegget. Manglende samsvarserklæringer indikerer en risiko for at ufaglærte har utført arbeide på anlegget.

Generell kommentar

Kostnad er kun satt til kostnad for innhenting av eltakst/rapport som kan fastslå tilstand og kalkyle for utbedringer. Å kalkulere kostnader for utbedringer er utenfor Takstingeniørs vurdering og kompetanse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og pulverapparater montert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsforhold fra byggeår. Betongstøpt kjellergulv uten fuktsikring mot grunnen. Det opplyses at det har blitt gjort noen utbedringer på deler av drenering.

Gammelveien 293, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 82
1840 SALTDAL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes noen utbedringer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger inn mot bratt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Dårlig terrengfall kan føre til at vann trenger inn i bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt vann og privat septik. Stikkledninger antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Privat septik med kommunal tømming. Septiktank er ikke besiktiget og dermed vurdert ut i fra alder.

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

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

TG IU Oljetank

Det er ikke opplyst eller funnet tegn til at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Da det tidligere har vært oljefyr kan dette allikevel ikke utelukkes og dette må undersøkes nærmere.

Gammelveien 293, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 82
1840 SALTDAL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår **Kommentar** Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående hagestue med Jacuzzi, badstue og solarium. Bygningen synes å være fundamentert på støpt plate på mark. Oppført i isolert bindingsverk pålagt villmarkspanel som er utvendig malt. Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med torv. Store vinduer og skyvedør i aluminium.

Lås på skyvedør er ødelagt, så bygningen er kun besiktiget og oppmålt utvendig. Bygningen har forholdsvis stor slitasje på utvendige overflater og tilstand innvendig er ikke kjent.

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

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Enkelt uthus som synes å være bygget av to sammenbygde brakker. Bygningen har fått pålagt saltak som er tekket med stålplater. Brakker synes å være fundamentert nærmest direkte på bakken.
Det er et enkelt uthus / brakke lagret ved siden av bygningen.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Gammelveien 293, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 82
1840 SALTDAL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Hovedbyggets BRA/BRA-i

572 m²/572 m²

Enebolig : Entré, 4 Hall m/trapp, 5 Soverom, 5 Bod, 3 Bad, Fyrrom, 3 Stuer, 2 Kjøkken, Trapperom, 2 Hall, 4 Toalettrom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Vaskerom, Kontor, Verksted, Kjølerom, Loftstue

Andre bygg: Hagestue, Bod
Bruksareal andre bygg: 74 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

Markedsvurdering
Landlig beliggende eiendom beliggende på Sundby i Saltdal, cirka 6 kilometer syd for kommunesenteret Rognan. Området er dominert av spredt bolig og fritidsbebyggelse samt noe aktivt landbruk og skogbruk. Eiendommen ligger tilbaketrukket og er opparbeidet med asfaltert adkomst og parkeringsareal samt plen og beplantning. Barnehage, skoler, idrettsanlegg, off. adm og øvrige fasiliteter på Rognan. Butikksenter på Røkland, 8 km syd for Sundby.

Hovedbygningen består av to sammenbygde eneboliger med intern adkomst mellom boligene. Første etasje i tilbygget bolig inneholder en romslig garasje / verksted samt et kontor med ekstern adkomst utenfra ved hovedadkomst. Det er pågående arbeider etter vannskade i original del og bygninger har generelt et stort etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. Deler av bygningen samt tilleggsbygninger synes å være plassert utenfor tomtegrenser.

Boligen har gode lys og solforhold samt fin utsikt / frisikt. Store og varierte tur og friluftsmuligheter i umiddelbar nærhet.

I dagens marked kan en ved avhending ikke forvente og oppnå markedsverdi tilsvarende teknisk verdi. Markedsverdien vil ligge en del under beregnet teknisk verdi.

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mosebakken 4 ,8250 ROGNAN 119 m²	1978	3 sov	12-08-2024	2 600 000	**2 750 000**		2 750 000	**23 109**
2	Høyjarfallmoveien 61 ,8250 ROGNAN 232 m²	2000	5 sov	20-08-2024	3 750 000	**4 400 000**		4 400 000	**18 966**
3	Gammelveien 280 ,8252 ROGNAN 115 m²	1994	3 sov	15-11-2023	1 950 000	**1 950 000**		1 950 000	**16 957**
4	Gammelveien 366 ,8252 ROGNAN 137 m²	2002	3 sov	24-06-2019	2 260 000	**2 030 000**		2 030 000	**14 818**
5	Runden 5 ,8250 ROGNAN 183 m²	1961	5 sov	15-10-2024	2 200 000	**2 400 000**		2 400 000	**13 115**
6	Kløverveien 7 ,8250 ROGNAN 328 m²	1979	4 sov	15-05-2025	4 100 000	**4 100 000**		4 100 000	**12 500**
7	Gammelveien 250 ,8252 ROGNAN 195 m²	1955	4 sov	17-03-2025	2 500 000	**2 180 000**		2 180 000	**11 179**
8	Holmen 7 ,8255 RØKLAND 176 m²	1952	3 sov	02-09-2024	1 150 000	**1 700 000**		1 700 000	**9 659**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		14 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 280 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**9 000 000**
Hagestue			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	550 000
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.		**200 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	340 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**9 220 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**9 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

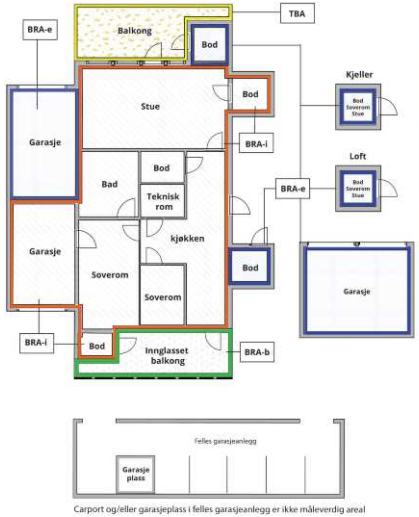
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Gammelveien 293, 8252 ROGNAN
Gnr 12 - Bnr 82
1840 SALTDAL

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje gammel del	112			112			112
2.Etasje gammel del	122			122	5		122
Underetasje ny del	130			130			130
1.Etasje ny del	130			130	39		130
Loft ny del	78			78	21	5	83
SUM	**572**				**65**	**5**	**577**
SUM BRA	**572**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje gammel del	Entré, Hall m/trapp, Soverom, Bod, Bad, Fyrrom, Bod 3, Stue, Kjøkken		
2.Etasje gammel del	Trapperom, Hall, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Vaskerom		
Underetasje ny del	Hall m/trapp, Verksted, Bod, Toalettrom	Kontor, Bod	
1.Etasje ny del	Hall m/trapp, Kjølerom, Bad, Toalettrom, Bod, Stue, Stue 2, Kjøkken		
Loft ny del	Hall m/trapp, Loftstue, Bad, Hall, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Bruken av rommene er derfor definert ut fra den bruken rommene har, og er ikke kontrollert mot byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Kommentar: Brannceller fra byggeår.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedringer etter vannskade i gammel del.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er målt opp utvendig på grunn av manglende adkomst. Areal må ansees som cirka areal.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	459	113
Hagestue	0	38
Bod	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2025	Stig-Arne Husmo	Takstingeniør
	Irina Magan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	12	82		0	2631.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gammelveien 293

Hjemmelshaver

Karlsen Hans Martin

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat septik med kommunal tømming.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med svært romslig asfaltert parkeringsareal, plen og beplantning. boligen har gode lys og solforhold samt noe utsikt / frisikt til områdene rundt.

Det er etablert en enkel lekestue på eiendommen samt lagret en brakke og to kontainere i forbindelse med boligen.

I tomteprisen er det inkludert felles- og kommunaltekniske anlegg samt tilknytningsavgift. Markedstilpasning av tomtepris for attraktivitet / beliggenhet, er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet gjort av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

En del av boligen samt sauna og uthus er plassert på naboeiendommen Gnr. 12 Brn. 34

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
985 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OW1410

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn	HANS MARTIN KARLSEN DØDSBO VED ADVOKAT BJØRN STORL
SELGER 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: GAMMELVEIEN 293	Postnummer: 8252	Sted: ROGNAN
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☐ Ja ☒ Nei	Året og måneden du overtok boligen	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 42 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	☐ Ja ☒ Nei	

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 42 på side 9.

Selgers initialer: HMK

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil / skader på bad eller våtrom? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen
Selgers egenerklæring
Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Tilleggskommentarer

42. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

SELGER 1: sted Bodø	SELGER 1: dato 25.09.25	SELGER 1: underskrift
SELGER 2: sted	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift Adv. BJØRN STORLI Postboks 163, 8001 Bodø
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder fagutrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Ville jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Om boligen

Boligen som selges
Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene.

Våtrom, tak og fasade

Spørsmål 1
Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på feil og skader kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte, soppskader eller lignende.

Spørsmål 3
Med dokumentasjon på våtrom mener vi alle nødvendige dokumenter som bekrefter at våtrom er bygget i henhold til datidens gjeldende forskrifter, standarder og anbefalinger.

Spørsmål 4
Eksempler kan være taklekkasjer, råte, mugg, sopp, sprekker og deformasjoner, fuktinntrengning, isolasjonsproblemer, dårlig tetting, feilfunksjoner eller lignende.

Spørsmål 5
Eksempler kan være reparasjon av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, tette sprekker i mur og så videre.

Spørsmål 6
Eksempler kan være sprekker i glasset, råte, dårlig tetting, vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduet, kondens, skader på vindusrammer, punktert vindu og så videre.

Spørsmål 7
Eksempler kan være reparasjon av påbygg, utvidelse av terrasse, oppføring av bod og så videre.

Spørsmål 8
Setningsskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende). Eksempler kan være skjeve gulv eller vegger, større eller mindre sprekker i fliser/mur/gips, eller dører som er vanskelig å lukke.

Drenering, fukt og lekkasje

Spørsmål 9
Drenering kan bestå av drensrør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede vann bort fra boligen. Eksempler på feil og skader kan være tilstoppede eller blokkerte takrenner og nedløpsrør, vannansamling på tomten, vann som trenger inn i kjelleren eller grunnmuren eller lignende.

Spørsmål 10
Eksempler kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, underetasjen eller kjelleren oppleves som fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller det er kondens eller dugg på vinduer.

Spørsmål 11
Dreneringssystemer er avgjørende for å beskytte bygninger mot vanninntrengning og fuktskader. Drenering kan være drensrør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, som har som funksjon å lede vann bort fra boligen.

Spørsmål 12
Fuktighet, sopp og råteskader i boligen kan være alvorlige problemer som ikke bare påvirker bygningsstrukturen, men også helsen til de som bor der. Eksempler kan være mugg og soppvekst som typisk oppstår steder med dårlig ventilasjon, råte som er forårsaket av fuktighet rundt gulv, bjelker og dørkarmer. Langvarig eksponering av fuktighet kan føre til buling, bobling eller misfarging av maling eller tapet.

Spørsmål 13
Skadedyr og insekter kan medføre skader og være en plage på eiendommen eller i boligen. Gnagemerker, lukt, ekskrementer og lyd kan indikere tilstedeværelse av skadedyr eller sjenerende insekter. Eksempler på skadedyr og sjenerende insekter kan være mus, rotter, røyskatt, borebiller, maur, kakerlakker, sølvkre, skjeggkre, veggedyr, møll og så videre.

Tekniske installasjoner

Spørsmål 14
Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende. Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

Spørsmål 15
Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og lignende.

Spørsmål 17
Eksempler kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, dårlig sug, støy, elektriske problemer, tilstoppede ventiler, lekkasje, lukt av fyring, olje eller parafin.

Spørsmål 18
Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjeleanlegg.

Spørsmål 19
Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende. Eksempler på feil eller skader kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

Spørsmål 20
Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende.

Spørsmål 22
Eksempler kan være sikringer som går ofte, man får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, uisolerte/klippede ledninger eller at det lukter svidd.

Spørsmål 23
Eksempler kan være å legge opp ny kurs eller stikk, ettermontering av lys eller andre elektroniske installasjoner.

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Veileder til selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

Spørsmål 24
En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området. Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

Spørsmål 25
Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakestilling av masser, utbedring av ildsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på veirett, parkeringsrett og lignende.

Spørsmål 26
Eksempler kan være utvidelse eller bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og lignende.

Spørsmål 28
En ferdigattest er dokumentasjon på at bygget er oppført og ferdigstilt i tråd med de godkjente planene og forskriftene. En midlertidig brukstillatelse gir rett til å ta i bruk bygget, selv om ikke alle vilkår i planene og forskriftene er oppfylt.

Spørsmål 29
Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av bratt terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Noregs vassdrags- og energidirektorat.

Spørsmål 30
Hvis du er usikker på hva som er kommunens krav til utleiedel, kan du lese mer på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 31
En boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom bad og toalett), og som skal brukes til boligformål. For at den skal være selvstendig, stilles det krav til at boenheten har egen inngang, og at den er fysisk avskilt fra øvrige enheter. Du kan lese mer om boenheter på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 32
Radon er en usynlig og luktfri gass, og for høye verdier av denne gassen kan være helseskadelig.

Spørsmål 33
Eksempler kan være rapport fra skadedyrfirmaer eller forsikringsselskap, rapporter etter tidligere salg, målinger av setninger eller støy og så videre.

Spørsmål 34
Eksempler kan være regelmessig støy (høylytt musikk eller festing, byggearbeid, husdyr, trafikkstøy og lignende), ubehagelig lukt (matlukt, søppel, røyking og lignende), visuelle forstyrrelser (rotete hager, byggeprosjekter, reklameplakater eller lysende skilt som er forstyrrende om natten eller lignende), nabolagsforhold (naboer som ofte ser inn vinduer, innbrudd og vandalisme eller lignende), miljøproblemer som luftforurensning fra trafikk eller industri, og så videre.

