Marmorveien 26, 8208 FAUSKE



PROPR.NO

Selger
Malin Aas Berg
90542397

Prisantydning
1 690 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1841 Gnr. 103 Bnr. 904 Andelsnr. 1

Nyoppusset 2-roms leilighet med balkong og garasje

PRISANTYDNING
kr 1 690 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 79 894 kr

TOTALPRIS
kr 1 769 894 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 39 551 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 800 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
41kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
29kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
1 912kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1970



Velkommen til Marmorveien 26



Velkommen til Marmorveien 26. Leiligheten ligger i første etasje. Tilhørende garasje nærmest leiligheten



Nyoppusset kjøkken med integrerte hvitevarer, plass for spisemøblement







Åpen stue kjøkken-løsning



Pipen er malt med kalkmaling og det er lagt nytt gulv i eikefinèr



Romslig og lys stue med utgang til balkong



Stilfullt bad i malt mikrosement







Soverom med vindu mot nordøst



Soverom inkluderer skyvedørsgarderobe med speil



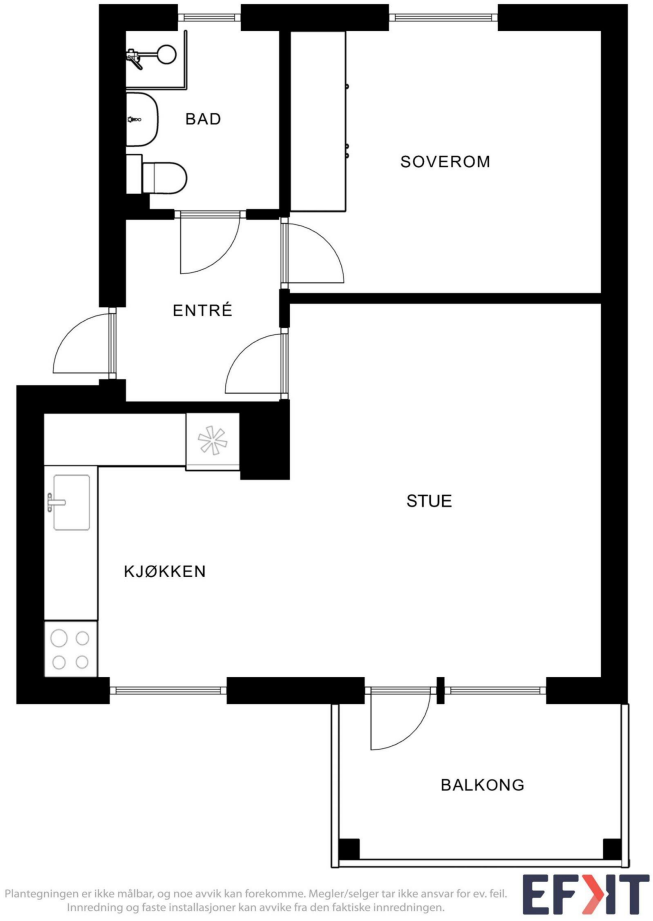
Yttergang



Balkong med trapp



Romslig garasje like utenfor leiligheten



Planskisse. Avvik vil forekomme

Salgsoppgaven beskriver vesentlig og lovpålagt informasjon om eiendommen.

Om boligen

Velkommen til Marmorveien 26!

Dette er en stilmessig gjennomført leilighet perfekt beliggende sentralt på Fauske.
Leiligheten ligger sørvestvendt på enden av bygget i 1 etg., har veranda og gode lysforhold.
Planløsningen er god - med lyst oppholdsrom, oppusset bad og en lekker åpen kjøkkenløsning. Det er gjort vesentlige påkostninger med blant annet ekstra lydisolering i tak på stue og soverom, og varmekabler i stue/kjøkken. Enheten er tilknyttet egen halvdel av dobbeltgarasje som ligger nærmest leiligheten.

Ta kontakt for visning.

Anbefaler alle å lese komplett salgsoppgave før visning.

