

Velkommen til

Kirkegata 28, 8250 Rognan

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kirkegata 28
8250 Rognan

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 500,-

BRA/BRA-i	93 / 93 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2020
Etasje	1 av 2

Energimerke C

Velkommen til Kirkegata 28 – en moderne og stilren 4-roms selveierleilighet, oppført i 2020! Her får du en leilighet som kombinerer moderne standard og komfort med en svært attraktiv beliggenhet og enkel adkomst.

Leiligheten har tre soverom, som gir fleksible bruksmuligheter, enten du trenger barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det store, flotte badet har moderne løsninger og god plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Fra stuen har du direkte utgang til en overbygget veranda. Åpen stue- og kjøkkenløsning.

Bygget ble oppført i 2020, noe som betyr at du flytter inn i en leilighet med tidsriktige løsninger, moderne materialvalg og lave vedlikeholdskostnader. Med både innvendig og utvendig bod har du rikelig med oppbevaringsplass, og egen parkeringsplass rett utenfor.

Her bor du sentrumsnært, med kort gangavstand til butikker, kaféer, skoler og barnehager, samtidig som du har umiddelbar nærhet til flotte turområder og Saltdalsfjorden.

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
Kirkegata 28, 8250 Rognan

Registerbetegnelse
Gnr. 43, Bnr. 76, Snr. 1, Saltdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 178 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 77 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 400,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 78 590,- 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
Eiendomsskatt er ikke fakturert, men ny eier må påregne at dette vil tilkomme som fremtidig gebyr fra Saltdal kommune.

Faste løpende kostnader
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.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 500,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie/felleskostnader inkluderer renovasjon, vann og avløp, internett, brøyting/vedl. uteareal, forsikringer og forretnings- og regnskapsførsel.

Forretningsfører
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 93 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 93 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1.etasje | 93m²

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
3
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
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1 av 2

Parkering
Parkering utenfor leiligheten. Felles biloppstillingsplass.

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Sameiebrøk
93/512

Sameiets eiendom
Gnr. 43, Bnr. 76, SALTDAL kommune.
Tomtestørrelse 1 220 m². iht. matrikkelrapport datert 25.09.2024 av Saltdalkommune.

Byggeår
2020 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Leiligheten inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 93m²: Hall, bad, stue/kjøkken, tre soverom og en bod.
Utgang til overbygget veranda fra stue.

Uthus
BRA-e 5 m²: Bod.

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 med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen holder følgende standard:

Entré | Velkommen inn! Romlig inngangsparti med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Gangen er avlang og tar deg videre inn i leiligheten.

Stue | Åpen stue/kjøkken løsning som gir en god romfølelse. Stuen oppleves romslig og har god plass til flere sittegrupper. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys til rommet. Det er laminat på gulv og malte plater på veggene. Videre er det utgang til overbygget veranda.

Kjøkken | Kjøkkenet er innredet med hvite fronter, laminat benkeplate med underlimt vask og nedfeldt komfyrtopp. Kitchen Board over benk. Integrert oppvaskmaskin og integrert kombinert frys og kjøleskap. Godt utbygget med skap og benkeplass.

Bad | Baderommet har sokkelfliser med varme i gulv og baderomsplater på vegg. Det er dusjkabinett, veggmontert toalett og en helstøpt servantinnredning med lys integrert i speilet. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom | Leiligheten har tre soverom. Alle rommene har god størrelse og plass til seng med tilhørende møblement.

Innvendige overflater | Fliser og laminat på gulv. Malte plater og slette tak med utstrakt bruk av led-lys.

Vannledninger | Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekrane der. Vannstoppventil i kjøkkenskapet.

Avløpsrør | Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon | Boligen har balansert ventilasjon. Selve anlegget er plassert på badet.

Varmtvannstank | Det er sentralanlegg for varmtvann.

Elektrisk anlegg | Det elektriske skapet er plassert på badet i leiligheten. 230 volt. 25 AMP sikring til platetoppen.

Branntekniske forhold | Interne varslere.

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

TG2 – Innvendig:
Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekrane der. Vannstoppventil i kjøkkenskapet.

Vurdering av avvik:
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Beboer opplyser om at vannet til dusjkabinettet fryser om vinteren, når det er 5 - grader og mer.

Konsekvens/tiltak
Anlegget bør sjekkes av fagperson. Det burde ikke være så vanskelig å utbedre feilen, eller det kan etableres åpne vannrør fra vannfordelingsskapet og ned til dusjkabinettet.

Radon
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
Innhent dokumentasjon, om mulig.

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 salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
- Feil eller skader på bad eller våtrom:
Ja, vannet i dusj fryser når det er ca. -5 grader ute.

- Arbeid på tak/yttervegg/vindu/dører/garasje/tilleggsbygninger eller lignende:
Ja, fikk ikke igjen verandadør. Er nå utbedret.
Arbeid utført av Faglært.

- Feil på vann eller avløpsanlegg:
Ja, vann til dusj fryser.

- Mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattest fra kommune:
Ja.

- Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger:
Ja, utebod.

- Andre opplysninger om boligen eller eiendommen:
Ja, et lite hull i oppvaskkum. Rørlegger var innom å satt en teipbit på hullet. Ikke dryppet noe vann siden. Kjøkken.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Grunnmur | Støpte plater på mark. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Etasjeskiller i gulv er av betongdekke.

Takkonstruksjon | Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon | Veggene har bindingsverkskontruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående sementbaserte plater og beiset stående trekledning.

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

Dører | Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger/terrasser | Overbygget lufteveranda med spaltegulv i trematerialer og med gelender i stål og glass.

Grunnmur og fundamenter | Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

For mer informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Beliggenhet
Kirkegata 28, ligger sentralt plassert i Rognan, som er administrasjonssenteret i Saltdal kommune i Nordland. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig, men likevel sentrumsnært område, noe som gir enkel tilgang til både lokale fasiliteter og naturskjønne omgivelser.

I nærheten finner man dagligvarebutikker, kaféer, restauranter, og ulike servicetilbud, som gjør hverdagen enkel og praktisk. Rognan er kjent for sitt levende lokalmiljø og sitt vakre naturlandskap, med tilgang til fjorder, fjell og skogsområder som byr på rike muligheter for friluftsliv året rundt.

Kollektivtilbudet i området er godt, med busser og togforbindelser via Nordlandsbanen, som knytter Rognan til større byer som Bodø og Mo i Rana. Rognan stasjon er i gangavstand fra eiendommen.

Kirkegata 28 ligger også nærme Saltdalsfjorden, hvor man kan nyte flotte turmuligheter langs vannet eller ta del i båt- og fiskeaktiviteter. Med kort vei til både naturopplevelser og sentrale fasiliteter, gir denne eiendommen en ideell kombinasjon av rolig småbyliv og praktisk tilgang til det man trenger i hverdagen

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.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 25.01.2023. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Vannbåren varme og varmekabler på badet.

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

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.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Bygget er opplyst oppført med radonsperre - men dokumentasjon er ikke fremlagt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor. Reguleringsplan for Sentrum Øst. Kommuneplanens arealdel 2009 er gjeldende og kan fås ved henvendelse til megler/Saltdal kommune. For øvrige reguleringsmessige spørsmål anbefales det å ta direkte kontakt med Saltdal kommune.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 758 771,- 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
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 eindommen. 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
Irene Sofie Mårnes

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 2533527
Dato: 03.06.2020
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 93 / 512

Skjønn
Dagboknr.: 585
Dato: 27.03.1956
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 586
Dato: 27.03.1956
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 75 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 5 000,- (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.

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 av Ørjan Li i Takstmann Ørjan Li den 10-10-2024.

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 10.10.2024
Selgers egenerklæring, datert 25.09.2024
Energiattest, datert
Byggetegning, datert 25.06.2018
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert 25.01.2023
Matrikkelrapport, datert 25.09.2024
Grunnkart, datert 25.09.2024
Vann og avløp, datert 25.09.2024
Kommuneplan, datert 25.09.2024
Regnskap 2023 og budsjett 2024
Reguleringsplan, datert 25.09.2024
Kommuneplankart, datert 25.09.2024
Reguleringsplankart, datert 25.09.2024
Eiendomskart
Kommunale avgifter, datert 25.09.2024
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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
E-post: 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
























SIEMENS













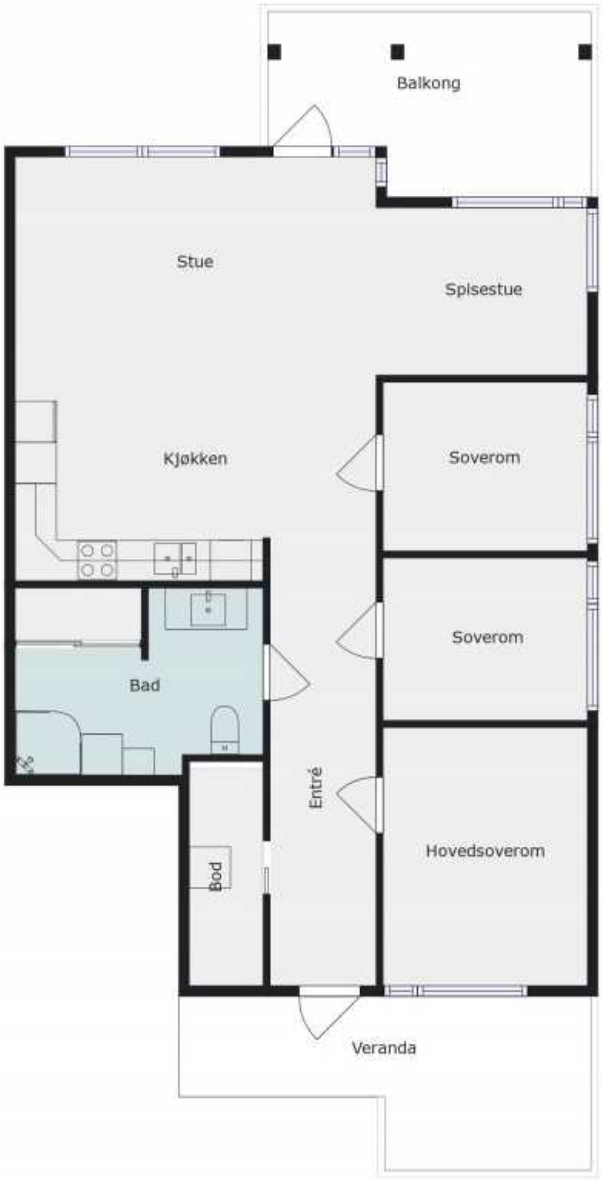

REMA
1000
7-23






28





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kirkegata 28 , 8250 ROGNAN
SALTDAL kommune
gnr. 43, bnr. 76, snr. 1

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



Befaringsdato: 12.09.2024 **Rapportdato:** 10.10.2024 **Oppdragsnr.:** 18910-1427 **Referansenummer:** AC5702

Autorisert foretak: Takstmann Ørjan Li AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ørjan Li **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato.

Takstmann Ørjan Li AS

Rapportansvarlig



Ørjan Li

oerjanli@online.no
971 70 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kirkegata 28 , 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 76
1840 SALTDAL

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 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

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

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

OPPVARMING:
Gulvvarme med vann og varmekabler på badet.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

Gå til side

UTVENDIG

Overbygget lufteveranda med spaltegulv i trematerialer og med gelender i stål og glass.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Bad med sokkelfliser og baderomsplater. Dusjkabinett, veggmontert toalett og en helstøpt servantinnredning med lys integrert i speilet. På badet finner vi også et opplegg for vaskemaskin og et ventilasjons aggregat, vann/inneluft. Dette er plassert bakom en skyvedørsgarderobe.
Det er balansert ventilasjon. NIBE F 470.
Varmtvann, gulvvarme og ventilasjon. Dette er plassert på badet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

Gå til side

KJØKKEN

Vinklet kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken plassert tilbaketrukket i stuen. Lys laminat benkeplate med underlimt vask og nedfelt komfyrtopp. Kitchen Board over benk. Integrert oppvaskmaskin og integrert kombinert frys og kjøleskap.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har et NIBE F4760.
Varmepumpeaggregat som gir varmt vann, ventilasjon, varmegjenvinning. Gulvvarme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Uthus

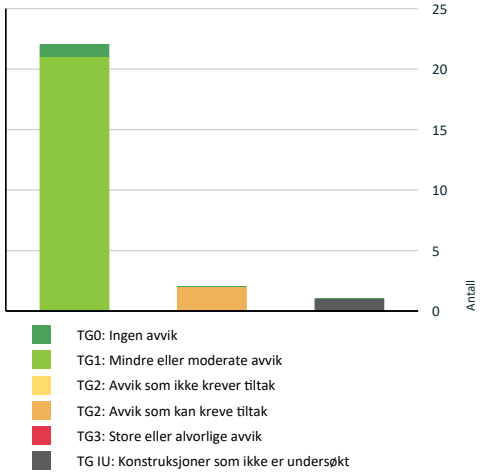
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kirkegata 28 , 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 76
1840 SALTDAL

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Infoland

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående sementbaserte plater og beiset stående trekledning.

TG 1 Vinduer

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget lufteveranda med spaltegulv i trematerialer og med gelender i stål og glass.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatene er med bare mindre slitasje. Utstrakt bruk av led-belysning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i gulv er av betongdekke.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Kirkegata 28 , 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 76
1840 SALTDAL

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, sokkelfliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til omtrent 25mm. Det er påvist litt boom i en flis ved kontroll av flere.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med sokkelfliser og baderomsplater. Dusjkabinett, veggmontert toalett og en helstøpt servantinnredning med lys integrert i speilet. På badet finner vi også et opplegg for vaskemaskin og et ventilasjons aggregat, vann/inneluft. Dette er plassert bakom en skyvedørsgarderobe.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

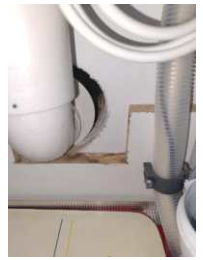
Det er balansert ventilasjon. NIBE F 470. Varmtvann, gulvvarme og ventilasjon. Dette er plassert på badet.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Vinklet kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken plassert tilbaketrukket i stuen. Lys laminat benkeplate med underlimt vask og nedfelt komfyrtopp. Kitchen Board over benk. Integrert oppvaskmaskin og integrert kombinert frys og kjøleskap.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekrane der. Vannstoppventil i kjøkkenskapet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Beboer opplyser om at vannet til dusjkabinettet fryser om vinteren, når det er 5 - grader og mer.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det burde ikke være så vanskelig å utbedre feilen, eller det kan etableres åpne vannrør fra vannfordelingsskapet og ned til dusjkabinettet.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Selve anlegget er plassert på badet.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har et NIBE F4760. Varmepumpeaggregat som gir varmt vann, ventilasjon, varmegjenvinning. Gulvvarme.



TG 1 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.

Det elektriske skapet er plassert på badet i leiligheten. 230 volt. 25 AMP sikring til platetoppen.

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

Kirkegata 28 , 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 76
1840 SALTDAL

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 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 brannteknisk 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.

Interne varslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

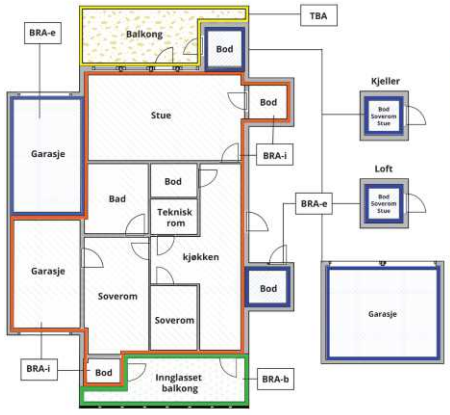
Hva er måleverdig areal?