Spørsmål 35
Eksempler kan være uenigheter eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjæledyr eller liknende.

Spørsmål 36
Eksempler kan være vedlikehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og lignende.

Generelt

Spørsmål 37
En tilleggsbygning er en frittstående bygning som er bygget på samme eiendom som hovedbygningen. Eksempler på tilleggsbygninger er garasje, carport, bod, uthus, anneks og så videre.

Spørsmål 38
Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 39
Det er spesielt viktig at du nevner arbeid utført av ufaglært, som skulle vært gjort av faglærte.

Spørsmål 40
Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persienner, solskjerming, hyller og lignende. Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Spørsmål 41
Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

Spørsmål 42
Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

Boligselgerforsikring
- Så du kan fokusere på fremtiden



Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 4 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av forsikringsselskapet vårt Fremtind.

Hvorfor boligselgerforsikring?
Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven
- → Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- → Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- → Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- → Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- → Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

Prisoversikt

Boligtype	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	2,5 ‰	4 200 kroner	31 000 kroner
Selveierleilighet og eierseksjon	4,3 ‰	6 500 kroner	37 000 kroner
Tomannsbolig, flermannsbolig og rekkehus med seksjonsnummer	4,3 ‰	6 500 kroner	37 000 kroner
Tomannsbolig, flermannsbolig og rekkehus med eget gårds- og bruksnummer	5,6 ‰	12 000 kroner	62 000 kroner
Enebolig	5,6 ‰	12 000 kroner	62 000 kroner
Hytte	6,2 ‰	9 600 kroner	62 000 kroner
Tomt	5,6 ‰	10 000 kroner	62 000 kroner

Boligselgerforsikring

DOKUMENT MED OPPLYSNINGER OM FORSIKRINGSPRODUKTET

Selskap: Fremtind Forsikring AS

Hvilken forsikring er dette?

Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, henvises det til forsikringsbevis og vilkår.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.
- ✓ For landbrukseiendom og småbruk, dekkes kun bygg som benyttes til boligformål eller som fritidsbolig.

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ salg til nær familie eller til personer som har bodd på eiendommen siste 12 måneder
- ✗ når salget skjer i næringsøyemed eller salg der mer enn 50 % av arealet i en bygning benyttes i næring
- ✗ ansvar som bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger
- ✗ krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen, samt krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med
- ✗ nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse
- ✗ verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket
- ✗ eiendommer som er regulert til annet enn bolig- eller fritidseiendom, obligasjonsleiligheter, objekter på tvangssalg eller konkursbo.

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Utbetaling er begrenset til boligens salgssum, maksimalt 14 MNOK.

Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder forsikringsstedet som er avtalt og nevnt i forsikringsbeviset.

Hvilke forpliktelser har jeg?

I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle oss.

Når og hvordan betaler jeg?

Betaling av forsikringen trekkes fra salgssummen når denne utbetales ved kjøpers overtagelse av eiendommen. Transaksjonen foretas av eiendomsmegler.

Fremtind Forsikring AS
Org.nr. 915 651 232
Vi er eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Hammersborggata 8
Boks 778 Sentrum
0106 Oslo

www.fremtind.no

Når starter og slutter forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år fra den dagen kjøper overtar boligen.

Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

Hvordan sier jeg opp forsikringen?

Forsikringen inngås for 5 år og kan ikke sies opp. Dette er perioden man kan komme i ansvar for feil og mangler etter avhendingsloven.

Boligselgerforsikring

Vilkårs id: PBK-220.100-004 av 11.06.2024

1. Hvem gjelder forsikringen for?
Forsikringen gjelder for selger av eiendommen som er oppført i forsikringsbeviset.

2. Hvor gjelder forsikringen?
Forsikringen gjelder ved salg av eiendom i Norge.

3. Når gjelder forsikringen?
Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

I de tilfeller selger engasjerer megler kun for å gjennomføre et oppgjør (oppgjørsoppdrag) gjelder forsikringen fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom kontraktsinngåelse og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før kontraktsinngåelse. Nye forhold som oppstår mellom kontraktsinngåelse og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

Forsikringen gjelder så lenge selger er ansvarlig for feil og mangler etter avhendingslova. Forsikringsdekningen opphører senest 5 år etter overtakelse.

4. Hva omfatter forsikringen?

4.1 Hva omfatter forsikringen?

Omfatter	Omfatter ikke
• selgers mangelsansvar etter avhendingslova, med de begrensninger som følger av kjøpekontrakten	• salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, foreldre og barn, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand • salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder • når salget skjer i næringsøyemed. Det vil si tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen • ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseiendom eller småbruk • ansvar for bygninger på utmarks- eller setereiendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig • ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus/og eller kårbolig ved salg av landbrukseiendom eller småbruk • ansvar for bygning der mer enn 50 % av arealet benyttes i næring

4.2 Hva dekker forsikringen?

Dekker	Dekkes ikke
• selgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven	• ansvar for forhold selger har påtatt seg å utbedre i en skriftlig eller muntlig avtale med kjøper • ansvar som alene bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger • krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen • krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med • nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse • verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket

Fremtind

	• utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat • rådgivning og/eller bistand til selgers krav om fristillelse/inndrivelse av utestående oppgjør når kjøper har tilbakeholdt hele eller deler av kjøpesummen

5. Forsikringssum
Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men ikke høyere enn forsikringssummen som står i forsikringsbeviset. Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Det vil si når kjøper ønsker å annullere kjøpet. Alle kjøpers krav mot selger blir regnet som ett forsikringstilfelle.

Utover dette dekkes:

- forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser.
- påløpte forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen i henhold til forsinkelsesrenteloven.

6. Behandling av krav til boligselgerforsikringen

6.1 Selgers plikter ved skadetilfelle
Blir det meldt krav til selger, eller det kan ventes at krav vil bli meldt, må selskapet få beskjed uten ugrunnet opphold, jf. fal §§ 4-10 jf. 8-5.

Selskapet er fri for ansvar hvis sikrede ikke melder kravet til selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som kravet bygger på, og kravet faller inn under forsikringen, jf. fal § 8-5 (1).

Når krav er fremsatt mot selger eller direkte mot selskapet, plikter sikrede for egen regning å:

- gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for sikrede.
- utføre de undersøkelser og utredninger selskapet mener er nødvendig.
- møte ved forhandlinger eller rettergang.

Sikrede må ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet uten selskapets samtykke.

Hvis selskapet krever det, plikter selger å akseptere at eiendommen overføres til selskapet. Dette gjelder tilfeller der kjøper har rett til å heve kjøpet.

Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen. Selskapet står fritt til å gjøre eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

6.2 Selskapets rett ved reklamasjon
Når et krav er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å:

- behandle kravet, blant annet utrede om det foreligger mangelsansvar.
- forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.
- ha all dialog med kravstiller

Selskapet betaler nødvendige sakskostnader, selv om forsikringssummen skulle overskrides. Som nødvendige sakskostnader regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Selskapet dekker kun sakskostnader som er direkte relatert til forsikringsdekningen. Tilsvarende har selskapet krav på tilkjente sakskostnader som knytter seg til forsikringsdekningen.

Hvis selskapet er villig til å forlike saken eller stille forsikringssummen til disposisjon, blir ikke sakskostnader som senere påløper erstattet utover det som er fastsatt.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kjøper. Hvis krav rettes direkte mot selskapet, skal selskapet varsle sikrede uten ugrunnet opphold og holde sikrede orientert om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kjøper binder ikke selger.

7. Regress
Med regress menes rett til å kreve erstatning fra den som er ansvarlig for forholdet.

Hvis selger kan forlange at tredjepart erstatter tapet,overtar selskapet selgers rett mot tredjepart. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjepart inntil selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Regress er begrenset til følgende forhold, jf. fal §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5:

- der selger har misligholdt opplysningsplikten
- der selger har kjøpt forsikring i strid med forsikringsvilkårene

- der selger har oversittet fristen for å gi melding om forsikringstilfellet
- der selger ikke har oppfylt sine plikter etter vilkårenes punkt 6.1

En eventuell utbetaling til kjøper vil ikke påvirkes av selskapets regressmulighet.

8. Klagemuligheter
Både kjøper og selger kan klage på Fremtinds behandling av et innmeldt forsikringstilfelle. Klageskjema er tilgjengelig på www.fremtind.no/klage. Partene kan også klage til Finansklagenemnda eller bringe saken inn for domstolene.

Hvis selskapet avslår forsikringsdekning for selger og selger ønsker å klage på avslaget, må selger senest innen seks måneder fra hen mottok vilkårsavslaget klage til et av de nevnte klageorganene, jf. fal § 8-5. En eventuell forsikringsdekning faller bort hvis selger ikke klager innen fristen.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ STORMEN
SANDGATA 5 A
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Thomas Sandnes Willumsen - 23250354
Vår referanse: 3814612/26950511
Bestilling: C3 2025-08-22 (3) 25

Dato
22.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3715	74	21.6.1978	BESTEMMELSE OM VEG REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1840 SALTDAL	12	41	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

DAGBOKFØRT
3715
21 JUN 78 3715
SORENSKRIVEREN I
SALTEN

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Man dag, den 14/11 1977 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Moen"

g.-nr. 12 br.-nr. 41 av skyld mark 0,01 i Saltdal kommune. Forretningen er forlangt av Leif Engan

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Einar Bentsen

Johan Berntsen

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) Leif Engan - selger

Leif Engan for Laila Engan Lima og Liv Engan - kjøper

Av naboer:[3]) Bent Bentsen, Gerd Myhre, Bergliot Karlsen og Ola Johansen - naboer

Mennene valte til formann Kjell A. Johansen

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

1. *Areal:* Dyrket jord 1,2035 dekar, natulig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt 1,2035 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Nordre grenselinje mot bnr. 7, går fra pkt. A 32,65 m i øst-nord-østlig retning til pkt. B. Syd-østre grenselinje mot bnr. 42 og bnr. 43, går fra pkt. B 56,90 m + 2,55 m i syd-syd vestlig retning til pkt. D, gjennom pkt. C. Syd-vestre grense-

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

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

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

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

Nr. 859 a Engrot Grøn & Gjønnes's Bdkt. 9-66.

linje, går fra pkt. D langs adkomstveiens senterlinje 22,05 m i vest-nord-vestlig retning til pkt. E.

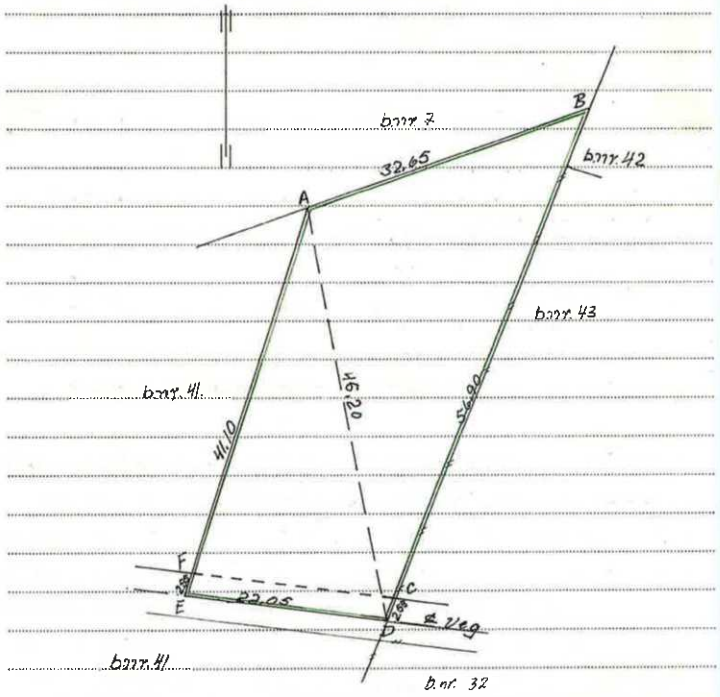
Nord-vestre grenselinje mot gjenværende av hovedbruket går fra pkt. E 2,55 m + 41,10 m i nord-nord-østlig retning til utgangspunktet A, gjennom pkt. F.

Reiss Engan

Per Ivar Engan

Laila Engen Lind

Liv Engan



Jernrør i pkt. A og B

Gjerdestolpe i pkt. C

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1]) Ja

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Ja

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3]) Eiendommene "Tuva", gnr. 12, bnr. 82 og "Moen", gnr. 12, bnr. 41 gis bruksrett til bestående veg over parsellen Nymoen til E6.

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) "Nymoen"

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

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

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

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

Einar Bentsen Kjell Johansen Johan Bentsen

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Eiendommen "Uhen", gnr. 12/4 som er på 2,12 dekar, ble fradelt hovedbruket og bebygd i 1952. Foreliggende skyldfdeling gjelder deling av gnr. 12/41 i to bomter. Delingen kan ikke sees å ha jordbrukssessig interesse.

Sogndal den 7/6 19 28

formann. Olav Ix Sollund sekretær herredskgr.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbrukisstyrets uttalelse:

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

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De n fraskilte del har fått g.nr. 12 b.nr. 94 i Saltdal.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ STORMEN
SANDGATA 5 A
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Thomas Sandnes Willumsen - 23250354
Vår referanse: 3814610/26950501
Bestilling: C3 2025-08-22 (3) 21

Dato
22.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1518	74	5.4.1971	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1840 SALTDAL	12	34	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/1518/74
Attesteringstidspunkt 2025-08-22 09:00

Dnr 1518 /1971 dbl 5/4 1971

Nr. 531 B.
Beardsen & Co., Halden.
10—59.