Innhold

Boligen har et bruksareal på 54 kvadratmeter. Av innhold i første etasje følger entré, soverom, bad, kjøkken og stue.
Av innhold i kjeller følger en bod.
Av innhold i loft følger bodplass i knekott.
I tillegg disponerer andelen egen garasje og plass for vaskemaskin på vaskerom i kjelleren.

Standard

Gjennomgående oppusset leilighet med moderne løsninger og høy standard

Denne leiligheten har gjennomgått en omfattende oppussing hvor det er lagt stor vekt på kvalitet, funksjonalitet og moderne uttrykk. Hele leiligheten har fått nytt elektrisk anlegg, og samtlige rom er pusset opp med gjennomførte og smakfulle materialvalg.

Soverom
Soverommet fremstår som nytt med nymalte overflater og nytt, slitesterkt gulv i eikefiner.. Det er installert et moderne og praktisk garderobeskap med god oppbevaringsplass. For optimal lydisolering er det montert lydhimling med dobbel gips i taket – perfekt for et godt og rolig sovemiljø.

Bad
Badet er totalrenovert og oppgradert til dagens krav og standard. Det er lagt nytt røropplegg med rør-i-rør-system og nytt avløp, noe som gir økt trygghet og lang levetid. Hele badet er forseglet med ny membran på både gulv og vegger. Overflatene er elegant utført med mikrosement, kombinert med våtromsmaling for et stilrent og lettstelt uttrykk. Opplegg for vaskemaskin fins i vaskerom i kjelleren, så klesvasken kan foregå uten støy i leiligheten. Vaskerom deles med èn annen beboer.

Kjøkken og stue
Kjøkkenet er åpnet opp mot stuen for å skape en lys og sosial sone med god romfølelse. Løsningen er reorganisert for å gi bedre arbeidsflyt og plassutnyttelse. Det er installert ny varmtvannsbereder plassert diskret i kjøkkenbenken, og både kjøkken og stue har fått behagelige varmekabler i gulvet. I likhet med soverommet, er det også her montert lydhimling i taket for økt komfort. Alle hvitevarer medfølger i salget, og er enten nye eller nylig renovert – samtlige med garanti.

Øvrige detaljer
Det er lagt nytt gulv i eikefiner fra i alle rom utenom badet, som gir en gjennomgående helhet og varme til boligen. I tillegg er alle innerdører byttet ut med nye og tidsriktige dører.

Ta kontakt for visning!

Beliggenhet

Solrik og sentrumsnær beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Marmorveien, kun 600–700 meter nord for Fauske sentrum. Her bor du i et rolig og etablert område med småhusbebyggelse og kort gangavstand til Fauske stasjon og nærliggende servicetilbud.

Området byr på gode solforhold, lite trafikk og nærhet til flere fasiliteter som svømmehall, idrettshall, Fauske stadion og øvrige aktivitetstilbud i området Kirkeveien/Vestmyra, ca. 1,3–1,7 km unna.

En flott beliggenhet for deg som ønsker en lettstelt bolig i rolige omgivelser, med gangavstand til sentrum og gode transportforbindelser.

Økonomi

Felleskostnadene på kr 3 800,- inkluderer følgende poster.
- Kapitalkostnad (renter/avdrag) fellesgjeld
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt.
- Felles strøm, forsikring av bygg, vedlikehold, avsetninger, velforening m.m.
- Forretningsførsel og revisjon.

Borettslaget vurderer å utføre vedlikehold av bygningsmassen, men dette er ikke vedtatt.

Annet

Vedtektsbestemt forkjøpsrett for beboere i borettslaget, dernest andre medlemmer i boligbyggelaget. Forkjøpsrett avklares i etterkant av salget. Dersom forkjøpsrett benyttes kommer det et gebyr til kjøper.

Det er bestilt fiberbredbånd og kabel-tv fra Signal og Altibox som skal installeres høsten 2025.