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 branncelle 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

Kirkegata 28 , 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 76
1840 SALTDAL

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	93			93	7
SUM	**93**				**7**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	90	3
Uthus	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2024	Ørjan Li	Takstingeniør
	Irene Sofie Mårnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	43	76		1	1220.3 m²	SE-eiendom	Eiet

Adresse
Kirkegata 28

Hjemmelshaver
Mårnes Irene Sofie

Eierandel
93 / 512

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Kirkegata i Rognan sentrum. Nærområdet er bestående av boligbebyggelse og næringseiendommer. Adkomst til eiendommen fra kommunal asfaltert vei. Oppgitt tomteareal er å forstå som netto tomt, da da denne grenser til midt i vei. Eiendommen er bebygget med lavblokk med i alt 6 seksjoner, hvor denne takst enhet er seksjon 1 og med sameie brøk 93/512.

Tomten er opparbeidet med plen, beplanting og asfaltert biloppstillingsplasser. Etablert uthus i felles bod anlegg.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Infoland

Standard
Uthus i fellesanlegg. Låsbar bod.

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart			Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	1	Nei
Eier			Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

Kirkegata 28 , 8250 ROGNAN
Gnr 43 - Bnr 76
1840 SALTDAL

Takstmann Ørjan Li AS
Symraveien 4 A
8009 BODØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

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
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens 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 IRENE SOFIE MÅRNES
SELGER 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

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

Boligen som selges

Adresse: KIRKEGATA 28		Postnummer: 9250	Sted: BOGNÆS
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei		Året og måneden du overtok boligen: 2022.07.07	

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? 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 34 på side 8.		☒ Ja ☐ Nei

Selgers initialer: .....

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

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 VANNET I DUSJ FRYSER NÅR DET ER CA. -5 grader ute.
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 FIKK IKKE IGJEN VERANDADØR. ER NÅ UTBEDRET.

Selgers initialer: .....

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Er det 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 VANN TIL DUSJ FRYSER.
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 installasjonar, 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

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

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

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

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

Selgers initialer:

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 UTEBOD.
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

Selgers initialer:

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?	Hvis ja, beskriv nærmere
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Et lite hull i oppvaskkum. Rørlegger var innom å satt en teipbit på hullet. IKKE drypplet noe vann siden. Kjøkken

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.

Selgers initialer: .....

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

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

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 (PID) 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 eiendommer.
- 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

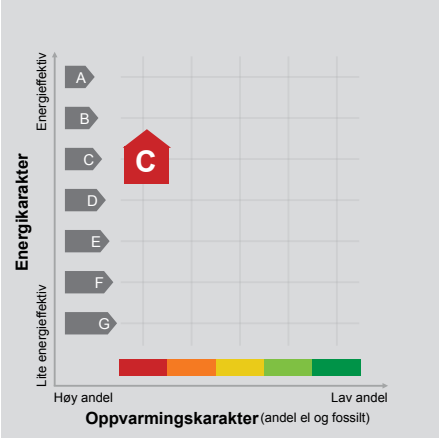
Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, PID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.

Signatur

SELGER 1: sted	SELGER 1: dato	SELGER 1: underskrift
Bodø	25/09/24	Irene Thoms.
SELGER 2: sted	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegata 28
Postnummer	8250
Sted	ROGNAN
Kommunenavn	Saltdal
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300708183
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2024-40152
Dato	17.10.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Sameie Kirkegata 28
Kirkegata 28
8250 Rognan

	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter		
Felleskostnader	216 000,00	228 000,00
Sum inntekter	**216 000,00**	**228 000,00**
Kostnader		
Renovasjon	11 908,50	12 000,00
Vann og avløp	74 761,19	75 000,00
Brøyting/vedl. Ute	15 250,00	35 500,00
Internett	47 562,30	48 000,00
Regnskapshonorar	16 545,30	17 000,00
Forsikringer	22 143,00	22 500,00
Bank og kortgebyr	1 042,00	1 000,00
Sum kostnader	**189 212,29**	**211 000,00**
Resultat	**26 787,71**	**17 000,00**

KIRKEGATA

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ STORGATA
STORGATA 13
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Thomas Sandnes Willumsen - 21240242
Vår referanse: 3593355/25001754
Bestilling: C3 2024-09-26 (3) 3

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
585	74	27.3.1956	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1840 SALTDAL	42	21	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv. TA KONTAKT MED TINGRETTEN - SKJØNN.

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

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ STORGATA
STORGATA 13
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Thomas Sandnes Willumsen - 21240242
Vår referanse: 3593365/25001807
Bestilling: C3 2024-09-26 (3) 2

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
586	74	27.3.1956	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1840 SALTDAL	42	21	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv. TA KONTAKT MED TINGRETTEN. SKJØNN.

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

EIENDOMSMEGLER 1 BODØ STORGATA
STORGATA 13
8006 BODØ

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Thomas Sandnes Willumsen - 21240242
Vår referanse: 3593366/25001812
Bestilling: C3 2024-09-26 (2) 160

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2533527	200	3.6.2020	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1840 SALTDAL	43	76	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

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613147448
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
972417734	SALTDAL KOMMUNE	Kirkegata 23, 8250 ROGNAN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991038108	EI EIENDOM AS		Sørgrenda 1, 8250 ROGNAN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1840	43	76

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1840	43	76	0	1	93 / 512	Boligseksjon	Ja	Nei
1840	43	76	0	2	70 / 512	Boligseksjon	Ja	Nei
1840	43	76	0	3	93 / 512	Boligseksjon	Ja	Nei
1840	43	76	0	4	93 / 512	Samleseksjon bolig	Ja	Nei
1840	43	76	0	5	70 / 512	Boligseksjon	Ja	Nei
1840	43	76	0	6	93 / 512	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 2533527 Tinglyst: 03.06.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2533527/200
Uthentet 2024-09-26 12:41

Nullstill Skriv ut...

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

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

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

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1840	SALTDAL	43	76		

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	93	B	13				25				37				49			
2	B	70	B	14				26				38				50			
3	B	93	B	15				27				39				51			
4	B	93	B	16				28				40				52			
5	B	70	B	17				29				41				53			
6	B	93	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 512 = nevner: 512

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
14/4-20	Paul Gunnar Jørnes

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Rognan 14/4-20	Paul Gunnar Jørnes	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
43	76			1840 Saltdal

Dato | Stempel og underskrift

30/4-2020 SALTDAL KOMMUNE Plan og utvikling

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato | Utstederens underskrift

14/4-20

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF | Side av

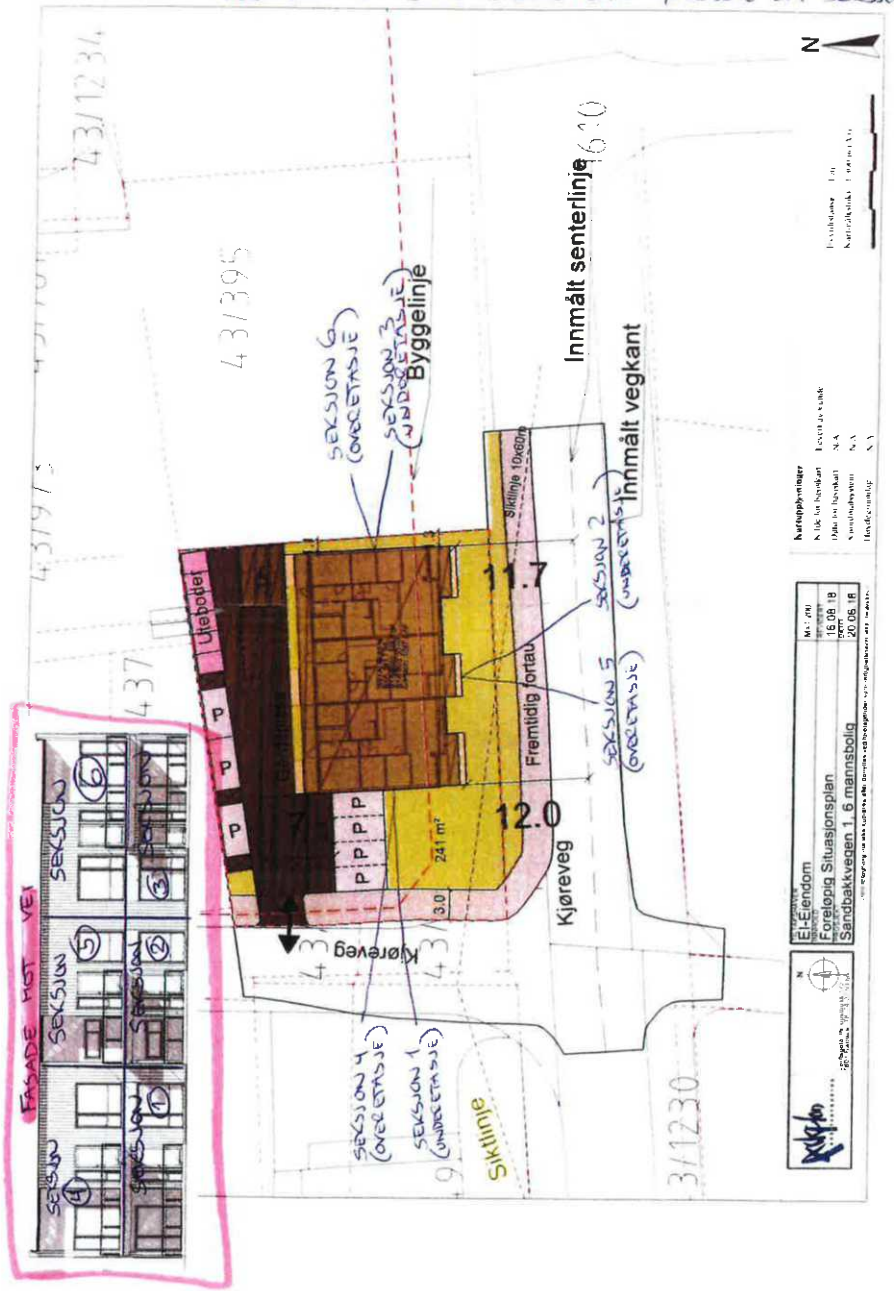
VEDLEGG 1 SITUASJONSPLAN



VEDLEGG 2: SITUASJONSPLAN M/UTEBODER



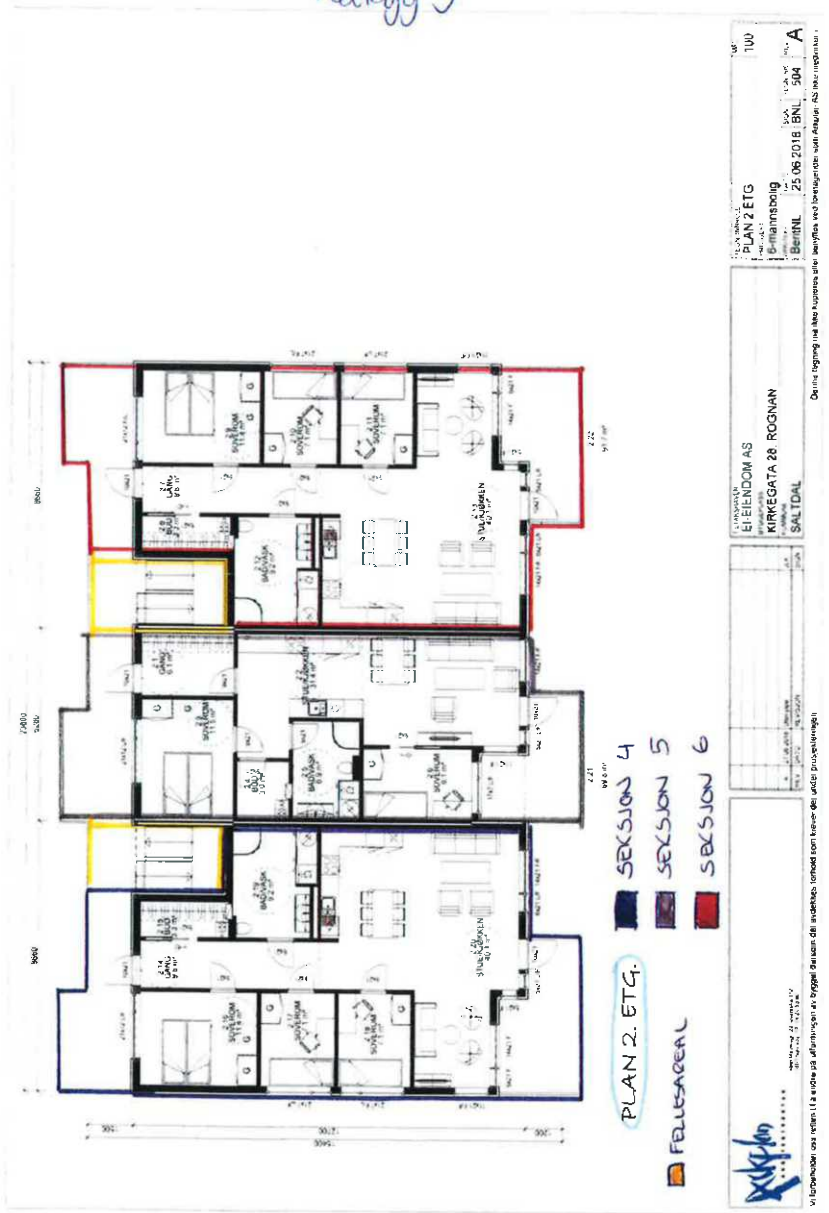
VEDLEGG 3: SITUASJONSPLAN M/FORSLAG OM SEKSJON



VEDLEGG 4 PLANTEGNINGER M/FORSLAG OM SEKSJONERING



Vedlegg 5



Utskriftsdato: 25.09.2024

Saltdal kommune

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

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kirkegata 28, 8250 ROGNAN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	48 017,90 kr
Vann	48 214,53 kr
Sum	**96 232,43 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannavgift	550 Kvm	40,67 kr	1/1	0 %	22 371,25 kr	16 778,40 kr
Abn.vann bolig <=75	2 Stk	2 747,00 kr	1/1	0 %	5 494,00 kr	4 120,50 kr
Abn. vann bolig >75	4 Stk	4 121,00 kr	1/1	0 %	16 484,00 kr	12 363,00 kr
Kloakkavgift	550 Kvm	38,98 kr	1/1	0 %	21 436,25 kr	16 077,15 kr
Abn. avløp bolig <=75	2 Stk	2 572,00 kr	1/1	0 %	5 144,00 kr	3 858,00 kr
Abn. avløp bolig >75	4 Stk	3 858,00 kr	1/1	0 %	15 432,00 kr	11 574,00 kr
				Sum	**86 361,50 kr**	**64 771,05 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Kundesenter

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

Dato: 25.09.2024

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1840.43.76.0.1
Adresse: Kirkegata 28
Eierkontakt: Mårnes Irene Sofie

Eiendommen er ikke reg bebodd
Minstegebyr renovasjon kr 3589,33
Restansen utgjør kr 0,00 for år 2024 pr. 25.09.2024

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.