Skylddelingsforretning

Fre dag, den 26.febr. 19 71 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Plassen av Sundby g.-nr. 12 br.-nr. 34 av skyld mark 0.79 i Saltdal herred. Forretningen er forlangt av Klaus Engan, Sundby

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

alle

Ved forretningen møtte:[3]) skyldelingsmennene
Klaus Engan, Sundby og Hans Martin Karlsen, Rökland

Mennene valgte til formann Arild Kapskarmo, Rökland

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

1. *Areal:* Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal I.6 dekar. I alt I.6 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Fra nedsatt jernstang i bakken oppafor myra s.f.utmarksvegen - i grense mellom b.nr.34 og b.nr.7-går grensen i östl.retn.I24^{g}-ca. I5 m.langs grenselinjen mot b.nr.7 og videre i samme retning ca. 2I m.til denne grenselinje treffer grensen mot b.nr.4I- Her vinkl. så grensen i sörl.retn.245^{g}-35 m.og följer b.nr.4I s grense til denne treffer grensen mot b.nr.I2,her vinkler grensen igjenn mot vest 325^{g}-ca.45 m.langs grensen mot b.nr.I2 til nedsatt jernstang

---

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

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

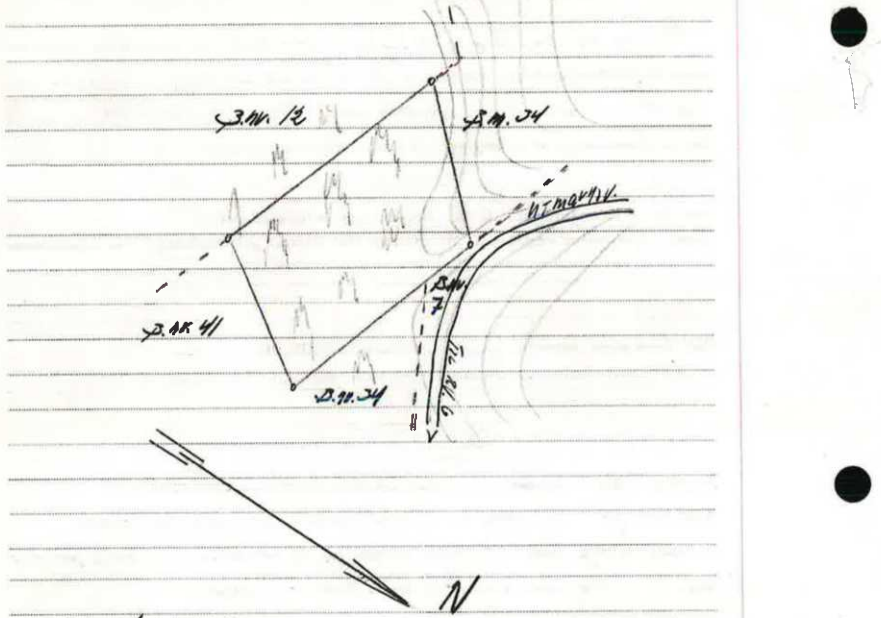
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/1518/74
Attesteringstidspunkt 2025-08-22 09:00

i dennes grenselinje mot b.nr.34. Her vinkler grensen mot nord-48^{E}-ca.36 m. til utgangspunktet.

Tomta har adkomstveg til Rv.6 langs Utmarksvegen og vegen til b.nr.34,der denne har tilknytning til Rv.6



M: 1cm = 10 m.

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/1518/74
Attesteringstidspunkt 2025-08-22 09:00

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

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

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? –

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

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

Det bevitnes:

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

intet fellesskap er stiftet

kan nyttes i fellesskap .....

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

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.79

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 32 dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog 500 dekar, annet areal ..... dekar.

I alt 532 dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) TUVA

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

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

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

Vi har bestemt at Arild Kapskarmo, Rökland. skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Arild Kapskarmo Angell Benktsen Torleiv Olsen

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

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Fradelingen er i samsvar med fylkeslandbruksstyrets vedtak i sak 205/71 - 25.

Rognan den 1/4 1971

SALTDAL JORDSTYRE
8250 ROGNAN

formann

Cedolf H. Baraa
sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

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

formann

fylkeslandbrukssjef

De fraskilte del har fått g.nr. 12 b.nr. 82

- 105 -

Grunnen til vegen tilhører de samme bruk (bnr. 30 og 32) med en halvdel på hvert.

Vegen skal være opparbeidet i kjørbar stand innen 1 - ett - år fra jordskiftet er trådt i kraft.

Generelle bestemmelser for veger som går ut fra E6.

Det skal være anledning til å gi disse veger en bredde av inntil 6 m ved vegkrysset. (Veg nr. 4, veg nr. 9, veg nr. 10 og veg nr. 13). Eventuell utvidelse for å få denne bredde skal tas med like mye på begge sider.

Veg nr. 14. Veg for bnr. 30 og 32 over teigen til bnr. 4 (teig nr. 3) på vestre side av grense nr. 9 fram til veg nr. 10. Vegen er beregnet for framdrift av skogsvirke. Vegbredda kan være inntil 3,0 m.

Grunnen til vegen tilhører bnr. 30.

Opparbeidelse og framtidig vedlikehold skal deles med 1/2 part på bnr. 30 og 1/2 part på bnr. 32.

Veg nr. 15. Rett for eieren av bnr. 33 til å bruke samme adkomst til E6 som før jordskiftet (over bnr. 27). Skulle eieren av bnr. 33 få tillatelse til avkjøring fra E6 mellom grense nr. 1 og 2, faller denne bruksretten bort.

Veg nr. 16. Vegrett for eieren av bnr. 25 over teigen til bnr. 33 langs vestre side av NSB fram til planovergangen. Vegbredda kan være inntil 3 m.

Veg nr. 17. Vegrett for eieren av bnr. 25 over bnr. 33's teig nr. 2 langs austre side av NSB fra planovergangen til grense nr. 3. Vegbredda kan være inntil 3 m. Vegene nr. 16 og 17 er utlagt til bruk for bnr. 25's jordbruksdrift, fram til brukets teig nr. 3.

Eieren av bnr. 33 har ved jernbaneskjønnet fått erstatning for disse vegrettene.

Grunnen til veg nr. 16 og 17 tilhører bnr. 33.

Veg nr. 18. Eieren av bnr. 31 har rett til adkomst over teigen til bnr. 8 fra grense nr. 24 nedover til bnr. 8's tun og etter samme veg som eieren av bnr. 8 fram til veg nr. 12.

Vegen går slik den ligger i marka og er avlagt på jordskiftekartet.

Eieren av bnr. 31 pålegges halvparten av vedlikeholdet.

Grunnen til vegen tilhører bnr. 8.

Veg nr. 19. Veg utlagt til bruk for eierne av bnr. 11 og 45 fra veg nr. 6 langs austre side av NSB til grense nr. 43. Vegen er en bruksrett (grunnen tilhører bnr. 18 og 45) og er beregnet som jordbruksveg for bnr. 11 og 45. Den kan utbedres til god traktorveg med en vegbredde på inntil 3,0 m. Eventuell kostnad til vedlikehold fordeles slik:

Ole Ludviksen	for bnr. 11	65 %
Alf Willumsen	" " 45	35 %
	Sum	100 %

Veg nr. 20. Vegrett for eierne av bnr. 51 og 52 fra veg nr. 3 under Store-Skykkjemoen til grense nr. 29. Vegen skal følge søre kant av Litl-Skykkjemoen fram til grense nr. 29 ved merkepunkt nr. 190. Herfra skal vegretten følge austre side av grense nr. 29 fram til bnr. 52.

Vegen kan ha en bredde av inntil 3 m. Grunnen til vegen tilhører de bruk den går over (bnr. 10 og 51).

Opparbeidelse og framtidig vedlikehold påhviler bnr. 51 og 52 med like andeler. Furu som står på veggrunnen tilhører bnr. 10.

Adkomsten for eierne av bnr. 51 og 52 fra E6 blir etter veg nr. 1 og veg nr. 3 fram til veg nr. 20.

Veg nr. 21. Vegrett for eierne av bnr. 85, 53 og litra G'' over egne teiger og teigen til bnr. 16 langs austre side av E6 fra grense nr. 38 til bnr. 16's avkjørsel fra E6 (garasjen). Vegen kan ha en bredde av inntil 3,5 m og grunnen til vegen tilhører de bruk den går over (bnr. 16, 85 og 53).

Opparbeidelse og framtidig vedlikehold deles med en halvdel på eieren av bnr. 53 og en halvdel på eieren av litra G''.

Veg nr. 22. Vegrett for bnr. 49 langs austre side av NSB over bnr. 48. Vegen er 3 m brei. Grunnen til vegen tilhører bnr. 48.

Veg nr. 23. Vegrett for bnr. 14 over bnr. 16's teig nr. 3 langs vestre side av NSB fra grense nr. 72 til veg nr. 7 - Livegen. Vegrettens vestre side er begrenset av en rett linje mellom grensemerke nr. 345 i grense nr. 72 til grensemerke nr. 348 i grense nr. 73.

Vegen er utlagt som jordbruksveg for bnr. 14. Grunnen til vegen tilhører bnr. 16.

Veg nr. 24. Vegrett for bnr. 84 fra grensemerke nr. 327 i grense nr. 66 over bnr. 29 fram til E6.

Bnr. 29 og 84 skal bruke samme avkjøring fra E6.

Vegen går slik den ligger i marka. Den kan være inntil 3 m brei. Grunnen til vegen tilhører bnr. 29.

Veg nr. 25. Veg til bruk for bnr. 34, 41 og 82 fra E6 over bnr. 41 fram til bnr. 34 og 82.

Fra E6 til grense nr. 58 går vegen slik den ligger i marka og er avlagt på jordskiftekartet. Vegen ligger her

- 108 -

delvis inn på bnr. 32 og delvis inn på bnr. 43. Det er veg nr. 15, beskrevet under jordskiftet av furumoene, sl. 30.10. 1944, som er omlagt.

Fra denne veg går det en arm langs vestre side av grense nr. 58 fram til grense nr. 61 - bnr. 34. Bredda kan være inntil 3,5 m.

Over bnr. 41 fra grense nr. 58 går det en annen vegarm fram til grensa mot bnr. 82. Vegen går her slik den ligger i marka.

Eieren av bnr. 34 har vedlikeholdet av vegarmen fram til grense nr. 61. Eieren av bnr. 82 har vedlikeholdet av vegen fra grense nr. 58 over bnr. 41 fram til grensa for egen teig.

Vedlikeholdet av vegen på strekninga fra E6 til grense nr. 58 blir delt med en halvdel på eieren av bnr. 41 og en halvdel på eieren av bnr. 82.

Grunnen til vegarmen tilhører bnr. 41.

Veg nr. 26. Vegrett for eieren av bnr. 55 fra veg nr. 5 på søre side av grense nr. 54 fram til grensemerke nr. 291 i grense nr. 53-54.

Vegen er en bruksrett, grunnen til vegen tilhører bnr. 54. Vegen kan ha en bredde på inntil 3 m.

Veg nr. 27. Vegrett for eieren av bnr. 50 over bnr. 7's teig nr. III på Mastermoen. Vegen går fra veg nr. 5 langs nordre side av grense nr. 50 fram til grense nr. 52.

Grunnen til vegen tilhører bnr. 7. Vegen kan ha en bredde på inntil 3 m. Kostnadene med opparbeidelse og vedlikehold påhviler eieren av bnr. 50.

Dersom det blir ordnet med et felles veganlegg for bnr. 7 og 17 fra Sundbysanden opp på Mastermoen kan adkomsten

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Saltdal kommune: Grunneiendom 1840-12/82

Norkart
Utskriftsdato: 21.08.2025 22:06

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	TUVA	Beregnet areal	2631.8
Etablert dato	05.04.1971	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.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ 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
Skyldeling Skyldeling	05.04.1971			12/34, 12/82

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7435829.82	516038.56	0	Ja	2631.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KARLSEN HANS MARTIN [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Gammelveien 293 — Adressetilleggsnavn: Sundby

Poststed	8252 ROGNAN	Kirkesogn	10050201 Saltdal
Grunnkrets	114 Sundby	Tettsted	
Valgkrets	6 SUNDBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11204597		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	11204597	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.01.1986

1: Bygning 11204597: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	345
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	345
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.09.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gammelveien 293	H0101	12/82	212	5	2	3	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	77	0	77	0	0	0
H01	1	135	0	135	0	0	0
U01	0	133	0	133	0	0	0

2: Bygningsendring 11204597-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.01.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.10.1984	22.10.1984
Tatt i bruk	01.01.1986	01.01.1986

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Gammelveien 293	-	12/82	-	-	-	-	-

SALTDAL KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Saltdal den ...26.01.-72.....

INNFLYTTINGSATTEST
(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted: Sundby, 8250 Rognan.
Arbeidets art: Nybygg
Bygningens art: Våningshus
Byggherre: Hans Martin Karlsen
Byggemelder: Hans Martin Karlsen
Ansvarshavende: Hans Martin Karlsen

00293/2919
12/82 KORR

Mangler: Rekkverk på altan i 1. o.k etasje mangler. Dør fra soverom må holdes forsvarlig stengt inntil rekkverket er på plass. o.k
Trapp inn til v.f. for arbeidsrommet mangler. Dør fra v.f. og ut må ikke kunne benyttes før trapp med gelender er montert.
Bad i 1. etasje er ikke klargjort for bruk.
Bad og wc skal enten ha mekanisk avtrekk eller naturlig avtrekk. For bad skal kanaltverrsnittet ved naturlig avtrekk være 150 cm^2, for wc 100 cm^2. De samme rommene skal tilføres friskluft gjennom en spalte over eller under dør fra tilliggende rom. Spaltens fri åpning: bad 100 cm^2, wc 60 cm^2.
Rekkverk på trapp fra underetasjen til 1. etasje mangler og må monteres med en gang.
I underetasjen gjenstår ~~diverse arbeider~~ gulv før leiligheten i sokkel = etasjen er klar for innflytting.
Utvendig gjenstår montering av nedløpsrør og etterbehandling av muren videre gjenstår tilfylling rundt muren.