Omkostninger

1 690 000 kr (Prisantydning)
79 894 kr (Andel av fellesgjeld)
---
1 769 894 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
500 kr (Innmelding i NOBL)
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 790 kr (Omkostninger totalt)

---

1 779 684 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

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

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

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

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

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

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

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Flermannsbolig, 2 - roms leilighet
Marmorveien 26, 8208 FAUSKE
FAUSKE kommune
gnr. 103, bnr. 904
Andelsnummer 1

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20139-1577 **Referansenummer:** FR6161

Autorisert foretak: Takstmann Kenneth Johansen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Rikard Johansen

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

Norsk takst

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

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

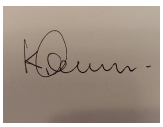
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Takstmann Kenneth Johansen AS,

Takstmann Kenneth Johansen har lang erfaring fra byggebransjen. De siste 25 år som takstmann. Takstmann Kenneth Johansen er godkjent på høyeste nivå i Europa for
verditaksering. Tegova Residential Valuer, TRV. Selskapet er tilsluttet Norsk Takst, og har gode kontrollrutiner, kvalitetssikringsrutiner, dataverktøy, utdanningssystemer, og forsikringsordninger.
Selskapets arbeidsområder er primært Indre Salten - Fauske, Saltdal, og nærliggende kommuner som Sørfold, Beiarn, Steigen, og Hamarøy. Selskapet jobber i hovedsak med verditaksering, tilstandsrapporter, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom med trykktesting, og reklamasjonsrapporter. Selskapet utfører også byggekontroll og tilbyr også tjenester med byggesøknader, og ansvarshavende på ulike områder.

Rapportansvarlig



Kenneth Rikard Johansen

Uavhengig Takstingeniør

krjno@yahoo.no

916 18 914

Takstmann Kenneth Johansen AS
Nermoveien 15
8206 FAUSKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Kenneth Johansen AS
Nermoveien 15
8206 FAUSKE

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er en 2 - roms endeleilighet i 1. etasje i en 4 - mannsbolig som er vertikaldelt, og sideforskyvet i rekke, med en annen 4 - mannsbolig, som tilhører samme borettslaget. Adkomst til leiligheten via felles gang med inngangsdør til hver leilighet. Felles vaskerom i kjelleren. Hver leilighet disponerer andel av vertikaldelt garasje, og 1 bod i kjelleren. I tillegg har leiligheten andel av felles bod i kjelleren, og andel av loftsarealet som er egnet for lagring.

I 2025 ble leiligheten renovert innvendig. De fleste innvendige overflater ble fornyet eller pusset opp. Gipshimling ble montert mot 2. etasje. Badet ble renovert, og ny kjøkkeninnredning montert. Alle elektriske installasjoner innvendig i leiligheten er fornyet, (Unntatt sikringsskap, og ledningsnett i kjelleren), og en del av vannledningene på badet er fornyet. Ny varmtvannsbereder i kjøkkenbenken.

Borettslaget har planer om oppgraderinger og restaurering av felles anliggende utvendig. Vedtak og igangsetting av tiltak i regi av borettslaget vil øke felleskostnader og felles gjeld. Kontakt styreleder for nærmere informasjon.

Flermannsbolig, 2 - roms leilighet - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taktekke med papp.
Takrenner og nedløp i stål.

Yttervegger av bindingsverk, isolasjon, vindsperre/papp, utvendig med liggende bordkledning og innvendig med platekledning. Bordkledningen er av eldre dato, noe værslitt, og småskader enkelte plasser.

Sperretak med bordtak som undertak.

Vinduene er med 2 og 3 - lags energiglass av nyere dato.

Tett kompaktdør fra leiligheten mot felles trapperom.
Malt balkongdør i tre, av nyere dato.

Utgang fra stuen til balkong.

Bratt tretrapp uten rekkverk fra balkongen til plenen.
Betongstøpt plate foran hovedinngangen.

INNVENDIG Gå til side

Tregulv med finert overflate i alle rom, og malte plater på veggene. Malte plater i taket. Veggplatene i soverom, gang, og kjøkken, ble montert ny i 2025, mens platene i yttervegg stue/kjøkken er eldre men er pusset opp.