Saltdal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan

Telefon: 75 68 20 86

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyrer

Gnr:	**43**	Bnr:	**76**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Kirkegata 28, 8250 ROGNAN**						

Gebyr	Faktuert beløp
	0,-

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

Eiendomsdata (Seksjon)

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

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

Forretninger

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MÅRNES IRENE SOFIE F240740*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kirkegata 28 8250 8250 ROGNAN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkegata 28	H0103	43/76/0/1	93	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kirkegata 28 Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300708183		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	25.01.2023

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

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	510
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkegata 28	H0103	43/76/0/1	93	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

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

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 43/76

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

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

Teiger

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

SALTDAL KOMMUNE

FERDIGATTEST

ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) AV 1.JULI 2010 § 21 NR.10

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



PLAN 2. ETG.

TILTAKSHAVER			TEGN. INNHOLD			NR.
EI-EIENDOM AS			PLAN 2.ETG			100
BYGGEPLASS			PROSJEKT			
KIRKEGATA 28, ROGNAN			6-mannsbolig			
KOMMUNE			ARKITEKT	DATO	SIGN.	TEGN. NR.	REV.
SALTDAL			BertilNL	25.06.2018	BNL	504	A
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.				
A	27.06.2018	Uten pipe	JLK				

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen.
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i.

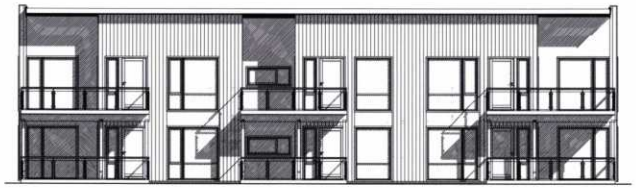


PLAN 1. ETG.

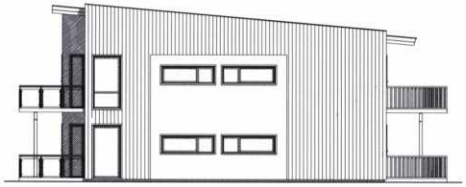
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	P² etasje	Sum BRA
H. etg. plan	258.5	258.5
2. etg. plan	258.5	258.5
SUM	517.0	517.0
BYA :	375.4	375.4

TILTAKSHAVER			TEGN. INNHOLD			NR.
EI-EIENDOM AS			PLAN 1.ETG, SNITT			100
BYGGEPLASS			PROSJEKT			
KIRKEGATA 28, ROGNAN			6-mannsbolig			
KOMMUNE			ARKITEKT	DATO	SIGN.	TEGN. NR.	REV.
SALTDAL			BertilNL	25.06.2018	BNL	501	A
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.				
A	27.06.2018	Uten pipe	JLK				

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen.
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i.



FASADE NORD

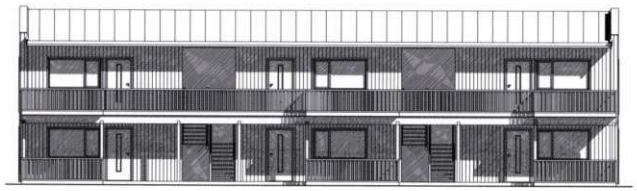


FASADE VEST

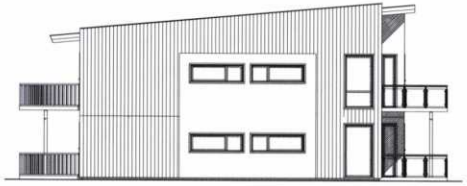
Arkplan		TILTAKSHAVER: EI-EIENDOM AS	TEGN. INNHOLD: FASADE NORD OG VEST				MÅL: 100
		BYGGEPLASS: KIRKEGATA 28, ROGNAN	PROSJEKT: 6-mannsbolig				
		KOMMUNE: SALTDAL	ARKITEKT: BertiNL	DATO: 25.06.2018	SIGN: BNL	TEGN. NR: 502	REV: A

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

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



FASADE SØR



FASADE ØST

Arkplan		TILTAKSHAVER: EI-EIENDOM AS	TEGN. INNHOLD: FASADE SØR OG ØST				MÅL: 100
		BYGGEPLASS: KIRKEGATA 28, ROGNAN	PROSJEKT: 6-mannsbolig				
		KOMMUNE: SALTDAL	ARKITEKT: BertiNL	DATO: 25.06.2018	SIGN: BNL	TEGN. NR: 503	REV: A

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

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



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.**	43	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kirkegata 28, 8250 ROGNAN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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.**	43	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Kirkegata 28, 8250 ROGNAN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 25.09.2024

Eiendomskart for eiendom 1840 - 43/76//1



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

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

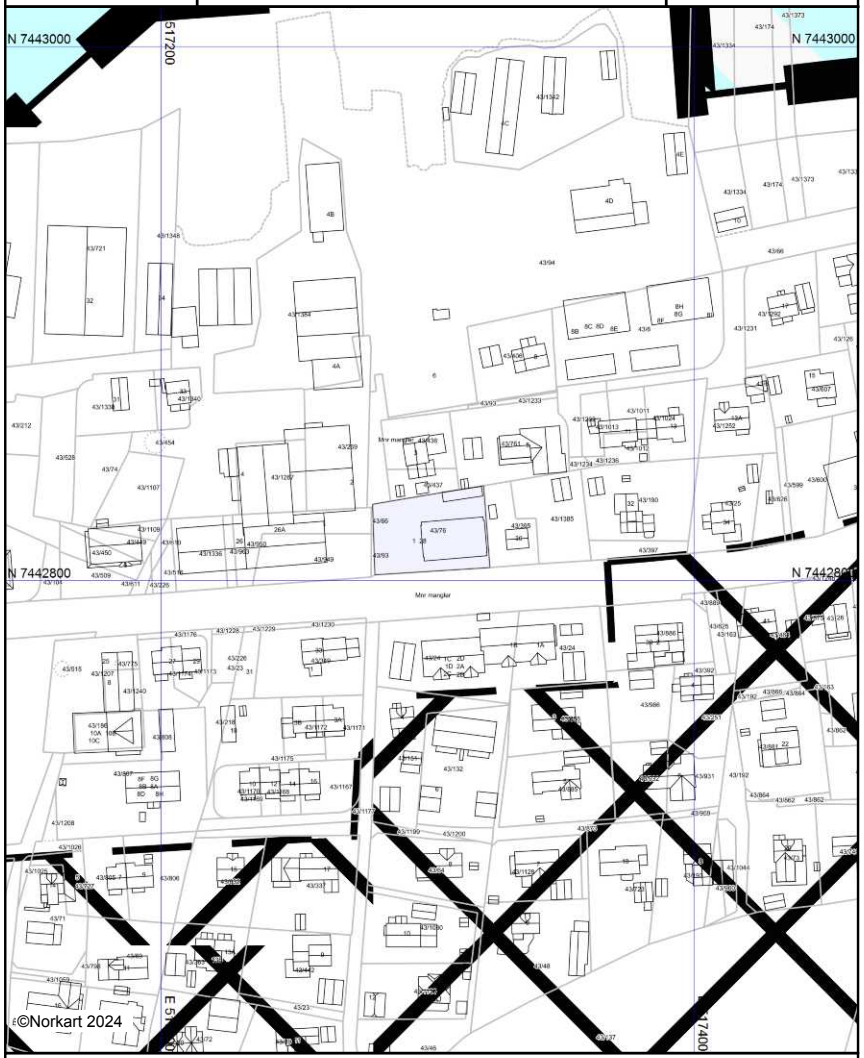
Saltdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/76/0/1
Adresse: Kirkegata 28
Dato: 25.09.2024
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-Oversiktsplanrestriksjoner
Områder som er unntatt fra rettsvirkning forc
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB
Grense for restriksjonsområde
Kommuneplan-Bruk og vernav sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

Saltdal kommune

Vår ref	Saksbehandler	Dato
2007/468	Frode Tjønn, tlf.: 75 68 20 27	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

[1] Områdene er vernet etter Naturvernlova

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

2.3 Kraftressurser

- Regulerte vann: Tverråvatn, 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
Tverråvatn	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), Næromåde Rognan (Fiskvågflåg m.omkringliggende områder), Kjemåfjell, Solvågfjell, Nordnesfjell, Viskis, Dypen, Østerdalsområdet, Tjørnfjelltjønn, Øvervatn, Knallerdalen, samt fjorddområdene Rognan, Dverset og Reksteinvika som har svært viktige verdier i friluftssammenheng.

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

C: områder 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".*

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

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

Kystsoneplanen skal sikre interessene til:

A) Fiskerinæringen, fastboende og andre sjørettede næringsinteresser, handels-, industri- og reiselivsinteressene.
B) Fiske-, 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 frilufts- og reiseliv og fiskeriinteressene regnes nærområdene til Rognan som de viktigste områdene i sjø. Men områder som viktige kystområder finnes også på de stedene der befolkningen bor spredt (Langset, Setså, Dverset).

Ved 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.

11.4Områder 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.

11.7 Viktige 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

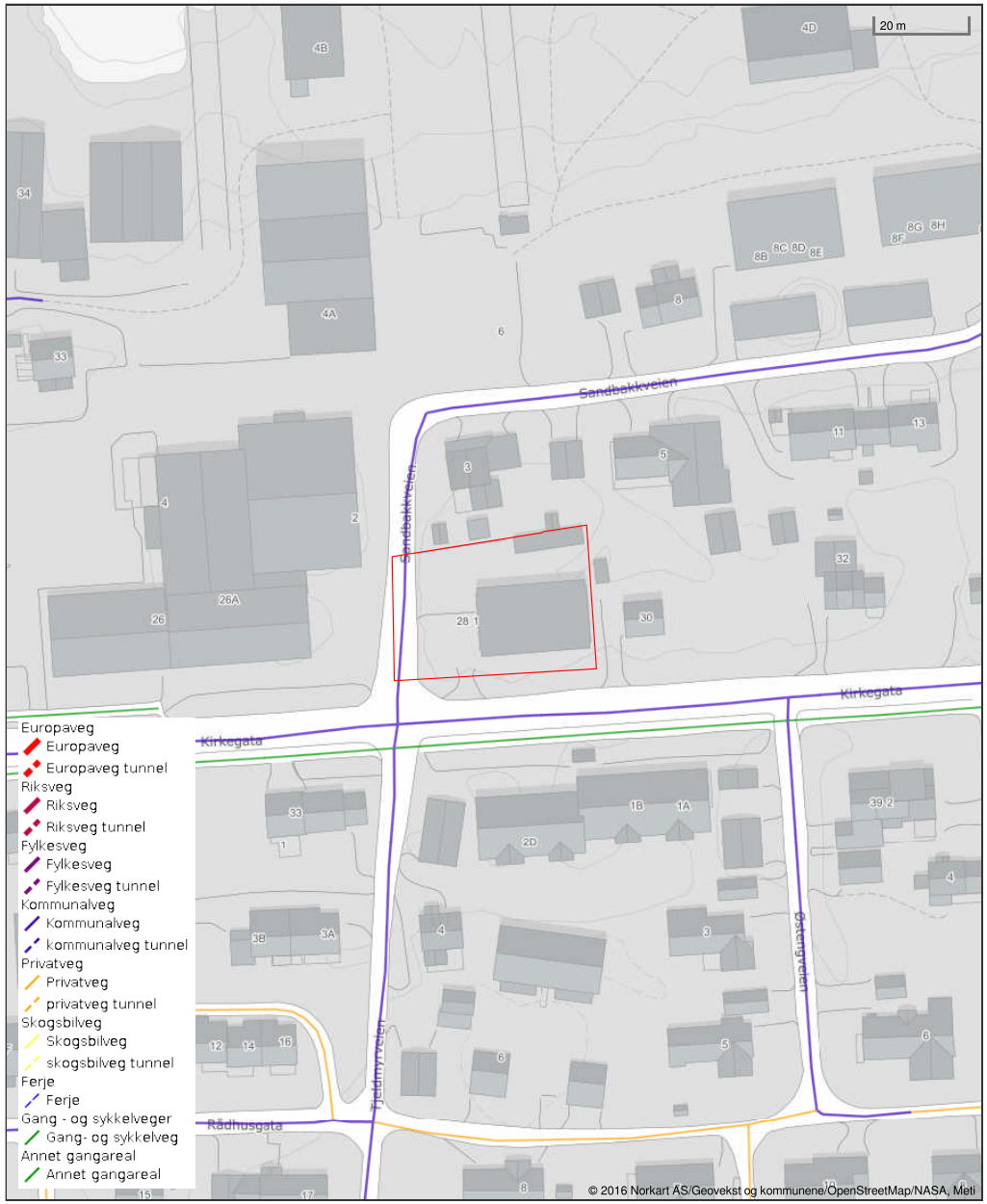
Temakart 2	Friluftsliv og naturverdier
Temakart 3	Landskapsområder
Temakart 4	Naturverdier
Temakart 6	Drikkevannskilder
Temakart 7	SEFRAK-registreringer
Temakart 8	Friluftsliv
Temakart 9	Kjerneområder landbruk
Temakart	Viktige områder for frilufts, - reiseliv og fiskeriinteresser
Temakart	Viktige garnplasser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

Med hilsen

Frode Tjønn
Arealplanlegger

Utskriftsdato: 25.09.2024

Vegstatuskart for eiendom 1840 - 43/76//



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

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

§ 1

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

§ 2

Areal for småhusbebyggelse

a. Bebyggelsen skal bestå av frittliggende småhus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Bebyggelsen skal fortrinnvis oppføres med saltak.

b. Maksimal gesimshøyde for 1 etasjers hus er 3,4 m - for 2 etasjers hus 6 m, som måles fra grunnens planete nivå, etter bygningsrådets bestemmelser. Utnyttelsesgrad U er påført planen.

c. Takenes møneretning er angitt på planen. Takvinkel - for sal- og valmtak - skal være mellom 18° og 30° for 1 og 2 etasjers hus og maks. 45° for 1 1/2 etasjers hus. Bygningsrådet kan bestemme felles takvinkel for hus som naturlig hører sammen i en rekke eller gruppe.

d. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garsje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

e. Bygninger på tomt gnr./bnr. 42/7 med antikvarisk verdi, kan vedlikeholdes og nyttes som tidligere.

§ 3

Område for industribebyggelse

a. Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

c. På området kan det oppføres bygninger med inntil 2 etasjer over grunnmur. Utnyttelsesgrad U er påført planen.

d. Lagring på areal mellom byggelinje og veg er ikke tillatt. Arealet bør beplantes med trær og busker i henhold til fellesbestemmelsene.

§ 4

Område for forretningsbebyggelse

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

.../2

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

§ 5

Friområder

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

§ 6

Fellesbestemmelser

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Farge på hus godkjennes av bygningsrådet.

b. Bygningsrådet skal påse at eventuelle innhegninger mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerders høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 0,80 m høye.

c. De ikke bebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende trær bør søkes bevart, så sant de etter bygningsrådets skjønn ikke virker sjenerende for den offentlige ferdsel. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn fører til samme sjenanse.

d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 7

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

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, 8.desember 1981

FYLKESMANNEN I NORDLAND

Ole S. Aavatsmark

Erling Vindenes jr.

Saltdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 43/76/0/1
Adresse: Kirkegata 28
Dato: 25.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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.