Så snart ovenfornevnte mangler er fullført, skal det gis beskjed til bygningskontrollen for ettersyn. Deretter vil ferdigattest bli utstedt.
Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pnkt. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller for eldre bygnings vedkommende, i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

.....Stein Hasdel.....

SALTDAL KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Saltdal den ...7/3 - 72.....

INNFLYTTINGSATTEST
(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted: Sundby, 8250 Rognan.
Arbeidets art: Nybygg
Bygningens art: Våningshus
Byggherre: Hans Martin Karlsen
Byggemelder: Hans Martin Karlsen
Ansvarshavende: Hans Martin Karlsen

Mangler:

1. Døren fra v.f. for arbeidsrommet holdes forsvarlig låst inntil det er ordnet tilfredsstillende forbindelse med utearealet.
2. Badegulvet i første etasje ikke ferdigbehandlet.
3. Rekkverk på trapp fra underetasje til første etasje må monteres snarest.
4. I underetasjen gjenstår diverse småarbeider før leiligheten er ferdig.
5. Utvendig gjenstår montering av nedløpsrør, sluttbehandling av muren og tilfylling rundt muren.

Så snart ovenfornevnte mangler er fullført, skal det gis beskjed til bygningskontrollen for ettersyn. Deretter vil ferdigattest bli utstedt.
Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pnkt. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller for eldre bygnings vedkommende, i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stein Mørstad

Saltdal KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Rognan, den 10/10 - 72.

FERDIGATTEST
(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Sundby, 8250 Rognan.
Journalnr. 20/71.
Arbeidets art Nybygg
Avsluttende synsforretning 10/10 - 72.
Bygningens art Bolighus
Byggherre Hans Martin Karlsen
Byggemelder Hans Martin Karlsen
Ansvarshavende Hans Martin Karlsen

Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen.

Stein Mørstad
for Bygningssjef

S.H.B. 5-70. 2000. Bl. nr. 25 e

"Industrivare"

Prisblad nr. 04 - 2.

Dato 24.4.70

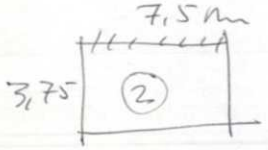
* 04200. **Glødde kobberrør:**

1/4" x 22 x 7.6 m pr. eske	25.10
" kg i smått	31.70
" m " "	3.65
5/16" x 22 x 7.6 m pr. eske	31.50
" kg i smått	31.20
" m " "	4.55
3/8" x 22 x 7.6 m pr. eske	38.75
15.2 " " "	77.50
" kg i smått	31.10
" m " "	5.60
1/2" x 20 x 15.2 m pr. eske	139.10
" kg i smått	33.30
" m " "	10.00

Haus Martin Karlsen, Sandby

Dekke H = 16 cm h = 14 cm

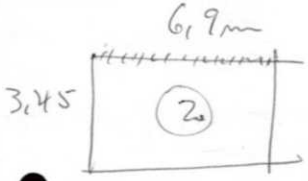
Bel. 7 = 660 kg/m² ytterplater



m b s = 0,82 mt ϕ10 c 24

m b f = 0,58 " ϕ 8 c 22

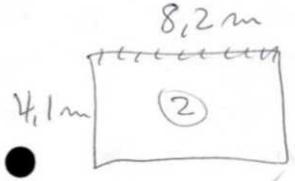
m a f = 0,27 " min. arm.



m b s = 0,70 mt ϕ10 c 28

m b f = 0,50 " ϕ 8 c 25

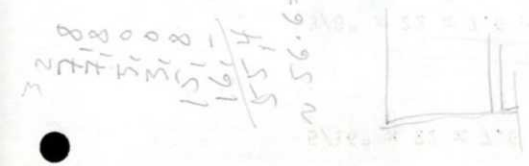
m a f = 0,22 " min. arm.



m b s = 1,00 mt ϕ10 c 20

m b f = 0,70 mt ϕ 8 c 18

m a f = 0,32 mt min. arm.



GM/-

KOPI

Fra Fylkesforsyningsnemnda i Nordland.

J.nr. 464/71 (Bes oppgitt ved senere henvendelser) Dato 26.5.71

Hans Martån Karlsen, (Navn)

Sundby, 8250 Rognan. (Postadresse)

1840 (Forsyningsnemndas nr.)

har på grunnlag av melding datert: 19.5.71

fått registrert følgende byggearbeid:

(Løpenr.)

(Eierforhold)

Byggeplassens adresse: Sundby (gate, vei nr., g.nr. br.nr.) Saltdal (kommune)

Byggets art: H- delt og gruppenr.: 1

Arbeidets art*): { nybygg /tilbygg /påbygg; gjenreisning etter /naturskade /brann

Konstruksjon*): { tre /betong /teglstein /lettbetong /betongstein (blokker); eller evnt. andre materialer: (oppgi hva slag)

*) Strek under det som passer.

Eventuelle suplerende opplysninger:

Grunnflate (dekkareal)	116 m²
Antall etasjer	1 + uetg.
Brutto golvflate til andre formål enn bolig	m²
Leieareal til beboelse	159 m²
Antall leiligheter	2
Antall rom i leilighetene ekskl. kjøkken	7
Antall enkeltrom utenom leilighetene (hybler)	

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med: Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentral-varme	Inst. av elektrisk oppvarm.	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vann-klosett	Vannkl. felles med a.leiligh.
1 rom pluss tekjøkken (hybelleiligheter)									
1 „ „ kjøkken									
2 „ „ „	1	1	1		1	1		1	
3 „ „ „									
4 „ „ „									
5 „ „ „	1	1	1		1	1		1	
6 rom og fler pluss kjøkken									
Sum	2	2	2		2	2		2	

Skriv ikke i dette „vindu" !

(Fylkesforsyningsnemndas stempel og underskrift)

Alle stiplede linjer fylles ut av fylkesforsyningsnemnda, men „vinduene" skal stå åpne for den statistiske bearbeidelse.

50 000 sett. 1-70. E. S. TRYKK

SALTDAL

GJENPART

SALTDAL KOMMUNE

KOMMUNEINGENIØREN

TELEFON 83

8250 ROGNAN

en parsell av gnr 12 bnr 34, Sundby 1:100

nybygg enebolig

enebolig m/sokkelleilighet

Hans Martin Karlsen

- " -

- " - Rognan 3/3-71

forutsatt at:
fylkeslandbruksstyret godkjenner utparsellering av tomt, og at det kan skaffes brukbar og lovlig adkomstveg, og at det midlertidig anlegges 2-delt septiktank m/synkebrønn.

Statens distriktsarkitekt
Bodø

Herr Einar Mathisen,
Boks 204,
8250- R o g n a n.

SR/HT 1. mars 19

Byggherre: Hans Martin Karlsen, Rognan, Saltdal.
E.M.

1. ds. brev og 1:100
av en en-etasjes tomannsbolig for skrått terreng.

Hovedleilighet: Stue, kjøkken, 3 soverom m/5 senger.

Hybelleilighet: Stue, kjøkken, 1 soverom m/2 senger.

Hovedleilighet 95,0 m2 + hybelleilighet.

med påført stempel om godkjenning under forutsetning av at huset blir liggende i terrenget som fasadetegningene viser.

Se pkt. 7-8-9 og 12.

Svein Rane

Gj.p.: Bygningsrådet i Saltdal, Rognan.

Bygge sak

Gjennomslag av brev fra
fylkesmannen i Nordland.

2/7 84

Hans-Martin Karlsen,

8250 ROGNAN

jnr. 5132/84 28.09.1984
arkivnr. 846
KJ/gv

ENTREPRENØRLOVEN - REGISTRERING SOM ENTREPRENØR ETTER OVERGANGS-BESTEMMELSEN I ENTREPRENØRLOVENS DEL II

Herved bekreftes at Hans-Martin Karlsen, 8250 Rognan har godtgjort at han pr. 1. juli 1983 (ikrafttredelsesdato for endring av 11. juni 1982 i entreprenørloven) drev entreprenørvirksomhet i daværende fagområde D1 med leiet hjelp samt fyller de øvrige vilkår i lovens Del II punkt 3.

I medhold av overgangsbestemmelsen i entreprenørlovens Del II er Hans-Martin Karlsen i dag registrert hos fylkesmannen og autoriseres med dette som entreprenør i det nye fagområde D0 jfr. vedlagte godkjenningsbrev. Dette innebærer at han har rett til å holde frem med virksomheten med inntil 5 mann i fagområdet D0 i 3 år fra 1. juli 1983, jfr. entreprenørloven Del II, punkt 4.

./.

Jeg gjør oppmerksom på at årsavgift skal svares ukrevet til skattefogden i Nordland en måned fra godkjenningsdagen, og ellers innen utgangen av januar måned.

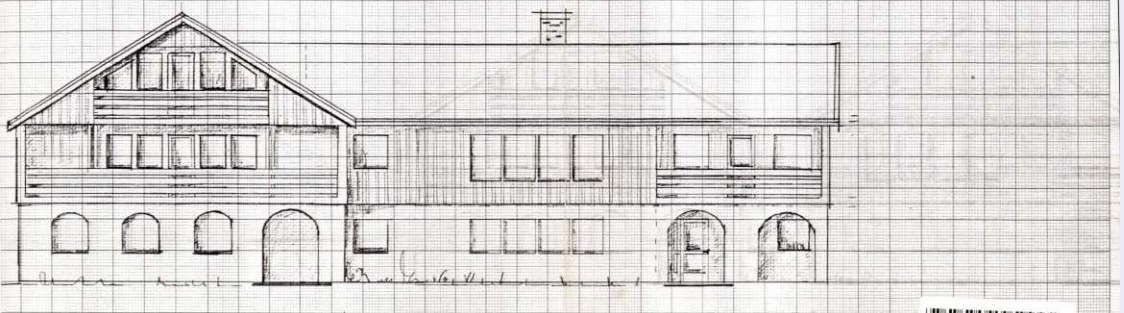
Årsavgiften er fra 1. januar 1984 kr. 500,-.

Åse Olsboe Johannessen
kst. fylkeskontorsjef

Kari Jensen

Gjenpart:
Industridepartementet, postboks 8014, Dep., Oslo 1
Riksrevisjonen, Victoria terr. 11, Oslo
Skattefogden i Nordland, postboks 264, 8001 Bodø
Fylkesentreprenørnemnda v/Steinar S. Helland, 8200 Fauske
Saltdal bygningsråd, 8250 Rognan
Arbeidskontoret for Indre Salten, Sjøgt. 63, 8200 Fauske.