Trebjelkelag som etasjeskillere mellom leiligheten og kjelleren, og mot 2. etasje. Lyd og brannhimling med lydbøyler montert i kjøkken, stue, og soverom. I gangen og på badet er det montert gipsplater direkte på lekter.

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

Leiligheten er med mursteinspipe fra byggeåret, med muligheter for å montere vedovn.

Hvite innerdører, formpresset.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet ble pusset opp i 2025 og er med våtromsplater, membran, og overflate med microcement og våtromsmaling på gulvet og veggene. Badet er innredet med veggmontert toalett, servant, innredning med 2 skuffer, speil med integrert lys, 1 veggmontert langskap, dusjhjørne med fleksible dusjvegger i glass, og veggmontert dusjgarnityr med overdusj og hånddusj. Veggmontert avtrekksvifte, og varmekabler i gulvet. Vindu i våtsonen ved dusjkabinettet, og manglende oppkant ved dørterskelen. Fall mot sluken.
Badet tilfredstiller ikke kravene for våtrom etter dagens forskrift. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning montert ny i 2025 med hvite skrog, og malte/folierte slette fronter. Innredningen er med oppvaskbenk med 1 oppvaskkum, integrerte hvitevarer med keramisk komfyrtopp, steikovn, microbølgeovn, kjøl og fryseskap, og oppvaskmaskin. Tapet og malte plater over kjøkkenbenken.
Integrert avtrekksvifte i Induksjonstoppen, med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plast fra 2025, rør i rør, med rørskap på badet, og kobberrør av eldre dato. Stoppekran på badet. De eldste vannrørene legges til grunn for tilstandsgraden.
Avløpsrør av støpejernsrør fra byggeåret, og plastrør av nyere dato.
Stakeluke i kjelleren.

Leiligheten er med naturlig ventilasjon med veggventiler i stuen og soverommet.

120 - liters varmtvannstank i kjøkkenbenken montert ny i 2025.
Waterguard, vannstopper, er montert i kjøkkenbenken.

Sikringskap i gangen med 9 automatkurser. Skjult ledningsnett i leiligheten. Gulvvarme i stue kjøkken, og bad.

2 røykvarsler, og 1 stk brannslukningsapparat som er gått ut av dato.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er det ingen informasjon, men trolig er den av gammel dato.

Betongstøpt grunnmur og kjellergulv. Kjelleren er en råkjeller, uten folie i gulvet mot jordfukt. Mindre riss i muren noen plasser.

Flatt terreng. Fallforholdene i forkant at bygget bør justeres med bedre fall.

Utvendige stikkledninger for vann og avløp av ukjent type, tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett. Utvendige stikkledninger er felles,

Beskrivelse av eiendommen

og er ikke tilstandsvurdert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m²
Totalpris	1 750 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Flermannsbolig, 2 - roms leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

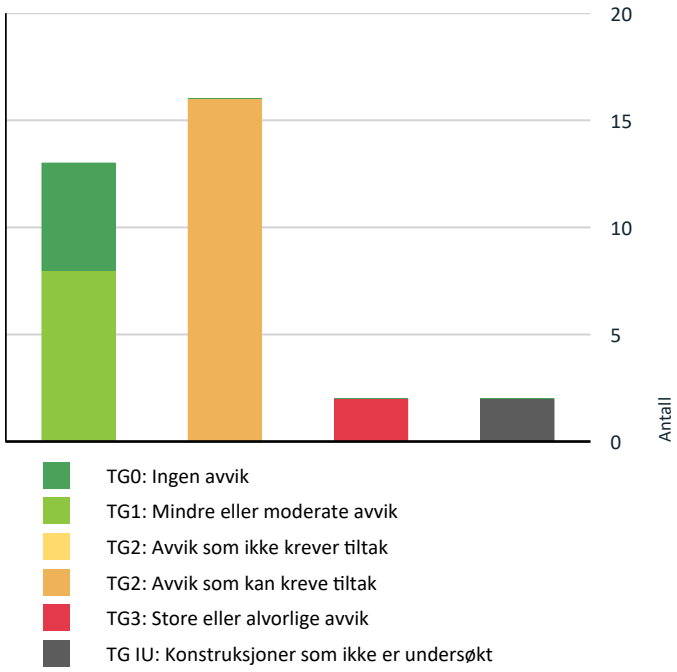
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann Kenneth Johansen AS
Nermoveien 15
8206 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