Forord/Sammendrag

Saltdal kommunestyre vedtok 18.04.05 i sak 050/05 Kommunedelplan for Rognan sentrum. Kommunedelplanen kan oppsummeres som følgende:

1. Eksisterende boligområder med høgere utnyttelsesgrad
2. Utvidelse av forretningssenter – Rema 1000
3. Nytt område for Småskala/håndverksindustri
4. Opphevelse av reguleringsplan for Vesterfjæra
5. Krav om reguleringsplan for utforming av kryss ved Rådhusparken og parkanlegg
6. Bevaringsverdige områder/bygninger

FORORD/SAMMENDRAG **1**

1 INNLEDNING **4**

2 FØRINGER FOR PLANARBEIDET **5**

2.1 MEDVIRKNING 5

3 DEL 1 PLANBESKRIVELSE **6**

3.1 SENTRUM – KARAKTERISTIKK, UTVIKLINGSTREKK OG LOKAL IDENTITET (TEMAKART 1) 6
3.2 KOMMUNIKASJON OG FORBINDELSER 6
3.3 GRØNNSTRUKTURER 6
3.3.1 Eksisterende struktur *6*

TEMAKART SIKTAKSER OG STRUKTURERING **7**

TEMAKART KOMMUNIKASJON OG FORBINDELSESLINJER **8**

TEMAKART NY OG EKSISTERENDE GRØNTSTRUKTURER **9**

3.3.2 Rådhusparken *10*
3.4 UTVIKLING- OG TILTAKSOMRÅDER I SENTRUM (TEMAKART 4) 10
3.4.1 Utviklingsområde 1. Sør for bryggene (rød ring) *11*
3.4.2 Utviklingsområde 2. Vesterfjæra og Østerfjæra (rød ring) *11*
3.4.3 Utviklingsområde 3. Parkeringsplass Prix (blå ring) *11*
3.4.4 Utviklingsområde 4. Jernvaren (blå ring) *11*
3.4.5 Utviklingsområde 5. Gågatearealet *11*

PLANSKISSE MED UTVIKLINGSSONER **12**

KARTSKISSE UTVIKLINGSSONER **13**

KOSTNADSALTERNATIVER "MIN" OG "MAX" **14**

SKISSE UTVIKLING ROGNAN SENTRUM **15**

SKISSE UTVIKLING ROGNAN SENTRUM **16**

4 UTFORMING AV GATEROMMET **17**

4.1 GATEDEKKET 17
4.2 UNIVERSAL UTFORMING AV SENTRUM 17
4.3 TRAFIKKMØNSTRE 18
4.3.1 Parkeringsplasser *18*
4.3.2 Overgang Rema 1000 – øvrige sentrums- og boarealer *18*
4.3.3 Parkering foran Rimi *18*
4.3.4 Kommunale vedtekter for parkering *18*
4.3.5 Gjennomkjøring ved bryggene *18*
4.3.6 Overganger *18*
4.3.7 Opprusting kommunale veger *18*
4.3.8 Parkering/tilgjengelighet *18*
4.4 DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV SENTRUM 19
TILTAK 19
4.5 TILSKUDD TIL STEDSUTVIKLING, NORDLAND FYLKESKOMMUNE 19

5 DEL 2 AREALBRUK I SENTRUM **19**

5.1 NÆRING- OG FORRETNINGSOMRÅDER 19
5.1.2 Ledige næringstomter *19*
5.2 INDUSTRIOMRÅDE 20
5.3 BOLIGOMRÅDER (SMÅHUSBEBYGGELSE) 21
5.4 BEVARINGSVERDIGE BYGNINGER (TEMAKART 5) 21
5.5 SMÅSKALA/HÅNDVERKSINDUSTRI I2 I KOMMUNEDELPLAN 22
5.6 KOMMUNALE VANN OG AVLØPSSYSTEMET I SENTRUM 22

6 DEL 3 HANDLINGSPLAN TIL KOMMUNEDELPLANEN **24**

7 DEL 4 BESTEMMELSER KOMMUNEDELPLAN ROGNAN SENTRUM 26

8.5 OMRÅDER HVOR GJELDENDE PLANER FREMDELES SKAL GJELDE 26
7.1 § 1 GENERELL BESTEMMELSE 26
7.1.1 Rettsvirkning 26
7.2 §2 BYGGEOMRÅDER GENERELT 26
7.3 §4 KOMBINERT FREMTIDIGE FORMÅL 27
7.5 §5 F/B1 KOMBINERT FORRETNING/BOLIG 27
7.6 §6 FREMTIDIGE INDUSTRIOMRÅDER 27
7.7 §7 EKSISTERENDE BOLIGOMRÅDER - SMÅHUSBEBYGGELSE 27
7.8 §8 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (JFR PBL §20-4,*- 27
7.9 §9 OFFENTLIGE ROM 28
7.10 §10 GRØNTOMRÅDER/LEK 28
7.11 §11 BEVARINGSVERDIGE BYGG (TEMAKART) 28

8 §12 RETNINGSLINJER 29

9 OMRÅDER MED KRAV TIL REGULERINGSPLAN 29

1 Innledning

Planområdet avgrenses av rundkjøring i vest og nord på gamle E6 til jernbanekaia og ut i sjøen øst for Rognan Fjordcamp. Sørover Sandbakkvegen til Kirkegata. Fra kryss Kirkegata vest til neste kryss ved Sandbakkevegen og sør til Rådhusgata, deretter vestover til Hesteskoen, i kryss ved Rognvegen og nord til Kirkegata (se plankart).

Kommunedelplanen for sentrum består av plankart og utfyllende bestemmelser som er rettslig bindende. I tillegg er det utarbeidet retningslinjer og forklaringer til planen uten at disse gir rettsvirkning. Virkningene av kommunedelplanen er begrenset til 4 år fra planen er vedtatt av kommunestyret.

Det er gjennomført stedsanalyse av Cubus Arkitekter (Bergen) med illustrasjoner som skisserer intensjonene i planen. Stedsanalysen inneholder kategoriene:

1. Grønnstrukturer
2. Fornyingsområder
3. Siktakser og strukturering
4. Utviklingssoner
5. Kommunikasjon og forbindelser

Planbeskrivelsen er todelt. Del 1 omhandler det fysiske miljø, der stedsanalysen er en vesentlig del. Analysen viser viktige overordnede grep for sentrum, satsningsområder, fysiske tiltak og kostnadsoverslag. Del 2 omhandler arealkategorier, avveininger og konklusjoner. Planbeskrivelsen omfatter premisser og føringer, overordnede planbeskrivelse og hovedgrep i sentrumsutviklingen de neste 4 år. Del 3 inneholder handlingsplanen til kommunedelplanen og del 4 beskrivelse av planområdet med bestemmelser.

Planbestemmelsene omfatter planbestemmelser i samsvar med plan- og bygningslova §20-4 andre ledd. Det er lagt vekt på å utforme bestemmelser som er hensiktsmessige for å oppfylle planens mål og intensjoner. Bestemmelsene skal sikre at vi oppnår ønsket utvikling.

Kommunedelplanen er en overordnet plan som ikke forutsettes å avklare alle detaljspørsmål, slik en reguleringsplan vil gjøre. Dersom planlagte tiltak ikke bryter med intensjonene og krav i kommunedelplanen kan imidlertid reguleringsplan unngås.

Plankart er utarbeidet i målestokk: 2000. Følgende arealbrukskategorier er aktuelle i forhold til plan- og bygningslova § 20-4;

- *Byggeområder*
- *Viktige ledd i kommunikasjonssystemet*

2 Føringer for planarbeidet

Saltdal kommunestyre vedtok i møte den 14.09.00 sak 082/00 oppstart av kommundelplan for Rognan sentrum. Den politiske målsetting er satt næringsplanen for Saltdal 2003-2004 og Lokal Agenda - 21 *(Miljøplan for Saltdal kommune)*. Det har tidligere ikke vært utarbeidet egen kommunedelplan for Rognan sentrum.

"I sentrumsplanen skal legges vekt på arealbruksspørsmålet. Det er nødvendig å foreta nye vurderinger av den vedtatte arealbruken, vurdere arealer til næringsutvikling og handel, trafikk og parkeringsareal samt friområder og park".

(Formannskapssak 125/02)

Rognan sentrum skal være et aktivt og variert sentrum, med handel, boliger, industri og sosiale aktiviteter. Følgende målsettinger skal være veiledende for utvikling av sentrum:

1. Saltdal Kommune skal sikre tilgjengelige nærings- og handelsarealer i sentrum
2. Økt tilgjengelighet for alle i sentrum.
3. Utvikle et mer helhetlig sentrum.
4. Utvikle sentrum til et mer attraktivt sted for innbyggere og besøkende.

2.1 Medvirkning

- Oppstart planarbeid Nordlandsposten 01.04.00 og Nordlands fremtid 05.04.00.
- Folkemøte 14.06.00 ved Saltdal menighetssenter der Cubus Arkitekter presenterte resultatene av stedsanalysen. Nordland Fylkeskommune informerte om tilskudd til tettstedsutvikling.
- Møte Cubus Arkitekter, prosjektgruppa og Saltdal bygningsråd.
- Befaring med lensmann angående ny skilting og parkering i sentrum.
- Saltdal handikaplag.
- Utstillingsmateriell fra Rognan barneskole om hvordan de opplever sentrum.
- Befaring Nordland fylkeskommune.
- Arbeidsmøte med Saltdal Pensjonistforening, Rådet for funksjonshemmede, Handelsstandsforeningen, barnefamilier i 2-års gruppen, ungdomsrådet og Barn og unges representant.
- Prosjektgruppmøter

3 Del 1 Planbeskrivelse

Grunnlaget for del 1 er stedsanalysen fra 2000 av Cubus Arkitektgruppe og gir grunnlag for prinsipper med sentrumsutviklingen. Her beskrives sentrumstrekk, viktige grønstrukturer, utviklingsområder, gaterom og sentrumsutvikling.

3.1 Sentrum – karakteristikk, utviklingstrekk og lokal identitet (temakart 1)

Rognan sentrum har med sitt rektangulære gatenett en konsis sentrumsutforming. Rognan ligger på et elvedelta og det er liten utsikt mot sjøen. Sikten mot sjøen er mange steder hindret av bygninger, noe som oppleves uheldig.

Utsikt og karakteristikk illustreres ved siktakser ned mot sjøen, eksisterende grøntstrukturer og veger. Den eksisterende grønnstrukturen representerer de vertikale linjene på tvers av linjene ned mot sjøen. Fra boligområder i sør understreker grønnstrukturen også de horisontale linjene. Struktureringen domineres likevel av linjene ned mot sjøen. Siktakse i øst kan forringes som følge av utbygging ved Drageslipen.

Siktaksene gir kontakt mot sjøen og representerer den gamle gatestrukturen fra Rognan sentrum. Siktaksene er viktig å bevare da det gir utsyn mot sjøen, samt representerer den gammel sentrumsstrukturen *(se temakart siktakser og strukturering neste side)*

Tiltak

1. Siktakser skal bevares for å sikre utsyn mot sjøen .
2. Siktakse i øst tillates begrenset som følge av utbygging av Drageslipen

3.2 Kommunikasjon og forbindelser

Rognan sentrum har fra lang tid tilbake vært sterkt knyttet til sjøen og båtaktiviteter. Etter hvert har sentrum flyttes seg lengre sørover. Nord i sentrum er det en forbindelseslinje fra bryggene mot Vesterfjæra. Linjen er viktig å bevare da det er utsikt fra bryggene mot Vesterfjæra. Strandgata som er linjen i midten viser den tidligere vegen gjennom Rognan sentrum. Den historiske linjen viser hvor gamlevegen gikk før brannen i 1978 og danner forbindelse mellom boligområdene i vest og parkeringsplassene i sentrum.

Andre linjer representerer viktige interne forbindelseslinjer med gangavstand i sentrum. Ved utbygging av Rema 1000 ble en av forbindelseslinjene forsterket med en gangveg mot boligområdene i øst. Denne er imidlertid ikke ferdigstilt. En linje som ikke er representert på kart, er to smug i sentrum.

Forbindelse mellom ulike funksjoner i sentrum er viktig å ivareta. Linjene må ikke forringes eller bygges igjen.

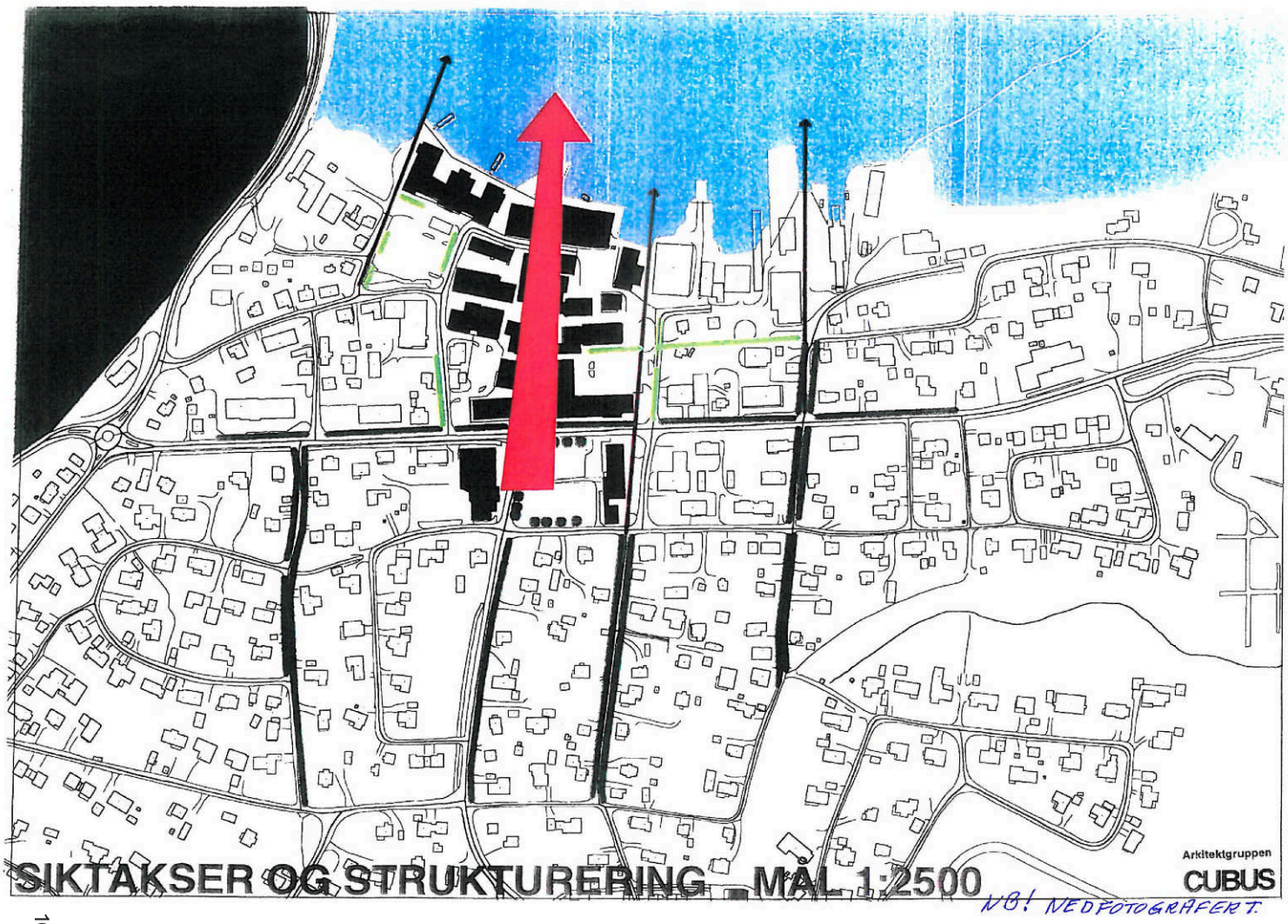
1) Tiltak

1. Viktige forbindelseslinjer bevares og skal ikke bygges igjen.
2. Intern forbindelseslinje mellom sentrum og boligområder i øst ferdigstilles.
3. Eksisterende smug bevares og må ikke bygges igjen.