Sak 214/84

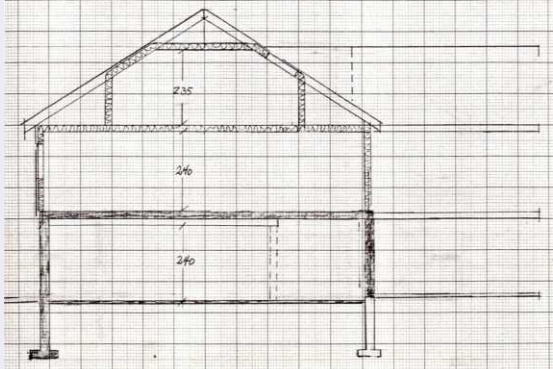


FASADE MOT SYDØST.
M = 1:100

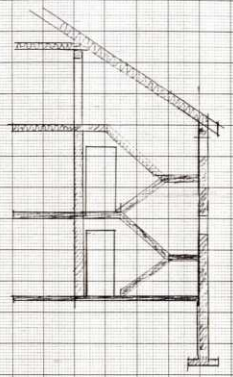
00290/2916
1282 TEG

HANS MARTIN KARLSEN
og Inger Anna Karlsen
TILBYGG BOLIG SUNDBY

Fasade 01.09.84

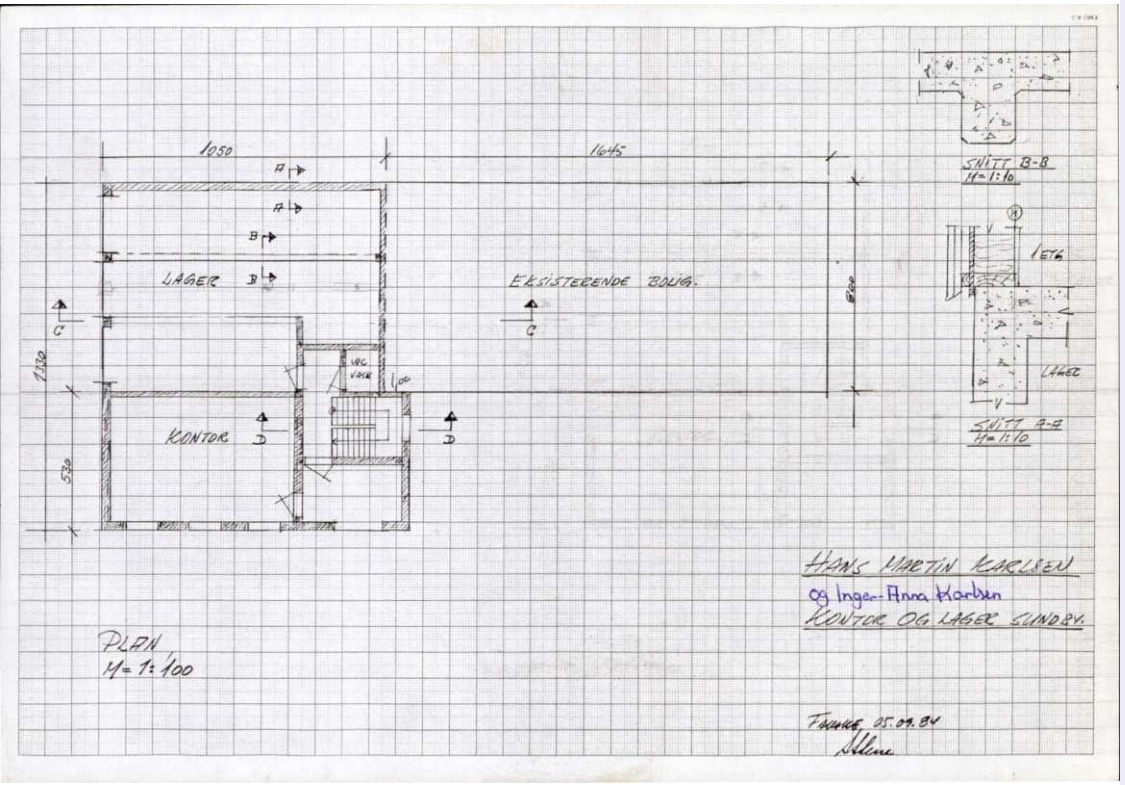


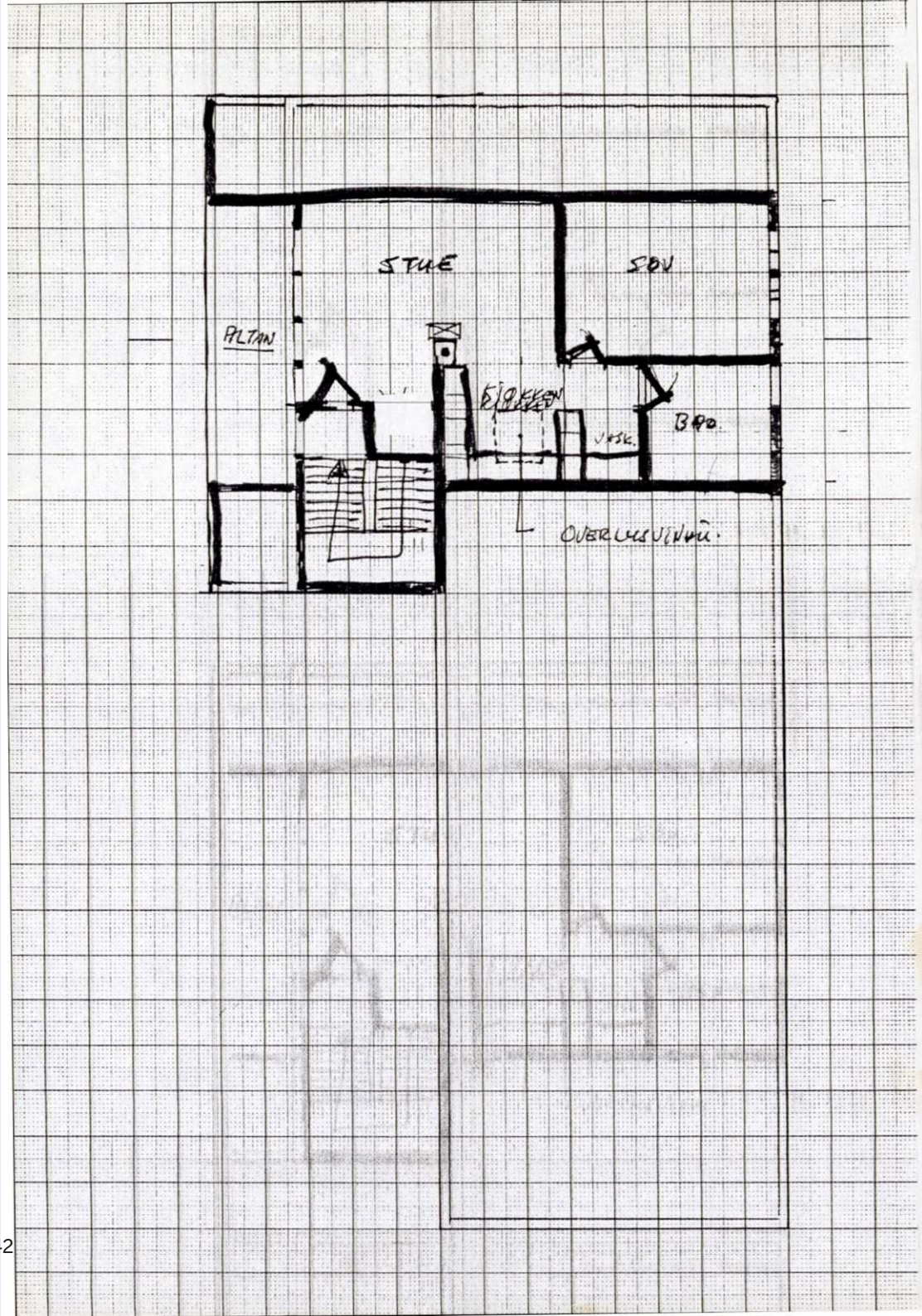
SNITT C-C
M = 1:100

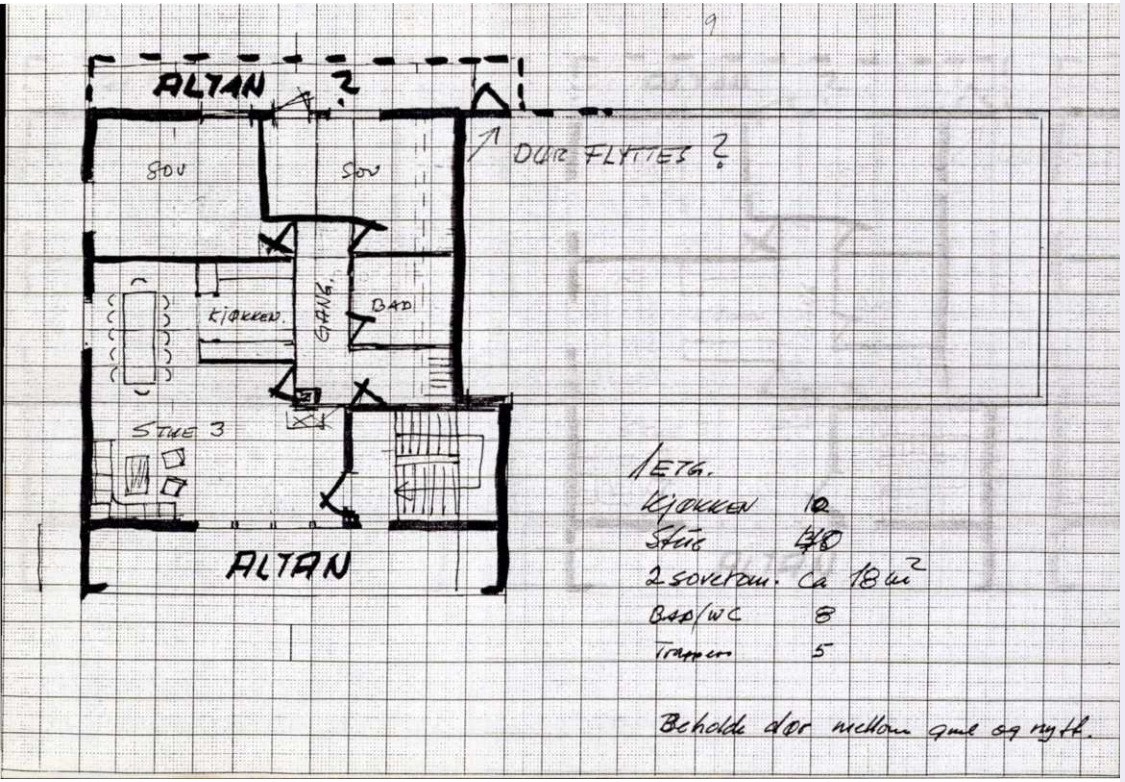


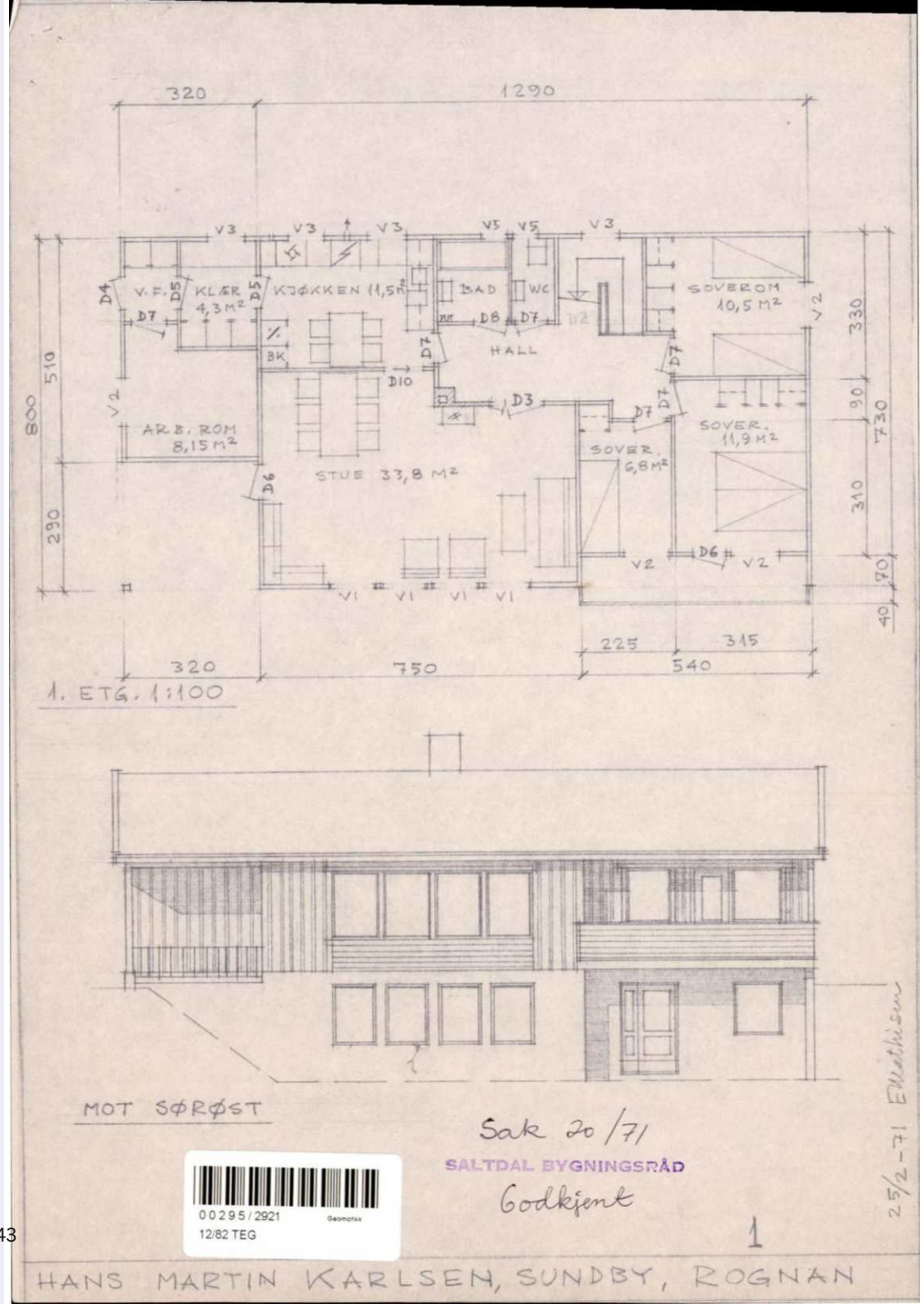
SNITT D-D
M = 1:100

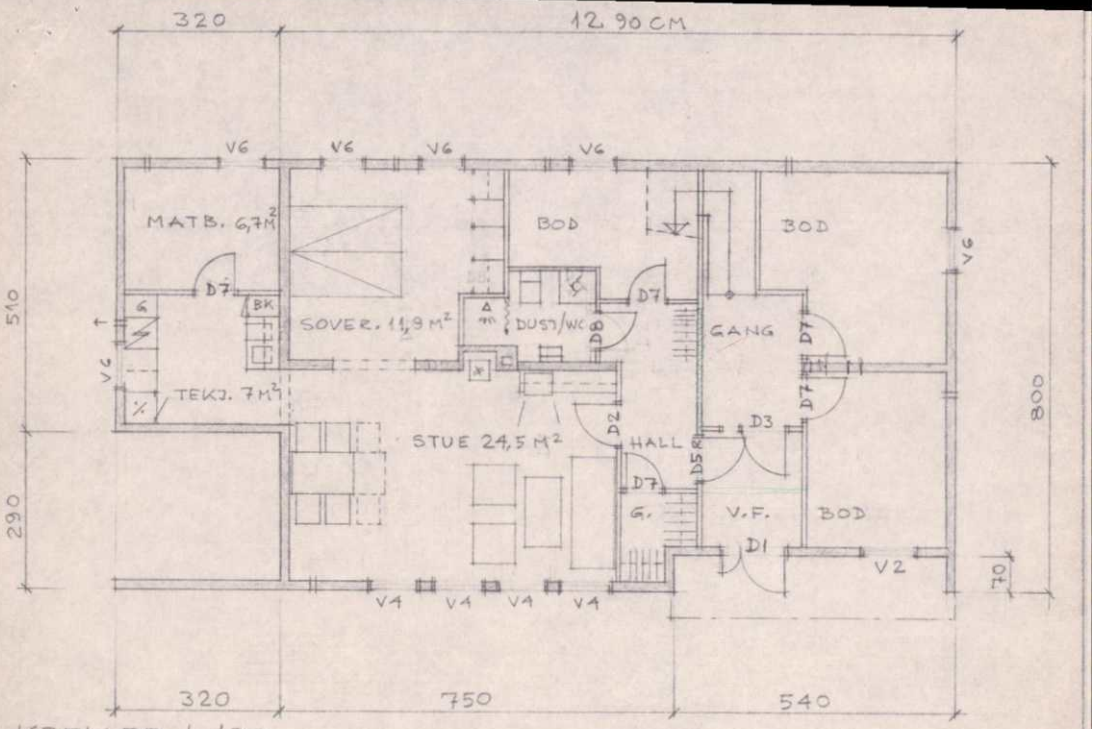
HANS MARTIN KARLSEN
og Inger Anna Karlsen
TILBYGG BOLIG SUNDBY.