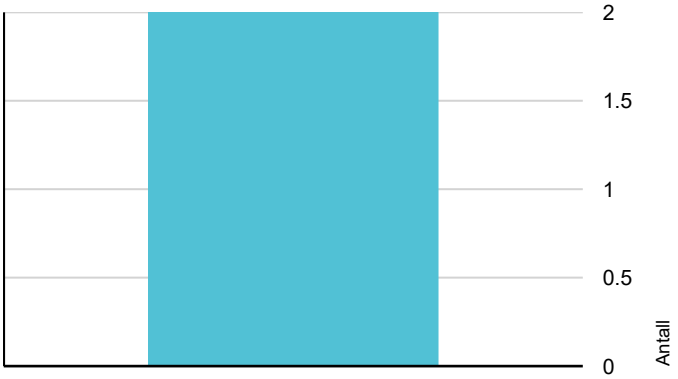
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Flermannsbolig, 2 - roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Takstmann Kenneth Johansen AS
Nermoveien 15
8206 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

FLERMANNSBOLIG, 2 - ROMS LEILIGHET



Byggeår
1970

Anvendelse
2 - roms leilighet i 1. etasje

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2011	Oppgradering	Nye vinduer ble montert, og ny balkongdør montert.
2025	Renovering	I 2025 ble leiligheten renovert innvendig. De fleste innvendige overflater ble fornyet eller pusset opp. Gipsplate himling ble montert mot 2. etasje. Badet ble renovert, og ny kjøkkeninnredning montert. Alle elektriske installasjoner og men det vannrør innvendig i leiligheten er fornyet
		Borettslaget har planer om oppgraderinger og restaurering av felles anliggende utvendig. Vedtak og igangsetting av tiltak i regi av borettslaget vil øke felleskostnader og felles gjeld. Kontakt styreleder for nærmere informasjon.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke med papp.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Taktekke med papp.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Takrenner og nedløp i stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk, isolasjon, vindsperre/papp, utvendig med liggende bordkledning og innvendig med platekledning. Bordkledningen er av eldre dato, noe værslitt, og småskader enkelte plasser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bordkledningen er værslitt, og har småskader og krympesprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utvendig kledning trenger vedlikehold og overflatebehandling/maling.

Tilstandsrapport



Utvendig med liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak med bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 1 Vinduer

Vinduene er med 2 og 3 - lags energiglass av nyere dato.



vinduene er med 2 og 3 - lags glass.

TG 2 Dører

Tett kompaktdør fra leiligheten mot felles trapperom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Døren har noen bruksmerker og riper i dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mindre utbedringer/vedlikehold bør gjøres.



Tett kompaktdør fra felles trapperom, til leiligheten.

TG 1 Dører - 2

Malt balkongdør i tre, av nyere dato.



Balkongdøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Balkongdekke og rekkverk er værslitt og preges av etterslep på maling/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Balkongdekke og rekkverk trenger vedlikehold.

TG 1 Utvendige trapper - 2

Betongstøpt plate foran hovedinngangen.

Tilstandsrapport



Betongstøpt plate foran hovedinngangen.



Stue/kjøkken.

TG 3 Utvendige trapper

Bratt tretrapp uten rekkverk fra balkongen til plenen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tretrapp fra balkongen.