3.3 Grønnstrukturer

3.3.1 Eksisterende struktur

Parkområdet ved Rådhuset sammen med Kraneparken (utenfor planområdet) utgjør ytterpunkter i den sentrale sentrumskjernen og er også de to tyngdepunktene av grønnstruktur i sentrum.



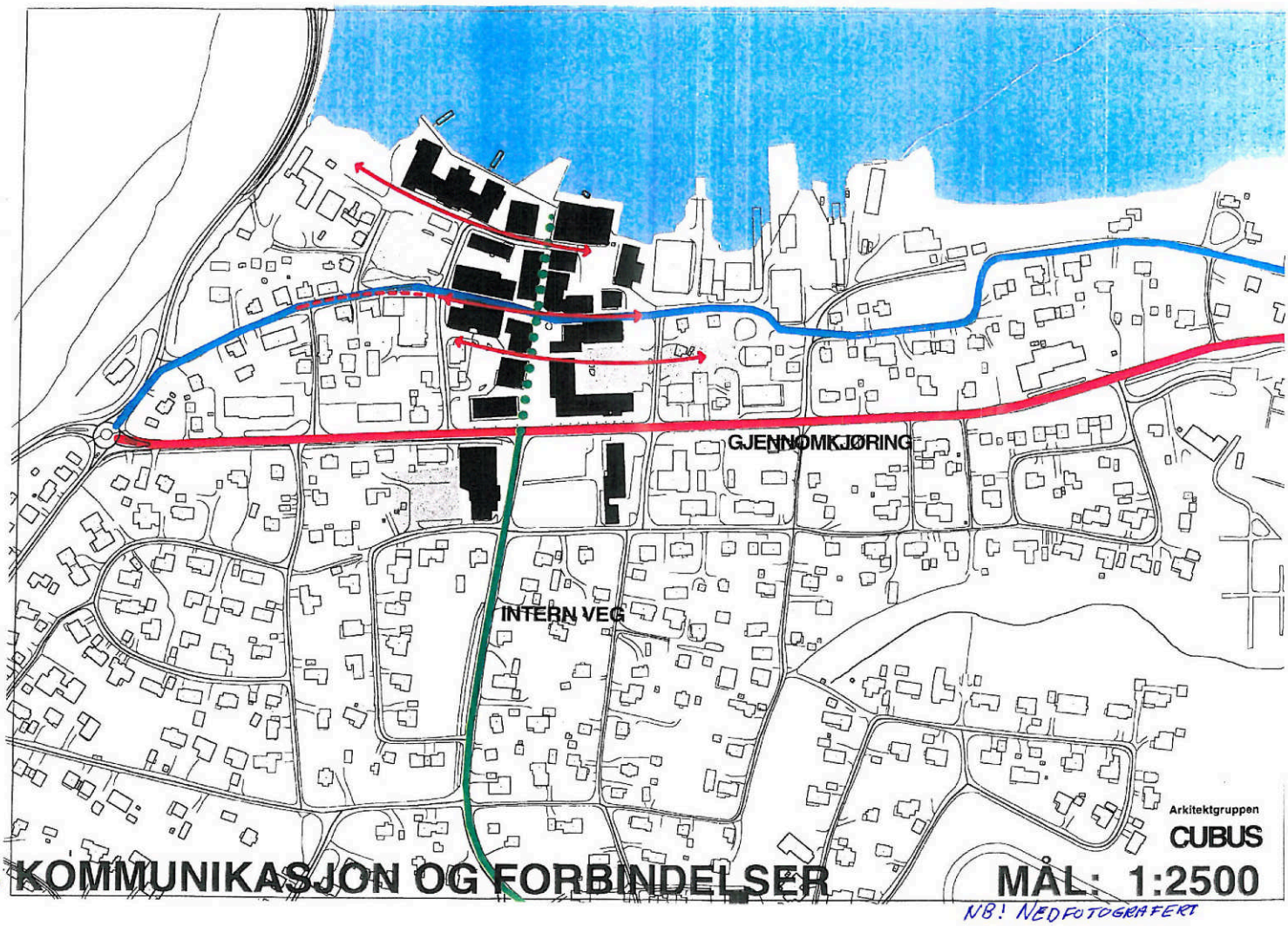
7

SIKTAKSER OG STRUKTURERING - MÅL 1:2500

NB! NEDFOTOGRAFERT

7

107



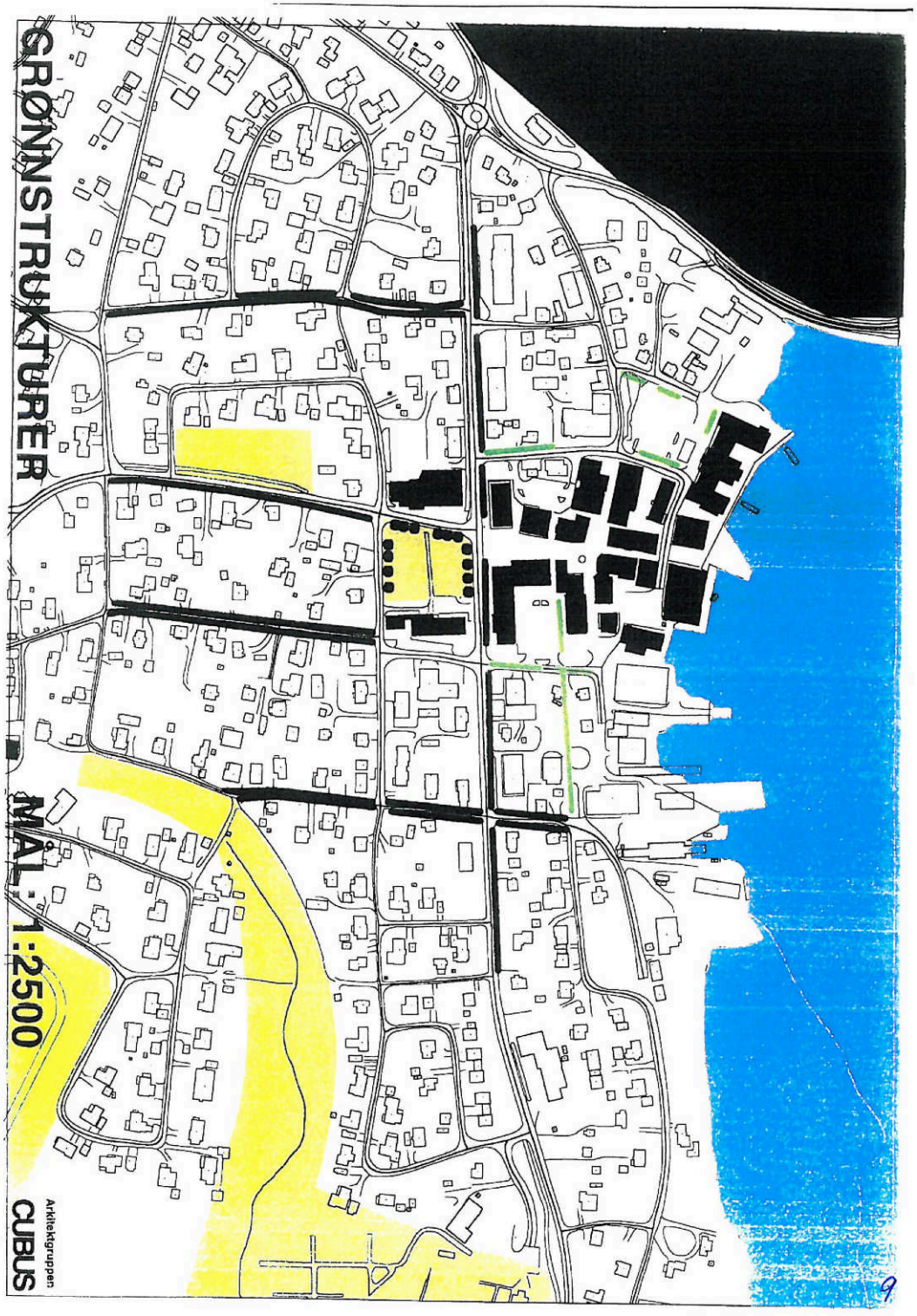
8

KOMMUNIKASJON OG FORBINDELSER

MÅL: 1:2500

NB! NEDFOTOGRAFERT

Temakart ny og eksisterende grøntstrukturer



Boligområdene knyttes til sentrum med sammenhengende grøntstrukturer bestående av horisontale alleer av hengebjørk. Langs Kirkegata er det en Rognealle på vegens nordside. Grøntstrukturene understreker også linjene i sentrumsområdene og er med på å skape trivsel og lokalt miljø.

Lengst i nordøst er det regulert friområde som ivaretar allmennhetens ferdsel langs strandsonen til det offentlige sikret friluftsområdet ved Skansenøyra.

I sentrum er det sparsomt med vegetasjon, dette gjelder spesielt parkeringsplassene. Ny grøntstruktur skal understreke og forsterke de viktige linjene i sentrum og må ikke bryte med den eksisterende strukturen.

Områder som bør beplantes er parkeringsplassene ved Prix og foran hotellet, samt videreføre alleen ved Rema 1000. Det bør i utgangspunktet benyttes hengebjørk, men det vil være utfordrende med tretyper som har andre fargeelementer i seg. Eksisterende Rognalle i Rådhusgata bør også skiftes ut pga. dårlige vekstforhold *(Se kart eksisterende grøntstruktur og ny neste side).*

3.3.2 Rådhusparken

Rådhusparken er i dag regulert til offentlig utbygging, tiltenkt nytt rådhus. Parken har stor verdi som grønn lunge, med mange store, eldre hengebjørker, men er lite brukt til rekreasjon og opphold. Det er behov for bedre oppholdsrom og samlingspunkt som kan skape aktivitet og lek på området. Parken har de siste årene vært benyttet av barn og ungdom til snøaktiviteter og som utstillingsområde på viktige bygdedager. Beplantning på deler av området, sammen med bord og benker som skaper små rom til opphold vil gjøre parken mer egnet som oppholdsrom. Utvikling av parken må derimot ikke påvirke muligheten å benytte området til større arrangementer. Tilknyttet området er bussholdeplass.

Rådhusparken er et viktig element for helheten i Rognan sentrum og knytter de nedre delene av sentrum med de øvre. For utvikling og forskjønning av Rognan sentrum er det vesentlig å bevare området til parkområde.

Tiltak

1. Bevare eksisterende alleer og enkelttrær. Dersom trær fjernes skal disse erstattes med nye.
2. Det legges til rette for økt treplanting i sentrum. Følgende gater områder prioriteres med gatebeplantning:
   - Parkeringsplass ved hotellet, Prix, Rema 1000 og Rimi.
   - Osvegen.
   - Håndverkeren.
   - Kirkegata.
3. Rådhusparken endres fra område regulert til offentlig utbygging til byggeområde park.
4. Det utarbeides detaljert forslag til hvordan rådhusparken kan bli mer attraktiv for opphold og trivsel. Utvikling av parken skal ikke forringe mulighetene for sommer og vinteraktiviteter. Utvikling bør ta utgangspunkt i Cubus arkitekters skisser.
5. Det etableres nytt buss stop ved Rådhusparken.

3.4 Utvikling- og tiltaksområder i sentrum (temakart 4)

For utvikling- og tiltaksområder vises det til vedlegget kostnadsalternativer 1 "MAX" og 2 "MIN". Disse danner grunnlag for de prioriteringer kommunestyret/formannskap skal foreta når det gjelder utvelgelse av forskjønningsprosjekter. Prosjektene kan få mer eller mindre omfang enn beskrevet. Dette vil gjøres ved endelig ferdigstilling av teknisk plan. Utvikling- og tiltaksplaner er fulgt opp gjennom handlingsprogrammet s.15

3.4.1 Utviklingsområde 1. Sør for bryggene (rød ring)

Bryggene er et av flere historiske monument som ble stående igjen etter sentrumsbrannen. Bryggene kan komme til å spille en stor rolle i sentrumsutviklingen. Kommunen har i stor grad konsentrert seg om bygningsmassene og lite om arealdisponering rundt bryggene. Området sør for bryggene bør være en viktig utviklingssone for å gjøre bryggene mer attraktive for lokalbefolkningen og turister. Deler av området i sør er regulert til forretningsformål.

3.4.2 Utviklingsområde 2. Vesterfjæra og Østerfjæra (rød ring)

1998 ble det utarbeidet reguleringsplan for Vesterfjæra. En del av formålet var etablering av maritimt senter. I etterkant har det ikke lykkes å få til aktivitet for det tiltenkte formålet. 2001 vedtok kommunestyret å ikke ekspropriere deler av området til Maritimt senter.

Lokale krefter arbeider nå med å etablere håndverkerområde ved Østerfjæra (se plankart) der båtbygger er etablert. Området ønskes utnyttet tilsvarende et maritimt senter med båtbygging og småskala håndverksindustri. Alternativt kan Østerfjæra benyttes til samme formål som Vesterfjæra. Dette betyr at reguleringsplanen for Vesterfjæra bør revideres og de historiske bygningenes bruk må diskuteres på nytt. Den gamle sagen i området foreslås flyttet til Østerfjæra eller Saltdal Museum (*For Østerfjæra se plankart).*

3.4.3 Utviklingsområde 3. Parkeringsplass Prix (blå ring)

Området kan utnyttes til annet enn parkeringsplasser og knyttes sammen med bryggene dersom det skapes aktivitet her.

3.4.4 Utviklingsområde 4. Jernvaren (blå ring)

Området tiltenkt forretningstomt og opprusting av areal rundt butikker med gangfelt.

3.4.5 Utviklingsområde 5. Gågatearealet

Dagens gågate er de områdene i sentrum som er brusteinsbelagt. Utviklingssonen er sammenkopling av øvre deler av gågatearealet med rådhusparken, kaia og sør for bryggene.