1050
1645
LAGER
KONTOR
VSK
VASK
EKSISTERENDE BOLIG.
1130
530
SNITT B-B
M= 1:10
1ETG
LAGER
SNITT A-A
M= 1:10
HANS MARTIN KARLSEN
og Inger-Anna Karlsen
KONTOR OG LAGER SUND BY.
PLAN
M= 1:100
Tønsberg 05.09.84

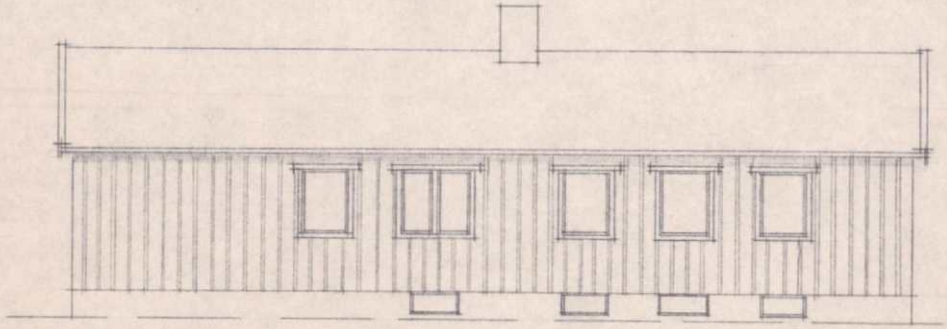

STUE
SOV
ALTAN
BAD.
VASK.
OVERLYSVINDU.


ALTAN
SOV
SOV
DØR FLYTTES ?
KJØKKEN
GANG
BAD
STUE 3
ALTAN
1 ETG.
KJØKKEN 10
STUE 18
2 soverom. Ca 18 m²
BAD/WC 8
Trapperom 5
Beholde dør mellom gmle og nytt.


320
1290
V.F.
KLÆR 4,3 M²
KJØKKEN 11,5 M²
BAD
WC
SOVEROM 10,5 M²
HALL
AR.8. ROM 8,15 M²
STUE 33,8 M²
SOVER. 6,8 M²
SOVER. 11,9 M²
800
510
290
330
90
730
310
70
40
225
315
320
750
540
1. ETG. 1:100
MOT SØRØST
Sak 20/71
SALTDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent
1
25/2-71 E.Mathiesen
00295/2921
12/82 TEG
HANS MARTIN KARLSEN, SUNDBY, ROGNAN



KJELLER 1:100

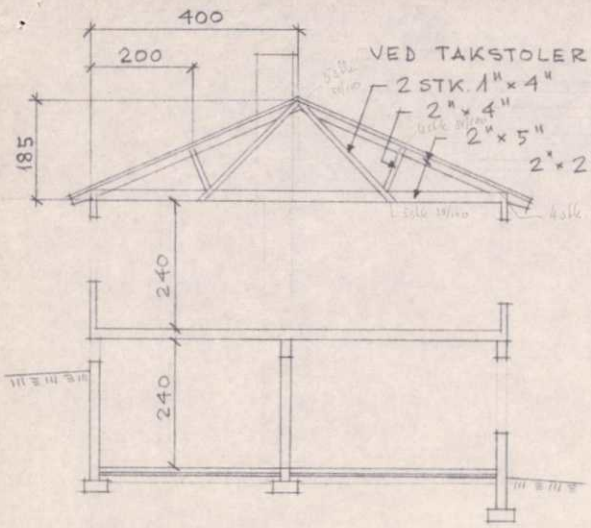


MOT NORDVEST

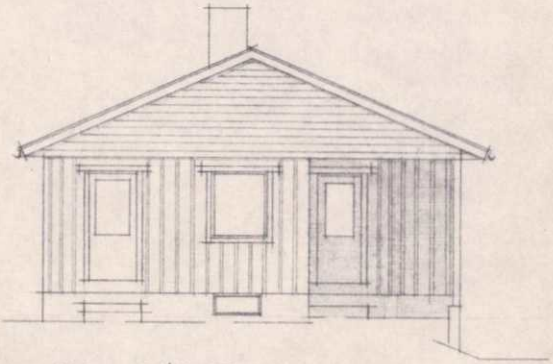
Sak 20/71
SALTDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent

2

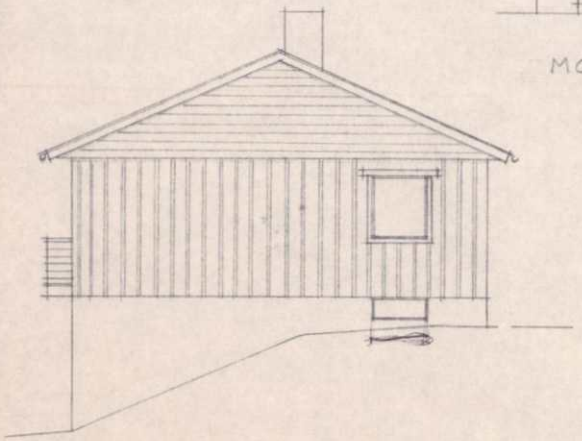
HANS MARTIN KARLSEN, SUNDBY, ROGNAN.



SNITT 1:100



MOT SØRVEST



MOT NORDØST

Sak 20/71
SALTDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent

3

HANS MARTIN KARLSEN, SUNDBY, ROGNAN

Skatteetaten

Dato
22.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1840 SALTDAL

Gnr 12 Bnr 82 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gammelveien 293, 8252 ROGNAN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 771 088 Som sekundærbolig: kr 3 084 351
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskriftsdato: 21.08.2025

Saltdal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan
Telefon: 75 68 20 86

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gammelveien 293, 8252 ROGNAN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Vannavgift	8 094,08 kr
Abn. vann bolig >75	8 200,66 kr
Feie-/Tilsynsavgift bolig	0,00 kr
Feie-/Tilsynsavgift bolig	1 287,09 kr
Slamtømming årlig	6 476,70 kr
Eiendomsskatt	5 739,97 kr
Sum	**29 798,50 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feie-/Tilsynsavgift bolig	0%	2	322.00	1/1	0 %	644,00 kr
Slamtømming årlig	15%	2	3952.32	1/1	0 %	7 904,64 kr
Vannavgift	15%	200	36.55	1/1	0 %	7 309,40 kr
Abn. vann Bolig >75	15%	2	3665.28	1/1	0 %	7 330,56 kr
Slamtømming årlig	15%	-2	3952.32	1/1	-87 %	-1 027,61 kr
Eiendomsskatt	0%	1913587	3.00	1/1	0 %	5 740,00 kr
					Sum	**27 900,99 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Iris kundesenter
Telefon: 75507550
E-post: kundesenter@iris-salten.no

Dato: 14.08.2025

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1840.12.82.0.0
Adresse: Gammelveien 293
Eierkontakt: Karlsen Hans Martin

Eiendommen er registet som ubebodd. Ingen renovasjon og ingen restanser.

Minsteprisen på renovasjonsabonnement, per boentet, er kr. 3679,06*

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.

Utskriftsdato: 21.08.2025

Saltdal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan
Telefon: 75 68 20 86

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gammelveien 293, 8252 ROGNAN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.08.2025

Saltdal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan

Telefon: 75 68 20 86

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gammelveien 293, 8252 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

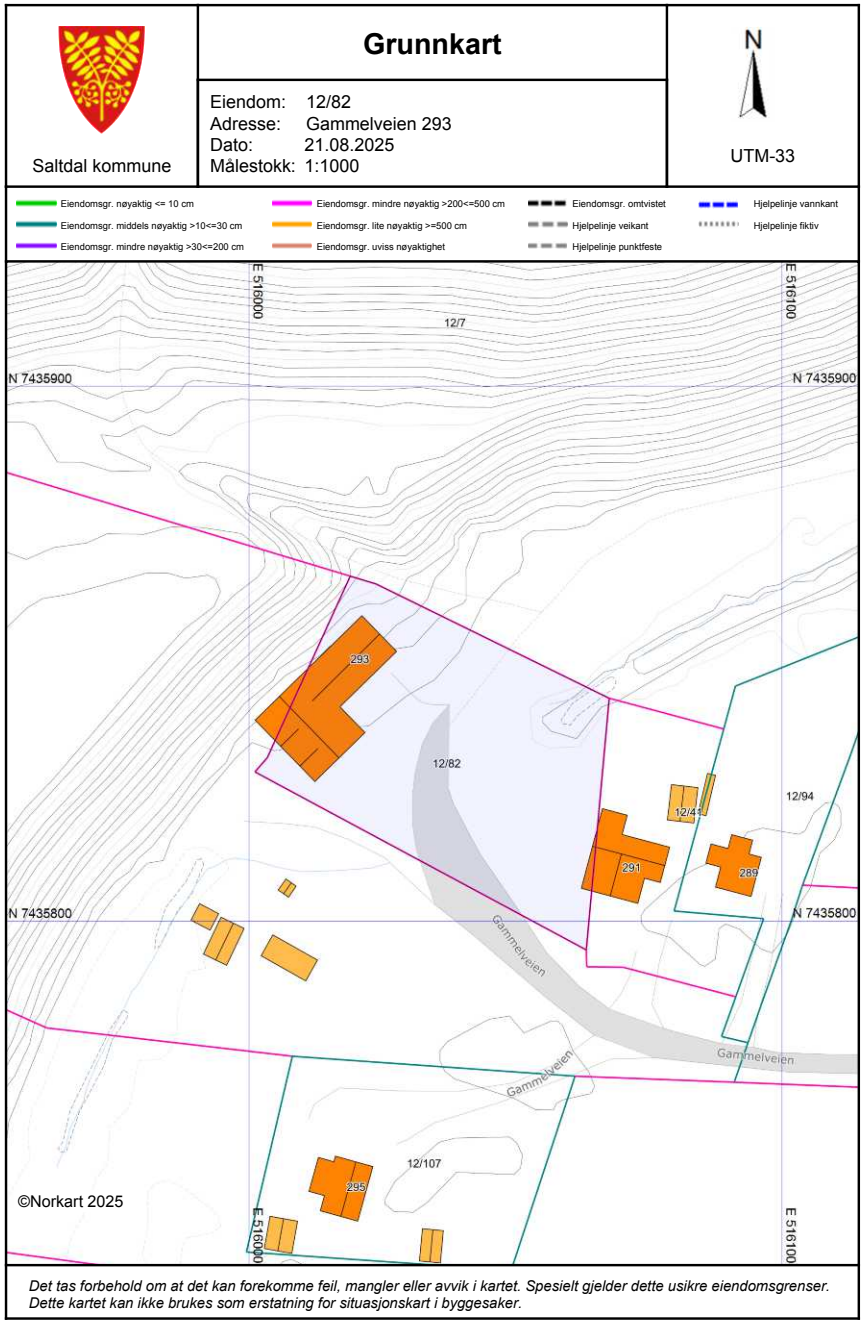
Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- 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
Delarealer	**Delareal** 2 632 m^2 **Arealbruk** LNF-område m/spredt boligbygging,Nåværende **Områdenavn** LNF-B19



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.

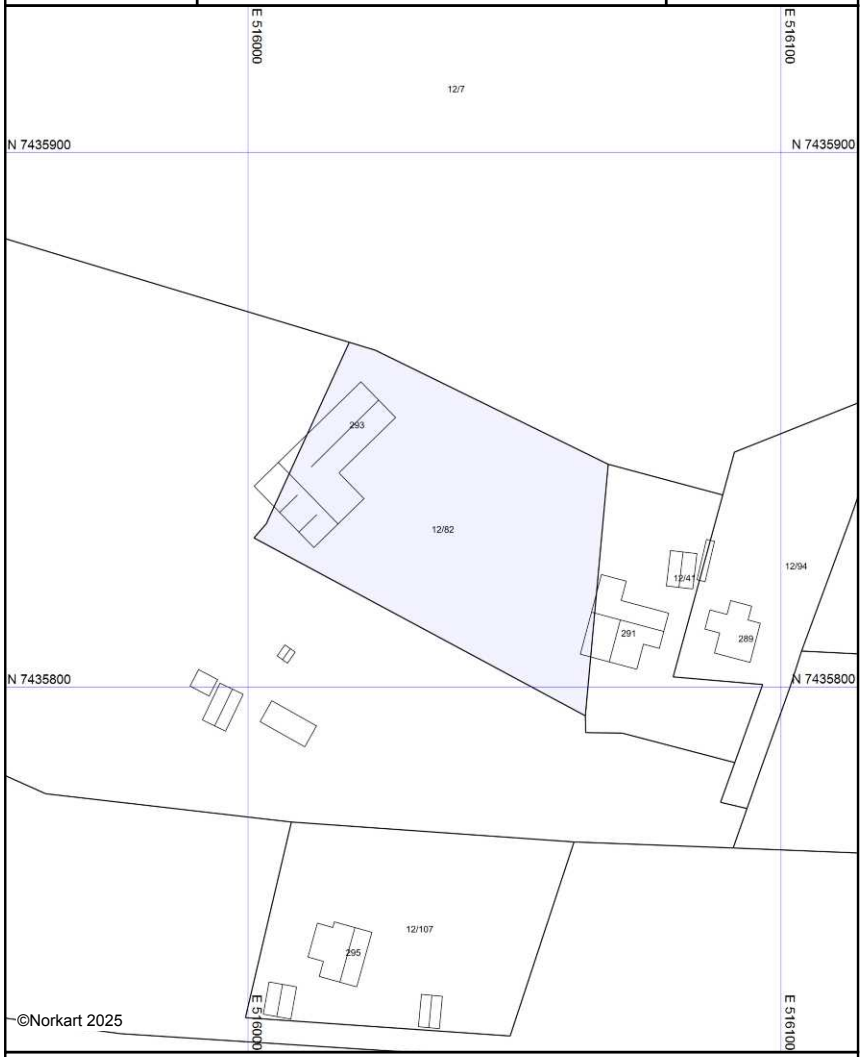
Saltdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/82
Adresse: Gammelveien 293
Dato: 21.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