Soverommet.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Tregulv med eikefinér overflate i alle rom, og malte plater på veggene. Malte plater i taket. Veggplatene i soverom, gang, og kjøkken, ble montert ny i 2025, mens platene i yttervegg stue/kjøkken er eldre men er pusset opp.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskillere mellom leiligheten og kjelleren, og mot 2. etasje. Lyd og brannhimling med lydbøyler montert i kjøkken, stue, og soverom. I gangen og på badet er det montert gipsplater direkte på lekter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvene er med mindre høydeavvik. Det ble målt et avvik på cirka 1,7 cm på tvers i stuen, og cirka 1,8 som på langs i soverommet.

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Leiligheten er med mursteinspipe fra byggeåret, med muligheter for å montere vedovn.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 1 Innvendige dører

Hvite innerdører, formpresset.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Hvite innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2025 og er med våtromsplater, membran, og overflate med microcement og våtromsmaling på gulvet og veggene. Badet er innredet med veggmontert toalett, servant, innredning med 2 skuffer, speil med integrert lys, 1 veggmontert langskap, dusjhjørne med fleksible dusjvegger i glass, og veggmontert dusjgarnityr med overdusj og hånddusj. Veggmontert avtrekksvifte, og varmekabler i gulvet. Vindu i våtsonen ved dusjkabinettet, og manglende oppkant ved dørterskelen. Fall mot sluken.
Badet tilfredstiller ikke kravene for våtrom etter dagens forskrift.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er med rupanel med våtromsplater og membran, og microcement overflate. Malte plate i taket.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Veggplatene og taket på badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sponplategulv med overflate med avrettingsmasse, tettsjikt, og microcement overflate. Fall mot sluken. Varmekabler i gulvet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

Fall mot sluken, men manglende oppkant mot dørterskelen, og høydeforskjell fra membransjiktet ved dørterskelen til topp sluk mindre enn 25 mm som er minstekravet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



Microcement overflate på baderomsgulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet, og membran som tettesjikt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Plastsluk i dusjhjørnet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med veggmontert toalett, servant, innredning med 2 skuffer, speil med integrert lys, 1 veggmontert langskap, dusjhjørne med fleksible dusjvegger i glass, og veggmontert dusjgarnityr med overdusj og hånddusj.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Innredningene på badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Veggmontert avtrekksvifte på badet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Veggmontert avtrekksvifte på badet.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning montert ny i 2025 med hvite skrog, og malte/folierte slette fronter. Innredningen er med oppvaskbenk med 1 oppvaskkum, integrerte hvitevarer med keramisk komfyrtopp, steikovn, mikrobølgeovn, kjøl og fryseskap, og oppvaskmaskin. Tapet og malte plater over kjøkkenbenken.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Kjøkkeninnredningen, bilde II

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredningen, bilde

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Integrert avtrekksvifte i Induksjonstoppen, med kullfilter.

Årstall: 205 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Keramisk topp med mekanisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i plast fra 2025, rør i rør, med rørskap på badet, og kobberrør av eldre dato. Stoppekran på badet. De eldste vannrørene legges til grunn for tilstandsgraden.

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

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



Rørskapet på badet.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejernsrør fra byggeåret, og plastrør av nyere dato. Stakeluke i kjelleren.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er med naturlig ventilasjon med veggventiler i stuen og soverommet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 0 Varmtvannstank

120 - liters varmtvannstank i kjøkkenbenken montert ny i 2025. Waterguard, vannstopper, er montert i kjøkkenbenken.

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.

Sikringskap i gangen med 9 automatkurser. Skjult ledningsnett i leiligheten. Gulvvarme i stue kjøkken, og bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1970 Alle elinstallasjoner innvendig i leiligheten ble fornyet i 2025. Øvrige deler av elanlegget og sikringsskapet er eldre.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

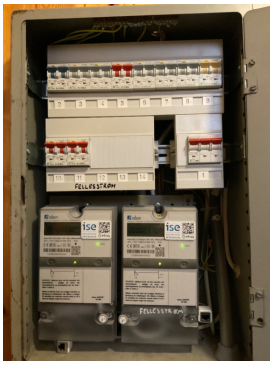
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

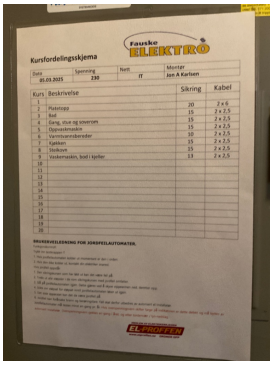
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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



Sikringsskapet.