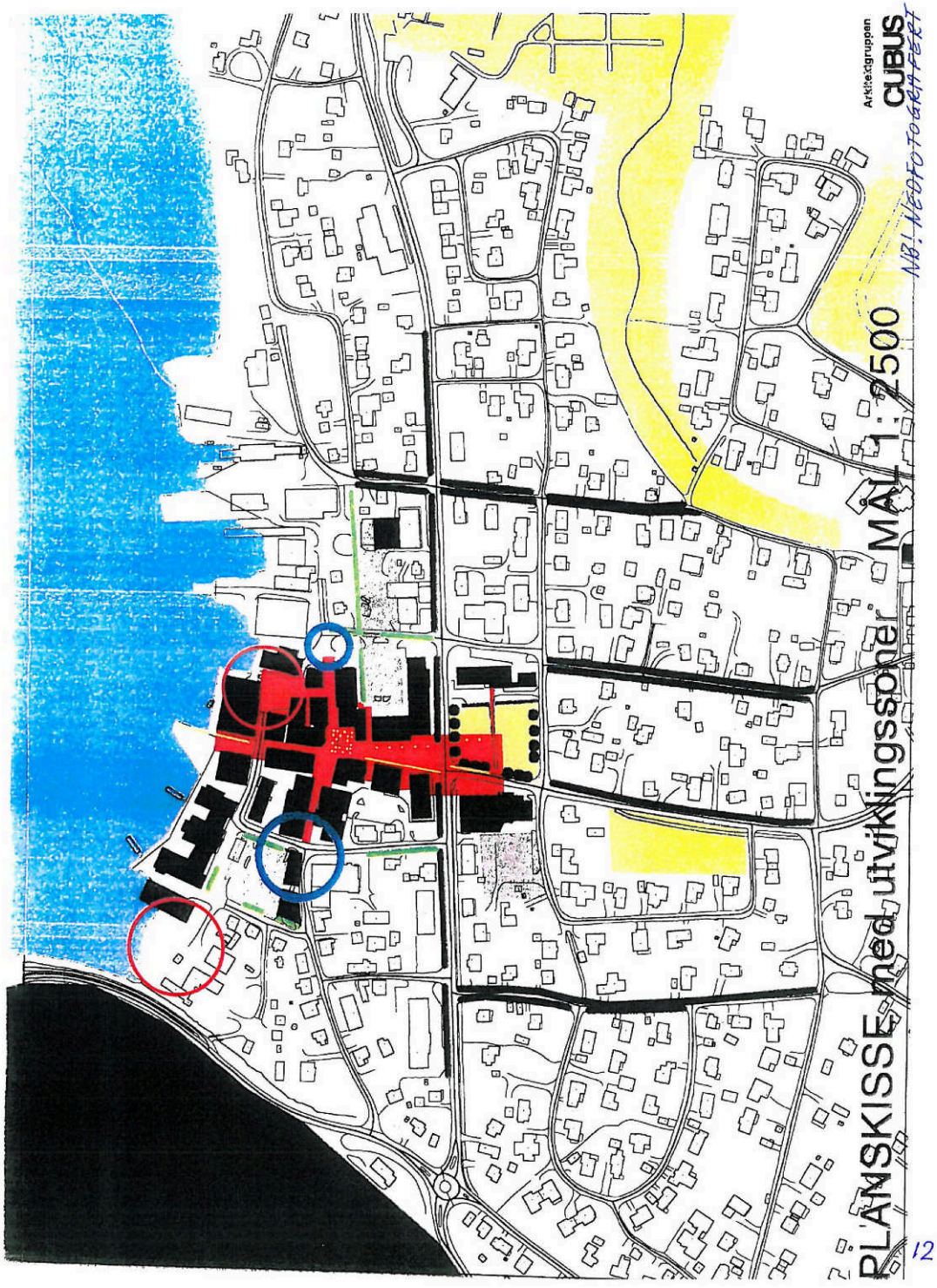
Saltdal Kommune har i dag ikke belegningsstein på lager. Dette vil være nødvendig ved enkelt vedlikehold. Et av tiltakene er å legge inn "sviller" i betongstein. Sviller var det båtbyggerne i Saltdal benyttet som hjelpemiddel for å dra båtene ned til havet. Disse kan lett legges inn i dagens betongstein ved å skjære bort eksisterende.

Lyssetting
Som lyssetting i sentrum vises det til skisser fra Cubus arkitekter. Lyssettingen starter ved rådhusparken og ender ved bryggene. Utgangspunktet for lyssettingene er at den visuelt skal dra blikket ned mot havet og lede nedover bryggene og sjøen.

Gatemøblering
Sentrum er enkelt møblert med enkle benkplasser og beplantingskasser. Flere er under forfall og representerer ikke et tidsmessig sentrum og bør fornyes. Gatemøblering skal ha enhetlig utforming. Sentrale deler av gågaten benyttes som oppholdsplass, særlig gateplanet utenfor utestedene. Uteservering er viktig for å opprettholde et livlig gatemiljø, og skal være prioritert i sentrum.

Lekearealer
Det er få lekeplasser i sentrum. Lekebingen er den eneste klart definerte lekeplassen i sentrum. Denne har imidlertid ikke vært satt opp i 2004. Vinterstid er det de siste årene etablert akebakken i sentrum, samt rådhusparken benyttes til barn og unge ved aktiviteter med snø. Eksisterende lekeområder er innarbeidet i regulerte boligområder.

Planskisse med utviklingssoner



Sammenkopling av sentrum
For å knytte sentrum bedre sammen inkluderes rådhusparken mot gågatearealet. Området Rundt Rimi spiller en vesentlig rolle. Utvikling av sammenkoplingen bør ta utgangspunkt i til Cubus Arkitekters skisser. Det foreslås utarbeidet reguleringsplan for sammenkoplingen.

Tiltak utviklingsområder

1. Området sør for bryggene bygges ikke ut til forretningsformål og forskjønnes når aktivitet er skapt i bryggene.
2. Forbedre muligheten for sammenkopling mellom øvre og nedre deler av Sentrum. Detaljer for koplingen taes utgangspunkt i Cubus arkitekters arbeid.
3. Eksisterende lekeplasser bevares og videreutvikles.
4. Nye tiltak i sentrum skal ikke hindre utnyttelse av området til boder, uteservering og andre arrangement.
5. Maritim virksomhet flyttes fra "Vesterfjæra" til Østerfjæra, der det etableres eget område for håndverksvirksomhet.
6. Det utarbeides gatebruksplan som omhandler temaene; lys, beplantning, møblering og grønt for Gågaten i Rognan sentrum.

4 Utforming av gaterommet

4.1 Gatedekket

Gatedekket skal i hovedsak bestå av fortau og gategrunn. Gatenettet bør opparbeides på en slik måte at det er enklere å forstå hva som er sidegate, parkering og fortau. Materialer til utforming av gatedekket bør ha høg kvalitet for å minimalisere driftsutgiftene.

Kvaliteten på gatedekket bør være best i nærheten av sentrumskjernen, lengre unna kan det benyttes annen type materialer. Kjørebaner bør asfalteres, mens andre steder kan det benyttes brostein (granitt), som er slitesterkt og har god estetikk. Fortau skal ha en helhetlig og enkelt belegging, med god fremkommelighet for alle brukergrupper. Hensynet til funksjonshemmede skal ivaretas ved utforming av fortau og overgangssoner. Spesielt med tanke på bevegelseshemmede er fortau med plan overflate å foretrekke, det bør derfor benyttes natursteinsheller eller betongheller. Som kantstein skal det benyttes granitt.

Tiltak

1. I sidegater bør kjørebanen ha gatedekke av asfalt eventuelt brosteinsdekkke
2. Materialbruk skal være av høg kvalitet
3. Asfalt skal ikke benyttes på fortau. Det skal benyttes belegningsstein som gir god fremkommelighet for bevegelseshemmede. Natursteinsheller/skifer må søkes benyttet på fortau og plasser.

4.2 Universal utforming av sentrum

Universal medvirkning handler om å ha en målsetning om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Dette innebærer at omgivelsene, dvs bygninger, uteområder og andre anlegg, utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Dette betyr å tilrettelegge for alle, inklusive bevegelseshemmede, orienterings- og miljøhemmede.

4.3 Trafikkmønstre

4.3.1 Parkeringsplasser

Det er 4 større parkeringsplasser i sentrum. Disse er lokalisert ved Rognan hotell, Rimi, Rema 1000 og Prix. Det parkeres for øvrig i hele sentrum unntatt i deler av gågaten. Det er kun problemer med parkering på dager med spesielle arrangementer (eks Rognandagan). De siste 2 årene er det bygget ca. 50 parkeringsplasser og det skal foretas utbygging på ca. 35 plasser bak Rimi.

4.3.2 Overgang Rema 1000 – øvrige sentrums- og boarealer

Ved bygging av Rema 1000 ble det etablert gangveg mot sentrum. Formålet med gangvegen var å knytte sentrum og boligområdene i øst bedre sammen. Traseen er imidlertid ikke gjennomført. Bedre tilknytning til sentrum må gå på bekostning av 4-5 parkeringsplasser. Ny gangveg vil sammen med grøntstruktur medføre at parkeringsplassen brytes opp, noe som virker positivt på sentrumsopplevelsen.

4.3.3 Parkering foran Rimi

Etter godkjent reguleringsplan skal det ikke være p-plasser lokalisert fremfor Rimi. Parkeringsplassen er uoversiktlig og representerer en trafikkfare. For å sikre trafikksikkerheten må eksisterende reguleringsplan følges opp. Arealet er definert som utviklingsområde for å kople sentrum bedre sammen. For utviklingsområdet er det foreslått parkering fremfor Rimi. Midlertidig løsning for parkering må sikre tilgjengelighet for gang- og syklende. Området skal sees nærmere på ved utarbeidelse av reguleringsplan for å kople sentrum bedre sammen.

4.3.4 Kommunale vedtekter for parkering

Egne vedtekter for parkering ble utarbeidet 19.04.90 uten innkomne merknader fra handelsstanden. Rognan sentrum har tilfredsstillende arealer avsatt til parkering og behovet synes derfor dekket med eksisterende og fremtidige p-plasser. Vedtektene foreslås ikke endret for særskilt å dekke Rognan sentrum.

4.3.5 Gjennomkjøring ved bryggene

Det har lenge foregått ulovlig gjennomkjøring ved Fjordgaten. De korte avstandene i sentrum medfører ikke behov for gjennomkjøring i Fjordgaten, unntatt for varebiler og til brøyting. Dersom utvikling av bryggene vil dette være negativt. Eksempelvis kan det tillates gjennomkjøring frem til aktivitet i bryggene etableres.

4.3.6 Overganger

For å sikre synliggjøre hva som er sidegate, parkering og fortau bør det etableres opphevet gangfelt. I overgangene skal det benyttes brostein. Aktuelle overganger vises det til handlingsplanen s. 13-14.

4.3.7 Opprusting kommunale veger

En del av de kommunale vegene i sentrum har til dels slitt asfalt og deler av boligområdene mangler asfalt.

4.3.8 Parkering/tilgjengelighet

Etter gjennomgang av parkering i Rognan sentrum med Rådet for funksjonshemmede er det flere mangler angående parkering for funksjonshemmede. I tillegg er det flere områder hvor parkering foregår ulovlig på fortau. Kommunen må derfor vurdere en ny skiltplan for hele sentrumsområdet.

Tiltak

1. Det etableres overgang fra Rema 1000 til øvrige deler av sentrum og boområder. Tilretteleggingen kan skje på bekostning av parkeringsplasser.
2. Gjennomkjøring ved bryggene kan opprettholdes til aktivitet skapes i bryggene.
3. Opprusting av kommunale veger.
4. Oppmerking og fornyelse av eksisterende gangfelt, parkering og retningsangivelse.
5. Utarbeide ny skiltplan for Rognan sentrum.
6. Gangveg fra kryss jernbanegata til rundkjøring rehabiliteres

4.4 Drift og vedlikehold av sentrum

Det er ikke avsatt egne midler for vedlikehold i sentrum, tildeling skjer under park og vedlikeholdasmidler. Det bør derfor settes av årlige midler til opprusting og vedlikehold under egen budsjettpost. Posten må omfatte sommervedlikehold og gjelde gågate, offentlige parkeringsplasser og infrastruktur. For Rognan sentrum mangler det feiebil.

Tiltak

1. Det opprettes egen budsjettpost for Rognan sentrum.

4.5 Tilskudd til stedsutvikling, Nordland fylkeskommune

En rekke forbedringstiltak kan søkes støtte til hos fylkeskommunen bla. tilgjengelighet og opprusting av offentlig eid areal som er forankret i reguleringsplan. Planen er likevel i en slik detaljert målestokk er det ikke er nødvendig med dette. Det vil kun være nødvendig med teknisk plan, så lenge den overordna planen viser tiltakene på kart.

Handlingsplanen må knyttes til stedsanalysen og vise til hvilke tiltak kommunen vil prioritere.

5 Del 2 Arealbruk i sentrum

I del 2 gjennomgås arealbruk i Rognan sentrum. Planen trekker opp arealbruken de neste 4 år og omfatter forretninger, boligområder, industri og friluftsområde. Delen viser til vurderinger og avveininger for valg som er gjort i forhold til innspill til planarbeidet. Kommunedelplanen medfører mindre endringer i eksisterende reguleringsplaner. Arealdelen må sees i sammenheng med Del 1.

5.1 Næring- og forretningsområder

Rognan sentrum har 3 ledig nærings- og forretningstomter, og flere ledige butikkarealer. Behovet for nye næringstomter med dagens kapasitet er minimal. En målsetting med planen er tilrettelegging for flere næringstomter.

5.1.2 Ledige næringstomter

Sør for bryggene er det regulert inn næringstomt tilknyttet eksisterende bygning til forretning. Den åpne plassen er foreslått som område for forskjønning. Området har høg egenverdi og bør profilere bryggene på en positiv måte. For stor utbygging av tomta vil gjøre rommet bak bryggene mindre og medføre begrenset handlingsrom.

Nye næringstomt

Området sør for Saltdal sportssenter er regulert til boligformål. For å få en mer helhetlig utforming av næringsarealene på området foreslås boligtomten utnyttet til næringstomt. Nytt areal til næringstomt vil også kompensere for tapt areal sør for bryggene.

Tiltak

1. Boligtomt sør for Saltdal sportssenter foreslås som byggeområde næring.
2. Regulert område for næring sør for bryggene foreslås tatt ut av planen.

5.2 Industriområde

Saltdalsverftet besto de senere år både av den tidligere Drageslipen og Saltdalsverftet med tilhørende bygningsmasser. Det ble drevet tradisjonell verftsindustri med bygging og vedlikehold av mindre skip, ferger, trålere og diverse båter for persontrafikk. Saltdalsverftet la beslag på mesteparten av eksisterende industriområde. Etter at Saltdalsverftet gikk konkurs forsommeren 2003 har det ikke lykkes å få ny aktivitet på industriområdet. Etter konkursen har Saltdal Kommune og VINN (konsulentfirma) arbeidet for å se på mulighetene for å etablere ny virksomhet i lokalene med omkringliggende industriområder.

Området bærer preg av forsøpling i form av industriavfall og bygningsmessig forfall.

Innspill

1. Boligbygging øst på industriområdet
2. Småskala håndverksindustri
3. Utvidelse av forretningsområde (Rema-1000) med en bygning på ca. 800m^2. Parkering og gjennomkjøring på bygningens nordside. Også ønske om å forskyve eksisterende parkeringsplass i vest ca. 11/2 m for flere p-plasser.
4. Hagesenter
5. Bruk av eksisterende boligbygning i vest til radio, kunst, tannlege.

Vurdering

1. Bolig på eksisterende industriområde i øst kan forringe muligheten å bruke området som lagerplass.
2. Båtbygger i Østerfjæra ønsker at industriområdet i øst endres fra båtbygging til småskala båtbygging/håndverkindustri. Dette for å bygge opp et miljø omkring håndverkertradisjoner samt ivareta og benytte de eldre bygningene. Det er også ønskelig å benytte Haagensenverkstedet som er regulert til friområde. Dersom det tilrettelegges i området, vil tanken om et maritimt senter overføres til Østerfjæra.
3. Utvidelse av eksisterende bygning på ca 800m^2. Utvidelse av eksisterende bygning vil redusere eksisterende industriområde i øst, men vil ikke hindre utviklingsmulighetene for det helhetlige industriområdet. Det etableres gjennomkjøring og parkeringsplasser (offentlige) i nord. Parkeringsplassene vil også benyttes av industriområdet for øvrig.
4. Tilrettelegging for hagesenter på industriområdet vil begrense størrelsen på eksisterende industriområde i sør. Hagesenteret vil sammen med de andre bygningene i vest utgjøre en glidende overgang og buffer mot industriområdet i nord. Derimot vil etablering av sentret hindre tenkt utvikling på industriområdet.
5. Flere interessenter ønsker å ta i bruk eksisterende hus vest i industriområdet. *(radio, kunst, tannlege etc.)*. Utnyttelse av området vil fungere som en buffer sammen med hagesenteret mot industriområdet i nord.
6. Bruk av Kontorbygget ved Drageslipen til kulturhus (ikke vurdert i planen).