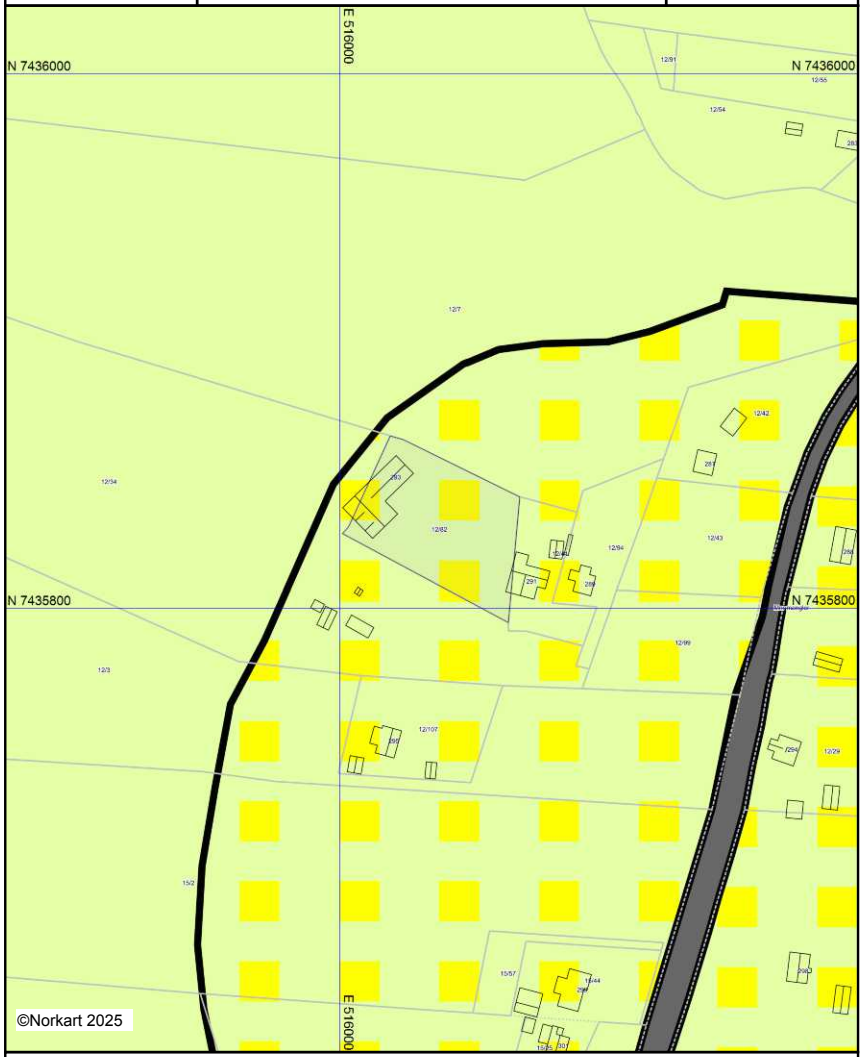
Saltdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/82
Adresse: Gammelveien 293
Dato: 21.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



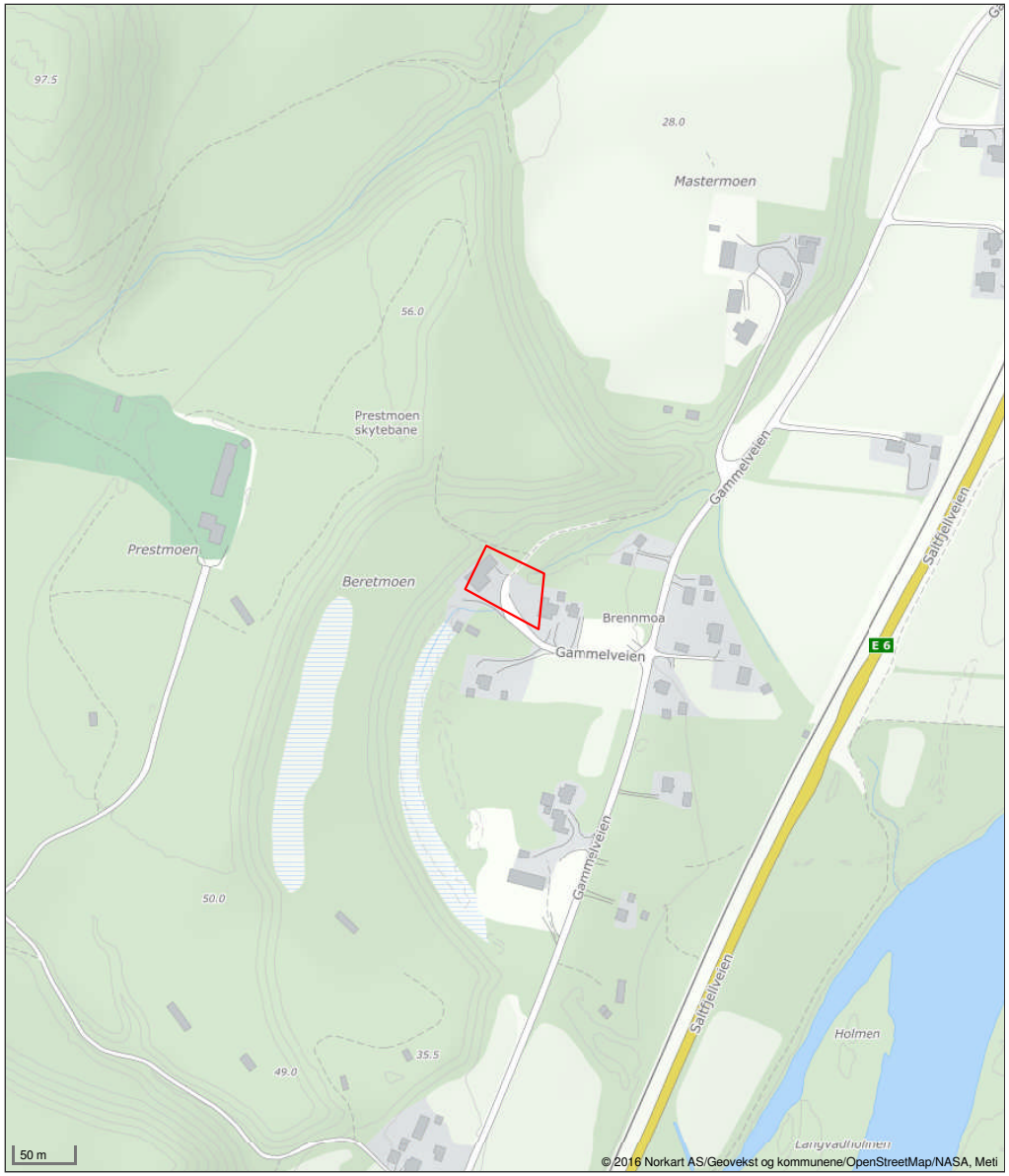
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område
LNF-område med spredt boligbebyggelse - n
Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
Vegareal - nåværende
Jernbanareal - nåværende
Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner
Områder som er unntatt fra rettsvirkning forc
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB
Grense for restriksjonsområde
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål

Utskriftsdato: 21.08.2025

Oversiktskart for eiendom 1840 - 12/82//



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.

Utskriftsdato: 21.08.2025

Eiendomskart for eiendom 1840 - 12/82//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- 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
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 631,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7435829,82	**Øst**	516038,56	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7435830,51	516003,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,38	
2	7435827,86	516001,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,52	
3	7435794,53	516063,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	70,56	
4	7435841,64	516067,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	47,31	
5	7435863	516023,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,66	
6	7435864,49	516018,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	5,10	

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 Brukerinteresser i og ved Saltdalselva ... *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 Tiltak for å bedre forholdene ved og i elva ... *24*
8 Del F Kystsone i arealplanen ... *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 Kystdelens innhold og rettsvirkning ... *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 Beskrivende del ... *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 Del G Bestemmelser og retningslinjer ... *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 Planløsning og bestemmelser kystsonen....46
Flerbruksområder (Ferdsel, friluftsliv, fiske og natur – FFFN)....46
Arealplan og temakart....48
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 Røkland, 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, størrelse fritidsbebyggelse, innfallsporter Junkerdal nasjonalpark, friluftsliv og kjerneområder landbruk, kystsone, 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. Byggeområder.
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 avgrensing/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	Undersøkelses-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
16 Storalmenningen	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 Sørelva	Noe undersøkt	3 600	1 300	36	Viktig
503 Botnfjell	Godt undersøkt	Forekomsten er ikke volumberegnet			Viktig

[1] Områdene er vernet etter Naturvernlova

2.3 Kraftressurser

- Regulerte vann: Tveråvatn, Balvatn og Dårro

2.4 Drikkevannsforsyning

Rognan, Stamnes, Halsmoen, Vesmoen, Pothus, Sundby, Drageid, Røkland, Storalmenningen, 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 2[2] 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
Tverårvatn	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 registeringer. Friluftslivet er delt opp i følgende kategorier;

A = Svært viktige friluftsområder
A+ = Svært viktig friliuftsområde med særlige kvaliteter

[2] Tabellen ikke endret siden forrige arealplan. Administrasjonen ikek 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 høgest verdi.

A: svært viktige friluftsområder (Store turområder med tilrettelegging) = Balvatn, Skjevlfjell, Storbotnheia, Jarbrufjell, Grønnlidalen (Drageidfjell), Nærområde 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 registerte friluftsområder store turområder uten tilrettelegging = Store sammenhengende fjellområdene Storforsdalsvatnan, Strofjellet, 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

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

2.8 Statlig sikrede friluftsområder

- Einihågen, Fiskvågvatnet (sør) og Skansenøra (vest for elveutløpet).

2.9 Caravanoppstillingsplasser

Helårs caravan på Storjord og Gamfossen. Områdene Golanhøgda, KNA- hytta ved Sørelva stasjon og Sørelva 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 friluftsregisteringene)

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, Storvasshjelma – Sauvatn, sørsiden av Stor-Graddis.

Områder for fugl (våtmarksområder):
Det er spesielt vannene på Solvågfjellet 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 Solvågfjellet. 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 landskapsvernområde ved kongelig resolusjon kongelig resolusjon 16.12.83.
- Saltfjellet landskapsvernområde ved kongelig resolusjon 08.08.89.
- Gåsvatnan landskapsvernområde 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 benyttes ras og skredkart fra Norges Geologiske Undersøkelser (NGU). For flom er det benyttet flomsonekart Rognan, Røkland.

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
Innfallsport Junkerdal nasjonalpark	By 1 Balvatn	Statskog Nordland
Innfallsport 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.

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

Snaufjell
På høgfjellet er det hovedsakelig frilufts- 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 friluftsområder 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 ravinelandskap 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 friluftsområder.

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 friluftsområder. 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 friluftsområde. 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. Frilufts- 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 friluftsutøvelse. Ved rullering av planen er det også lagt vekt å friluftsverdier 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 jaktturer. Viktig område for rein som har trekk Storfjell-Lifjell. Noe fritidsbebyggelse i området. Storfjell benyttes også som jakt- og friluftsområde. 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 friluftsinteresser.

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 Førrahågbekken
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	Storstilla
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. Sluttføres 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 frilufts- 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 Morgenstierne
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 sjøørret).

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 sjøørret, 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 sjøørretbestanden.

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, sjøørret og sjørøye.
- Sti og traktorveger gir gode muligheter for friluftsaktiviteter. Til de tettest befolkede områdene, Rognan og Røkland gir dette mulighet til lengre fotturer og rundturer. Fra Rognan er ca. 4km med sti og traktorveg til Medby. Fra bygdesenteret Røkland 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 høgde 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 Dvergspetthull er registrert ved Røkland (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 Røkland.

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 Dragelv. 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 Kystsone i arealplanen

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

Miljøverndepartementet definerer kystsoneplanlegging på følgende måte:

> *"Med kystsoneplanlegging forstår vi en planlegging som ser bruken av de nære land- og sjøområder i sammenheng. Kystsoneplanlegging 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 kystsoneplan 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 kystsoneplanen, 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".*

<u>Delmålsettinger</u>

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-, frilufts- 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 sjukdom 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 innvirking for tilstøtende arealer. Både Skjerstad og Fauske kommune har igangsatt arbeid med kystsoneplan. Saltdal Kommune har felles oppdrettslokalitet som krysser kommunegrensene i sørvest (Helgevikbakkan).

[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 (inklusiv 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 sette 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 naturforvalting 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 friluftsbrukere. 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 friluftsinteressene og Rognan fjordcamping om viktige fiskeplasser fra land og båt og fremtidige ilandstigningsplasser.

For friluftsliv 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 friluftsregisteringene 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 friluftsområder gode adkomstmuligheter.

Ingen av tiltakene er gjennomført

10.6 Biologisk mangfold

Kystsoneplanen kommer ikke i konflikt med noen båndlagte eller vernete 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 Fiskvågvann.

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 landbaserteanlegg 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 m*arkerte 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

- Bredde 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

- Bredde 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 høgere 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 fritids-bebyggelse	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	Stamnesodden	5	R
F38	Junkerdal sagbruk		R

Retningslinjer:
- For området F24 skal det taes 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 planlegge 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 servicerom. Det skal etableres godkjent renovasjonsordning.