Gjeldende plan	Innspill	Prioritering
Industriområde i øst	Østre deler til småskala båtbygging og håndverksindustri	Småskala håndverksindustri
Industri	Bruk av bolighus i vest til annet næringsformål	Småskala håndverksindustri
Industriområde i vest	Allmennyttig formål/næring	Allmennyttig formål/næring
Industri	Utvidelse forretningsbygg og parkering	Utvidelse forretningsbygg, parkering kun nord for tilbygg

Industriområde nord for Rema 1000	Hagesenter	Industri (hagesenter lokaliseres i utbygging av Rema-1000)

Tiltak

1. Det arbeides videre med muligheter for etablering av ny virksomhet i lokalene med omkringliggende industriområder.
2. Saltdal Kommune skal foreta opprydding i eksisterende industriområde.

5.3 Boligområder (småhusbebyggelse)

I henhold til gjeldende reguleringsplaner er områder utlagt til boligformål bebygd. Utnyttelsesgraden foreslås endret i de forskjellige boligområdene.

Innspill

1. Boliger øst på industriområdet.
   Tiltaket kan begrense muligheten for Østerfjæra eller annen arealkrevende industri.

Gjeldende plan	Innspill	Prioritering
Industri	Boliger på industriområde i øst	Småskala håndverksindustri

5.4 Bevaringsverdige bygninger (temakart 5)

Nedenfor følger en beskrivelse av verneverdige/bevaringsverdige bygninger. Rognan sentrum har ingen kjente automatisk fredete kulturminner (fra før 1637, eller samiske over 100 år gamle) eller kulturminner som er fredet ved enkeltvedtak (av riksantikvaren).

Saltdal kommune har regulert 2 område i Rognan sentrum som spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven i 1994: Rognanbryggene og Hoel-Hansengården. De aktuelle kulturminnene/miljøene i Rognan sentrum er stort sett privateid, kommunen eier bryggene og Østerfjæra. Kommunen kan gjennom regulering til spesialområde bevaring med bestemmelser etter plan- og bygningsloven eller knytte bestemmelser om byggesaksbehandling av bevaringsverdige bygg.

1. Rognanbryggene.
   4 bygg i sjøkanten med nær tilknytning til framveksten av Rognan som handels- og båtbyggersted. Oppført i perioden 1914 – 20 og beskrevet av riksantikvaren som bygninger med særlig høy bevaringsverdi. Kommunen eie. På 1990-tallet startet et prosjekt med målsetting å bevare bryggene og gi dem et innhold som skulle understøtte Rognan som kommunesenter og besøksmål. Prosjektet ble ikke gjennomført. I 1994 vedtok kommunestyret å regulere bryggene til spesialområde med formål bevaring.

2. Haagensenverkstedet.
   Bygget ca. 1920 og var i sin tid Nord-Norges mest moderne verksted for overhaling og montering av båtmotorer. Bygningen er autentisk og står på sitt opprinnelige sted. Ytterkledningen av såkalte "Oscar-stein" i jugendstil, produsert av en lokal murmester. Bygningen har stor symbol- og miljøverdi. Fylket bør vurdere fredning. En håndverker har vist interesse for å leie Haagensenverkstedet.

3. Østerfjæra (Drageslipen)
   Drageslipen var i sin tid Saltdals største skipsverft. Foruten hovedbygningen fra ca. 1970, finnes også to store trebygninger: saga og brygga. Her i Østerfjæra bør ideen om et maritimt

senter realiseres. Miljøet er autentisk og egnet til bruk selv om det evt. vernes. Allerede i dag brukes Drageslipen av Salten Veteranbåtlag og av en trebåtbygger. Bevaring og bruk av området gir god økonomi og økologi. På sikt må saga og brygga rustes opp og hele anlegget vedlikeholdes. Et fembøringsnaust ligger klart for å settes opp på området. Saga fra Vesterfjæra kan flyttes hit. Likeledes Liengnaustet hvis det må fjernes fra der det står nå. Flytting av bygninger kan gjøres i samarbeid med det lokale historielaget.

4. Saga i Vesterfjæra
   Saga er bygd i tradisjonell stavkonstruksjon med bordkledning. Den har tydeligvis vært flyttet før fra et annet sted. Siden hele miljøet i Vesterfjæra er oppløst, vil det beste være å flytte saga til Østerfjæra eller til Saltdal museum.

5. Hoel-Hansen-gården
   Bygd ca. 1880 og var et av de få hus som overlevde begge brannene. Er i dag en integrert del av et forretningssenter. Dette er det eneste huset i forretningsområdet på Rognan som peker tilbake på en tidligere bebyggelse og viser at Rognan en gang var annerledes. Dette gjør Rognan sentrum til et mer interessant sted å besøke.

6. Miljøet Telegata/Dalvegen
   Næstbyhuset, Hendengården, losje Dalværingen, Sparebanken, Holter Hansen-gården, realskolen, lensmannsgården, Evenesdalhuset, Wilhelmsengården og doktorgården utgjør et samlet miljø som ligger langs den gamle Dalvegen inn til Rognan. Bygningene er bygget i perioden 1900 – 1936. Miljøet er representativt for trehusbebyggelsen på Rognan i perioden. Husene har arkitektoniske kvaliteter som kan gjøre dem bevaringsverdige. Bygningenes fysiske tilstand er god, og mange av dem er i bruk som boliger. Losjen brukes som lager. Evenesdalhuset har kledning av "Oscar-stein", men denne er i dag dekket av panel.

5.5 Småskala/håndverksindustri I2 i kommunedelplan

Området skal inngå som et satsningsområde for utvikling av lokal håndverkertradisjon, næringsutvikling, bevaring av bygninger og satsning på området innen reiseliv- og turistsammenheng. Østerfjæra skal være et satsningsområde for Saltdal Kommune planperioden.

Saltdal kommune skal sørge for å videreføre renomeet av Rognan som båtbyggersted. Østerfjæra ska være det sentrale området for utvikling av disse tradisjonene. Det skal nedsettes ei egen prosjektgruppe som utarbeider skisser for utvikling av området. Det taes sikte på å skaffe eksterne midler for å utvikle maritimt senter ved Østerfjæra.

5.6 Kommunale vann og avløpssystemet i sentrum

Tiltak

1. Eksisterende ledningsnett for vann og avløp skal rehabiliteres

Tiltak

1. For å sikre gjennomføring av planen avsettes det på fond 100.000 kr per år til forskjønning i sentrum. Disse kan overføres til større kostnadskrevende tiltak over flere år.
2. For tiltakene skal det foreligge teknisk plan med kostnadsoverslag og finansieringsmodell.
3. Det utarbeides eget budsjett over sentrumsområdene som spesifiseres i økonomiplanen.

7 Del 4 Bestemmelser kommunedelplan Rognan sentrum

Planområdet er delt opp i følgende arealbrukskategorier:
Byggeområder (Jfr. Pbl. § 20-4 1.ledd nr. 1)
Områder som er eller skal båndlegges (Pbl §20-4, 1.ledd nr. 4)
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. Virkningene av kommunedelplanen er begrenset til 4 år fra planen er vedtatt av kommunestyret.

De tematisk kartene skal legges til grunn ved saksbehandling av plan- og enkeltsaker etter kommunedelplanen er vedtatt.

8.5 Områder hvor gjeldende planer fremdeles skal gjelde

Plantype	Område	Dato vedtatt
Reguleringsplan	Rognan sentrum	01.08.80
Reguleringsplan	Rognan sentrum vest	17.12.87
Reguleringsplan	Rognan sentrum øst	18.06.81
Reguleringsplan	Rognan vest	14.02.75
Reguleringsplan	Midtre Rognan øst	16.06.73
Reguleringsplan	Linebakken	07.09.87

Områder hvor gjeldende plan oppheves

Reguleringsplan	Vesterfjæra	03.10.98

Området er merket på plankart

Område med endringer i reguleringsplan

Reguleringsplan	Sentrum øst	18.06.81
Reguleringsplan	Sentrum vest	17.12.87
Reguleringsplan	Rognan sentrum	01.08.80
Reguleringsplan	Linebakken	01.08.87
Reguleringsplan	Midtre Rognan øst	16.06.73
Reguleringsplan	Rognan vest	14.02.75

Områdene er merket på plankart

7.1 § 1 Generell bestemmelse

7.1.1 Rettsvirkning

Plan- og bygningslova §20-6, tredje ledd.
Eldre reguleringsplaner skal fortsatt ha gyldighet så fremt de ikke strider mot foreliggende arealplankart med bestemmelser.

7.2 §2 Byggeområder generelt

1. (Jfr. Plan og bygningslova § 20-4, 2.ledd, a og b).
2. Generelle krav om regulering utløses dersom tiltak bryter med intensjonene og krav i arealplankartet med bestemmelser.

3. De overordnede siktakser skal ikke brytes.(se temakart siktakser og strukturerings). Unntak er siktakse øst for Drageslipen.
4. Viktige forbindelseslinjer skal ikke brytes eller bygges igjen (se temakart forbindelseslinjer).
5. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen så mulig. Tiltak skal ha universell utforming.
6. Eksisterende smug skal bevares.
7. Før det iverksettes tiltak som medfører inngrep i sjø skal det innhentes uttalelse fra Tromsø museum

7.3 §4 Kombinert fremtidige formål

BF1. Område for blandet formål (forretning, kontorer, offentlig formål) med bolig i 2 etg. Ved nybygg skal en legge vekt på å sammenføye ny bebyggelse med bebyggelse i vest.

BF2. Område for blandet formål (forretning, kontorer) med bolig i 2 etg. Det tillates oppføring av bygning i 2 etg. Bebyggelse skal tilpasses eksisterende omgivelser.

BF3. Forretning med bolig i 2 etg. Bygningen skal tilpasses eksisterende bebyggelse i øst eller eksisterende bygning på tomta.

7.5 §5 F/B1 Kombinert forretning/bolig

I eksisterende forretning tillates det bolig i 2 etg.

7.6 §6 Fremtidige industriområder

I1 – For området tillates det utfylling til marbakken. Området skal sikres med gjerde mot F1 (utvidelse Rema 1000). Gjerdet skal etableres med port for å sikre hensiktsmessig brøyting av kommunale vegarealer.

I2 – Småskala industri/håndverk.

1. I området skal det legges vekt på utvikling av småskala håndverksbedrifter. Nybygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø.
2. I området kan eksisterende sag ved Vesterfjæra oppføres.
3. Område I1 skal kunne benytte område I2 som adkomstveg.
4. Maksimal byggehøyde er 3 etg. Bygningene skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området. Det tillates ikke oppføring av bygninger før det er forelagt skisser for utvikling av området.
5. T-BRA= 45%.

7.7 §7 Eksisterende boligområder - småhusbebyggelse

B1 - B6 – Endret utnyttelsesgrad vist på plankart. Reguleringsplanens øvrige bestemmelser skal for øvrig gjelde.

7.8 §8 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (jfr pbl §20-4,*-

1. Tilgjengelighet

Ved utbygging og opprusting av trafikkarealer skal det sikres god tilgjengelighet og fremkommelighet for alle grupper fotgjengere, herunder bevegelses-, orienterings- og Trafikkarealene som beferdes av fotgjengere skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

2. Parkeringsareal

Inntil 10% skal reserveres og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Hver parkeringsplass skal ha bredde på 380 cm og min Lengde 500 cm. Plassene skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger og slik at de ikke må krysse kjøreveg.

3. I områder der tilgjengelighet til gangarealer ikke er tilrettelagt for bevegelseshemmede skal det etableres nedsenket kantstein.

7.9 §9 Offentlige rom

Kvalitet i offentlige rom

1. Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangveg bør være natursteinsheller med oppdeling og utfylling av brostein. Andre områder bør belegges med annet materiale avhengig av betydningen i sentrum. Høgest materialklasse benyttes i gågatearealet, offentlige parkeringsarealer og viktige knutepunkter. Det skal benyttes kantstein av granitt.

2. Lysarmaturer skal inngå harmonisk i et helhetlig visuelt miljø. Det skal fortrinnsvis benyttes lysarmaturer av samme type og kvalitet i sentrum for å skape et helhetlig preg.

7.10 §10 grøntområder/lek

1. Sentrums grønnstruktur skal styrkes ved beplantning og skjøtsel. Trær i sentrum skal hovedsakelig være løvtrær.

2. Etablering av grønnstrukturer skal bygge videre på eksisterende grønnstrukturer. Trerekker på parkeringsplasser og gater utformes fortrinnsvis som alleer.

3. Ved utarbeidelse av lekeplass skal det legges vekt på at apparater og anlegg skal benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Planlagte lekeplasser skal utformes slik at alle befolkningsgrupper kan bruke dem.

7.11 §11 Bevaringsverdige bygg (temakart)

Reparasjon, vedlikehold og endring av bygninger med bevaringstatus.

1. Å rive bevaringsverdige bygninger er ikke tillatt. Slike bygninger bør brukes og vedlikeholdes godt med respekt for Rognans kulturarv og historisk identitet. Dersom det søkes om riving vil kommunen vedta midlertidig bygge- og deleforbud etter Pbl. §33 for deretter å vurdere den aktuelle eiendommen opp til regulering med formål bevaring etter pbl § 25.6. Ved påstand om dårlig teknisk stand som begrunnelse for rivesøknaden, må søker legge frem fagmessig holdbar dokumentasjon.

2. Ved reparasjoner og vedlikehold skal de opprinnelige materialer og konstruksjoner i størst mulig grad beholdes. Dette gjelder bl.a. bygningsdeler som paneler, listverk, vinduer og taktekke.

3. Tilbygg skal underordne seg den opprinnelige bygningen med hensyn til volum og uttrykk. Hovedbygningens volum bør være lesbart etter tilbyggingen/påbyggingen, og den opprinnelige bygningens karakter skal opprettholdes. Dette gjelder form, takvinkler, materialer, målestokk, proporsjoner og detaljer.