Idrettsområde

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

Gravlund

Utvidelse gravlund Saltdal kirke. Krav om reguleringsplan.

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, informajsontavler 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 najsonalpark (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 miljøvernavdeling
- 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	Grønlisetra	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 tomteinndelingsplan 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

Nr. i plankart	*Område*	*Ny boligbebyggelse*	*Ny fritidsbebyggelse*
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

Nr. i plankart	*Område*	*Ny boligbebyggelse*

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

Nr. i plankart	*Område*	*Ny boligbebyggelse*	*Ny fritidsbebyggelse*
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;

<u>Sone 1 og 2 kjerneområder</u>

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

<u>Sone 1, 2 og 3</u>

- 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 nærområder, 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 taes 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 Sørdalen (Sørelva, 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.

11.7Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (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 byggemelding
P2 – Øvre Skaiti (Klippåga)
P3 – Øvre Skaiti
P 4 – Fossegård

1. Langs E6; nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler – utenom primærnæring 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 – Raudbergvollen og Innlandet, Graddis kryss Rv 77 – Graddis fjellstue, Kryss Rv 77 til Skaiti, Saksenvik tunnell – Rognan rundkjøring fastsettes byggelinjen til 12,5 meter fra midtlinje veg.
6. Minimal avstand til kommunalt vann og avløpssystem 4 meter

11.8Generelle bestemmelser

1. Ved utbygging i boligområder skal det taes 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 oppholdssplass.

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 Helgevikbakkan

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 Daumannvika (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 (Ferdsel, 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 kabelstrekk 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 tilfredsstiller 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 frilufts, - reiseliv og fiskeriinteresser
Temakart	Viktige garnplasser for yrkesfiskere
Temakart	Innfallsporter Junkerdal nasjonalpark
Temakart	Aktuelle områder for oppdrett
Temakart	Farled

Med hilsen

Frode Tjønn
Arealplanlegger

Saltdal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan

Telefon: 75 68 20 86

MEGLEROPPLYSNINGER

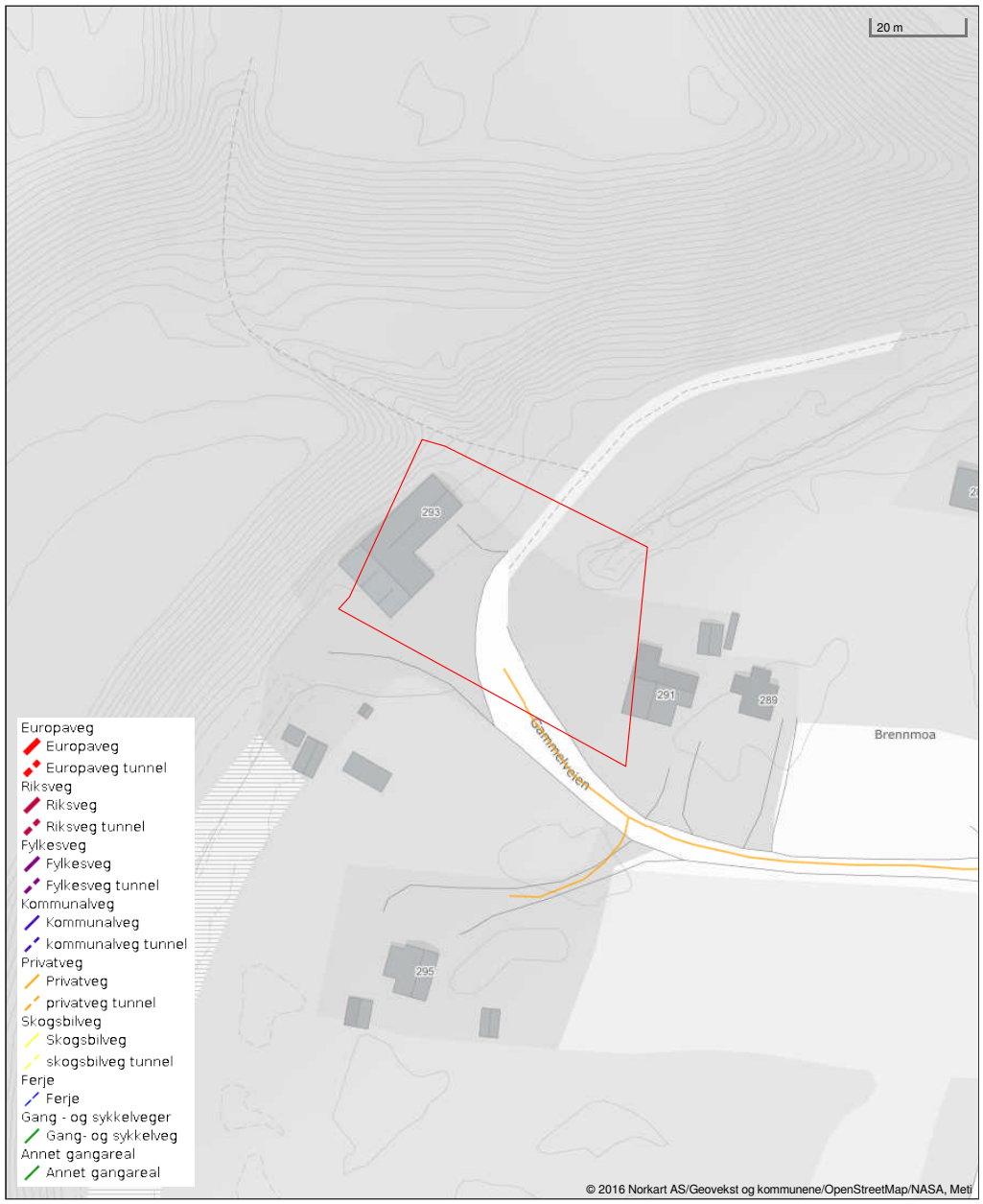
Kommunale gebyrer

Gnr:	**12**	Bnr:	**82**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Gammelveien 293, 8252 ROGNAN**						

Gebyr	Faktuert beløp
	Pr år 5740,-

Utskriftsdato: 21.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 1840 - 12/82//



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.

GAMMELVEIEN 293

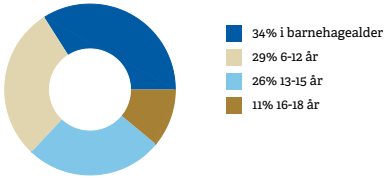
OFFENTLIG TRANSPORT

Brennmoa Linje 472	**2 min** 0.2 km
Røkland stasjon Linje F7	**9 min** 7.5 km
Bodø lufthavn	**1 t 26 min**

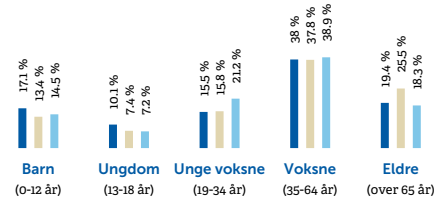
SKOLER

Røkland skole (1-10 kl.) 171 elever, 13 klasser	**8 min** 6.6 km
Rognan barneskole (1-7 kl.) 266 elever, 15 klasser	**12 min** 7.6 km
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.) 136 elever, 8 klasser	**12 min** 7.5 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	**10 min** 6.8 km
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser	**36 min** 36.7 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sundby	128	57
Kommune: Saltdal	4 617	2 552
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Engan gårdsbarnehage (1-5 år) 35 barn	**16 min** 1.5 km
Knekthågen barnehage (1-5 år) 39 barn	**8 min** 6.4 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 47 barn	**10 min** 7.1 km

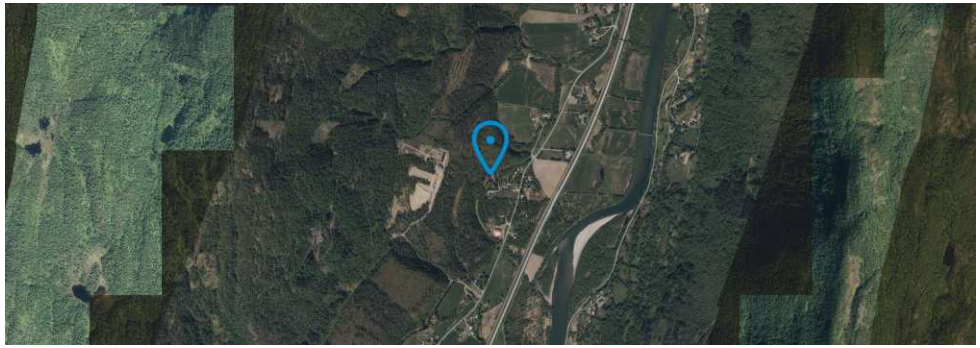
DAGLIGVARE

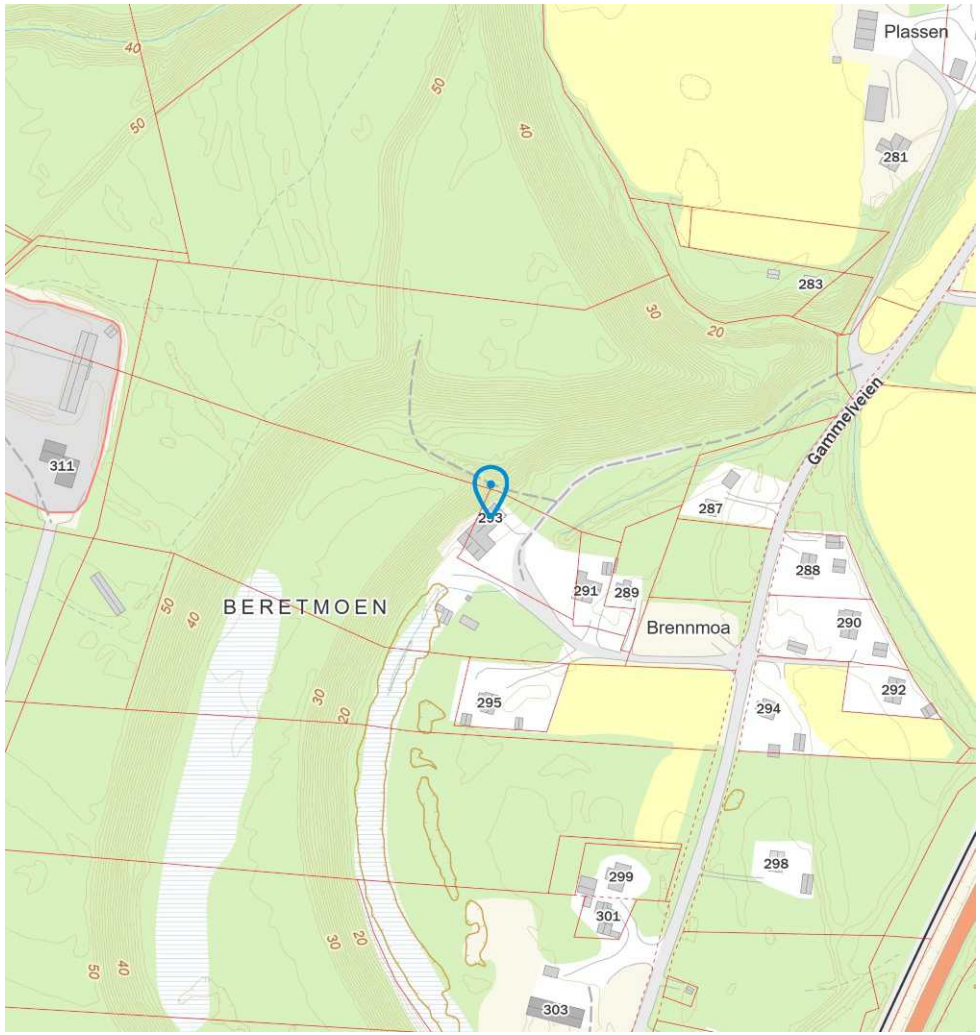
Coop Prix Røkland Post i butikk, PostNord	**8 min** 7.6 km
Coop Extra Rognan Post i butikk	**12 min** 8.2 km

SPORT

Brenne grusbane Fotball	**19 min** 1.7 km
Vensmoen kunstgressbane Fotball	**7 min** 5.5 km
Family Sports Club Rognan	**12 min**
Feel24 Rognan	**12 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

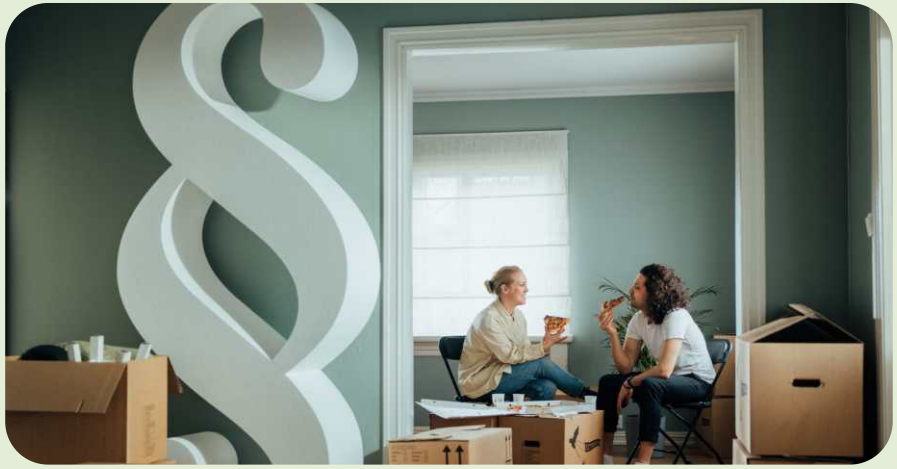
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23250354 / Thomas Sandnes Willumsen, tlf. 469 41 846
Gammelveien 293, 8252 Rognan.
Gnr. 12, Bnr. 82, Saltdal kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 23250354
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.01.2026

Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

469 41 846
thomas.sandnes.willumsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no