4. Byggesøknader som berører bevaringsverdige bygninger skal forelegges Saltdal formannskap.

8 §12 Retningslinjer

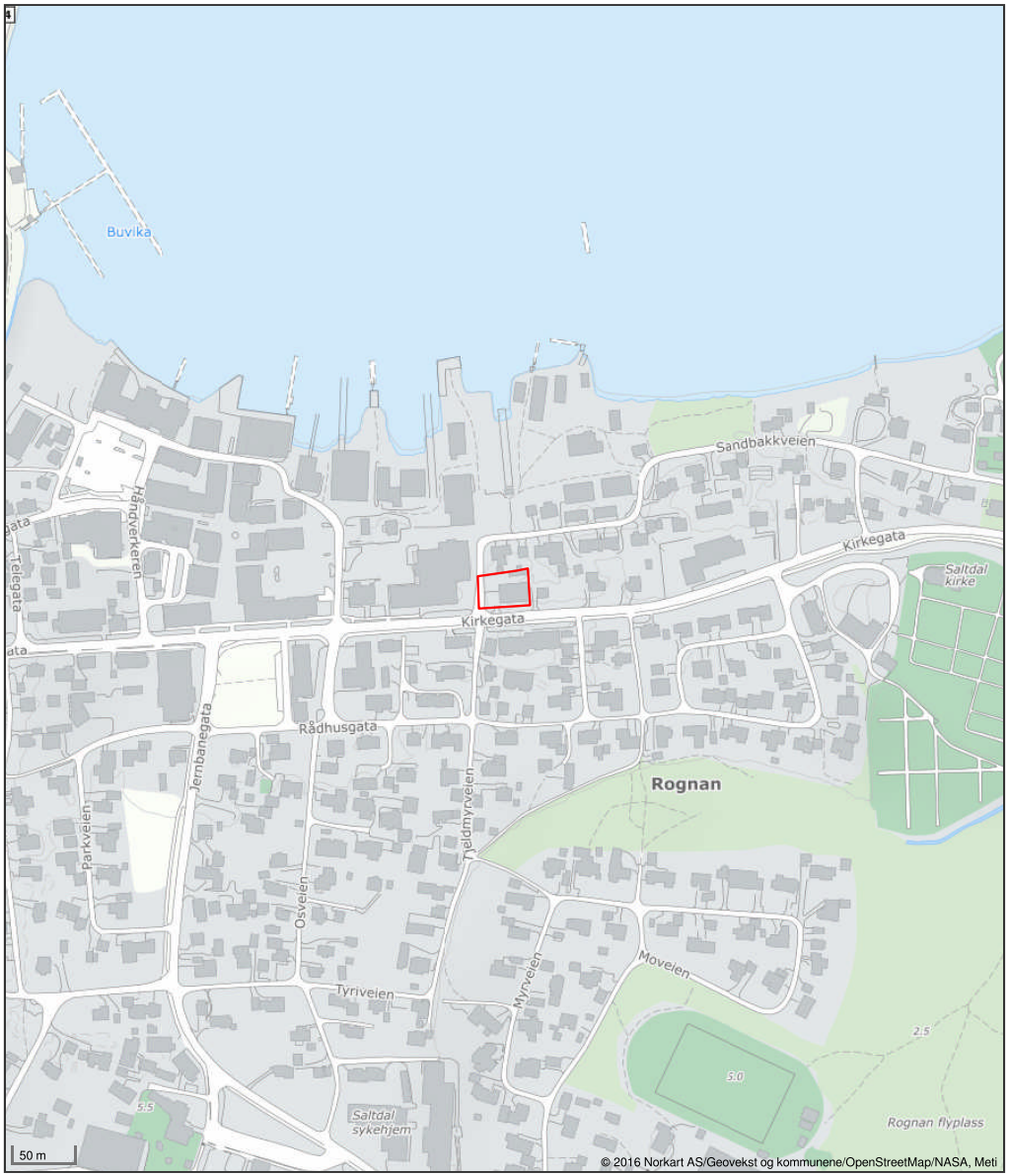
1. For alle planer etter plan- og bygningslova som fremmes for det faste utvalg for plansaker og kommunestyret skal saksfremlegget inneholde vurdering av om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelses-, orientering- og miljøhemmede samt barn og unges oppvekstforhold er ivaretatt.

9 Områder med krav til reguleringsplan

1. R1 Vesterfjæra – Området som foreslås regulert kan bebygges som nærings- og forretningsformål med mulighet for bolig i 2 og 3 etg. Eksisterende sag skal flyttes fra Vesterfjæra til Østerfjæra.
2. R2 fremtidig p-plass.
3. R3 vareleveranse Rimi
4. R4 Sammenkobling øvre/nedre deler sentrum. Området som foreslås regulert skal inneholde elementer som; parkområde, bussholdeplass, parkeringsplasser, miljøgate og lyssetting i henhold til Cubus Arkitekters skisseforslag.

Utskriftsdato: 25.09.2024

Oversiktskart for eiendom 1840 - 43/76//



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

Saltdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/76/0/1
Adresse: Kirkegata 28
Dato: 25.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Garsjer i boligområder
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

SALTDAL KOMMUNE

00/03313
BSP

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

§ 1 Generelt

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
Området reguleres til følgende formål:

A Parkområder
B Offentlige trafikkområder: Offentlig bilvei, offentlig gang/sykkelvei, offentlige parkeringsplasser
C Privat felles parkeringsplass
D Kontor- og industribygg
E Kontor- og forretningsbygg
F Industriområde

§ 2 Parkområder

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

§ 3 Trafikkområder

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

§ 4 Private felles parkeringsplasser

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

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

I området tillates bare intern bilkjøring.

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

a. Forretningsbygg kan oppføres i 2 etasjer. Leiligheter kan tillates i 2. etasje. Område F/K 2 kan bare bebygges frem til regulert veggliv.

b. Hver forretning skal på egen grunn eller på felles areal ha plass for parkering samt nødvendig plass for på- og avlessing/vareinntak.

c. Erklæring om varige sameieandeler i område FP 2 i samsvar med § 4 skal være tinglyst før videre utbygging igangsettes.

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

a. Kontor- og industribygg kan oppføres i 2 etasjer. Leiligheter kan tillates i 2. etasje.

b. Hvert kontor- industriforetak skal på egen grunn eller på felles areal ha plass for parkering samt nødvendig plass for på- og avlessing/vareinntak.

c. Erklæring om varige sameieandeler i område FP 1 i samsvar med § 5 skal være tinglyst før videre utbygging igangsettes.

d. Det tillates ikke etablert industri som er forurensende av noen art på arealene eller som på annen måte ikke passer naturlig inn i området.

§ 7. Industriområde

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

§ 8 Fellesbestemmelser.

8.1 Tilgjengelighet

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

8.2 Veianlegg

Veiens stigningsforhold fremgår av høydekurvene på plankartet.

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

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

8.3 Saltak/hvalmtak

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

8.4 Ubebygde arealer

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

8.5 Innhegninger.

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

8.6 Overflate

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

Rognan 25.05.01

Kjell Magne Johansen
ordfører

KIRKEGATA 28

Nabolaget Rognan sentrum/Høgbakken - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Saltdal kirke	Linje 472	3 min, 0.3 km
Rognan stasjon	Linje F7, R75	18 min, 1.3 km
Bodø lufthavn		1 t 23 min

SKOLER

Rognan barneskole (1-7 kl.)	266 elever, 15 klasser	12 min, 0.9 km
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.)	136 elever, 8 klasser	16 min, 1.2 km
Saltdal videregående skole	250 elever, 16 klasser	4 min, 2.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Dragefossen	2 min
Extra Rognan	4 min

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

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

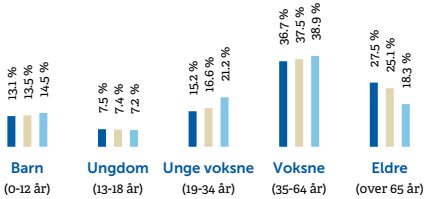
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Rognan barnehage (1-5 år)	54 barn	9 min, 0.7 km
Saltnes barnehage (1-5 år)	25 barn	21 min, 1.6 km
Trollskogen barnehage (1-5 år)	47 barn	4 min, 2.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Rognan	PostNord	1 min, 0.1 km
Spar Rognan	PostNord	4 min, 0.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TRAFIKK
Lite trafikk 91/100

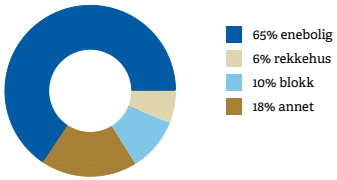
GATEPARKERING
Lett 89/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 86/100

SPORT

Saltdalshallen Aktivitetshall	12 min 0.9 km
Øyrabanen Gressbane Fotball	13 min 0.9 km
Feel24 Rognan (2024)	2 min
Family Sports Club Rognan	4 min

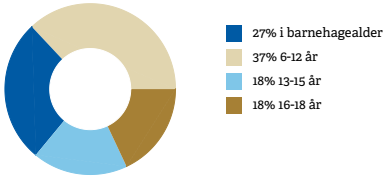
BOLIGMASSE



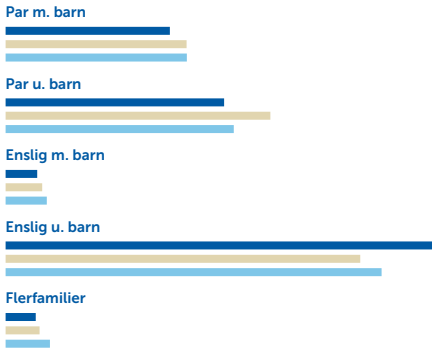
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Rognan	5 min
Rognan Vinmonopol	1 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



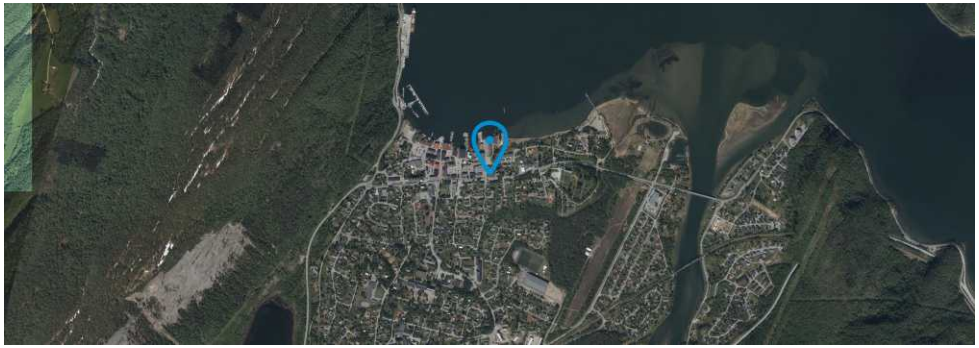
FAMILIESAMMENSETNING

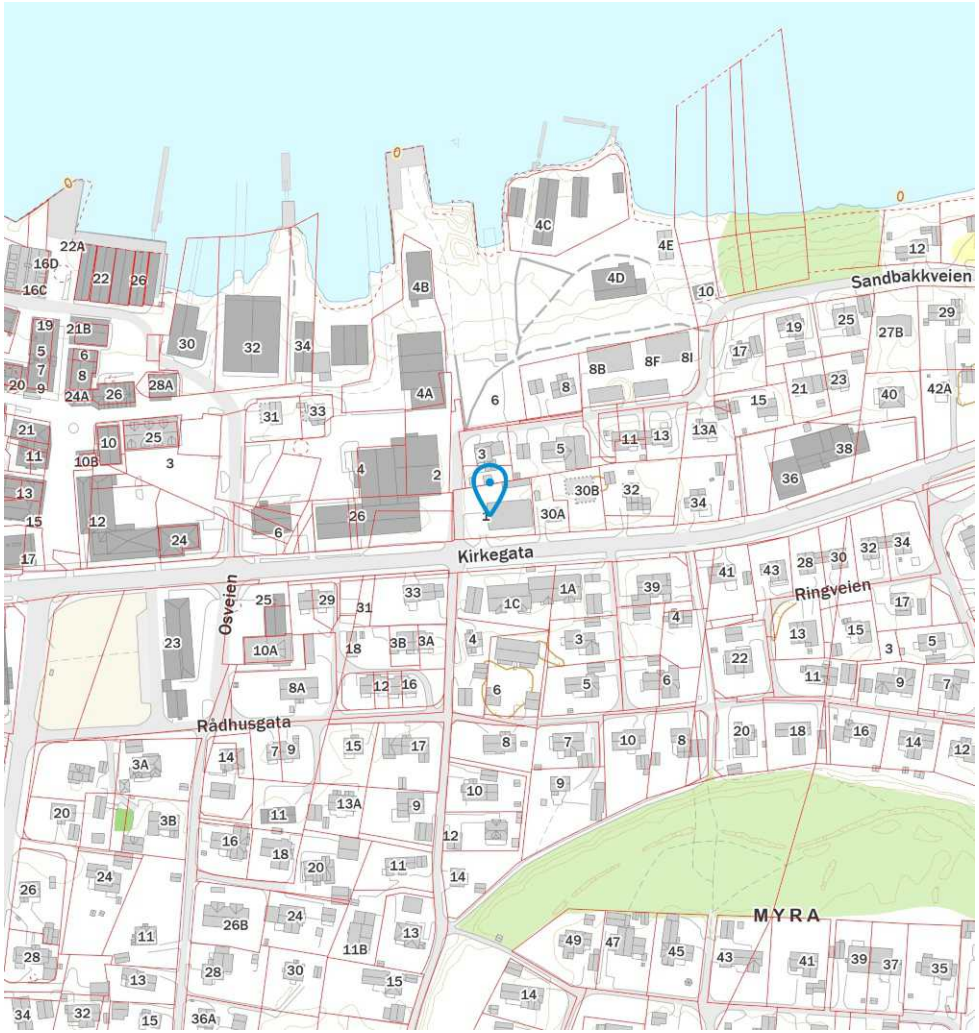


SIVILSTAND

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

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





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

Notater

Notater

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.

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

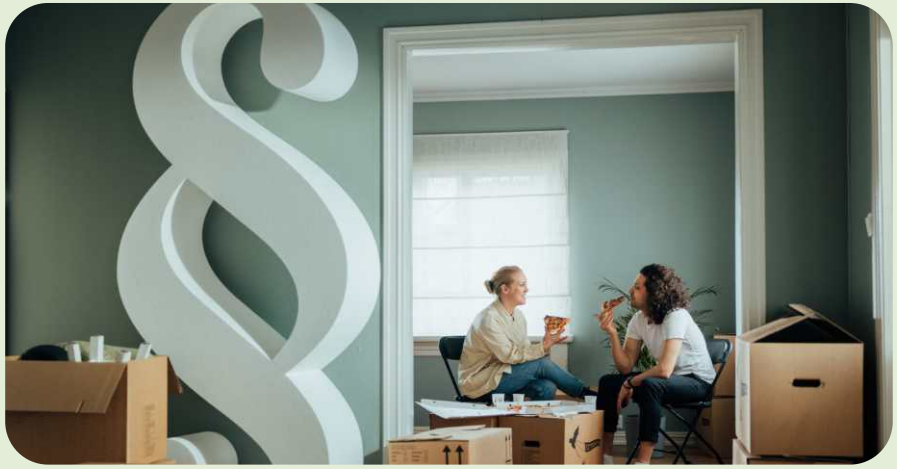
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

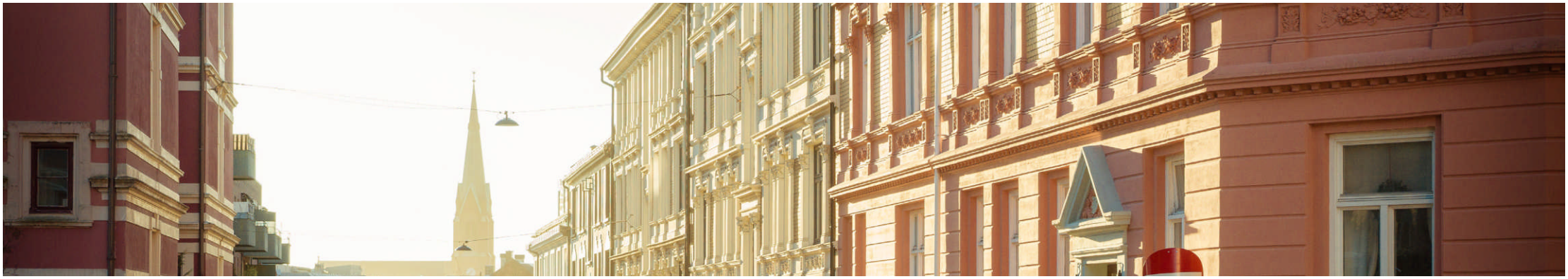
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23250114 / Thomas Sandnes Willumsen, tlf. 469 41 846
Kirkegata 28, 8250 Rognan.
Gnr. 43, Bnr. 76, Snr. 1, 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: 23250114
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.04.2025

Thomas Sandnes Willumsen
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no