Kursfortegnelsen.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

2 røykvarsler, og 1 stk brannslukningsapparat som er gått ut av dato.

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?
Ja Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år og bør oppgraderes, eller skiftes ut.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Drenering

Dreneringen er det ingen informasjon, men trolig er den av gammel dato.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongstøpt grunnmur og kjellergulv. Kjelleren er en råkjeller, uten folie i gulvet mot jordfukt. Mindre riss i muren noen plasser.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Stedvis misfarging og mindre fuktutslag enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjelleren fungerer fint som en råkjeller med enkelt bruk. Rengjøring og overflatebehandling av gulv/overflater må vurderes.

TG 2 Terrengforhold

Flatt terreng. Terrenget i forkant av bygget bør arronderes med bedre fallforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige stikkledninger for vann og avløp av ukjent type, tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett. Utvendige stikkledninger er felles, og er ikke tilstandsvurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Vertikaldelt garasje

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er usikkert

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasjen er med betongstøpt gulv, og yttervegger av bindingsverk med utvendig bordkledning. Sperretak med stålplater som taktekke. Leddport i treverk i front med elektrisk lift. Garasjen er vertikaldelt, og felles med en av naboleilighetene. Det er ikke montert innvendig skillevegg mellom garasjene. Det er behov for en del vedlikehold.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m²/41 m²

Flermannsbolig, 2 - roms leilighet: Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**1 750 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	39 551
Fradrag for andel felles gjeld	-	82 409
Konklusjon markedsverdi		**1 700 000**

Markedsvurdering

Leilighetens beliggenhet er med kort gangavstand til Fauske sentrum, og Fauske jernbanestasjon. Etterspørselen etter leiligheter i området er stabilt bra. Leiligheten er renovert innvendig i 2025, og fremstår med bra standard, og anses som kurant og omsettelig. Leilighetene i borettslaget disponerer egen garasje.
Markedsverdien er satt ut fra en helhetlig vurdering av tomt, beliggenhet, boligstandard, etterspørsel, sammenlignbare omsatte leiligheter, og en vurdering av markedssituasjonen på takstdagen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kopparveien 12 ,8208 FAUSKE 41 m²	1968	1 sov	27-05-2025	1 750 000	**1 700 000**	160 000	1 860 000	**45 366**
2	Marmorveien 6 ,8208 FAUSKE 41 m²	1967	1 sov	03-02-2025	1 450 000	**1 400 000**	441 142	1 841 142	**44 906**
3	Marmorveien 2 ,8208 FAUSKE 41 m²	1967	1 sov	12-10-2023	1 390 000	**1 300 000**	457 622	1 757 622	**42 869**
4	Marmorveien 8 ,8208 FAUSKE 41 m²	1967	1 sov	12-07-2023	1 250 000	**1 250 000**	459 899	1 709 899	**41 705**
5	Marmorveien 20 ,8208 FAUSKE 40 m²	1964	1 sov	22-08-2024	1 300 000	**1 300 000**	238 623	1 538 623	**38 466**
6	Sjønståveien 5C ,8208 FAUSKE 51 m²	1992	1 sov	28-08-2024	1 650 000	**1 500 000**	208 923	1 708 923	**33 508**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkluderer forretningsførsel, behandling fellesgjeld, kommunale avgifter, vedlikehold av felles areal og boligmasse og annet tillagt ordinær drift.	Kr.		45 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**45 500**

Teknisk verdi bygninger

Flermannsbolig, 2 - roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	510 000
Sum teknisk verdi - Flermannsbolig, 2 - roms leilighet	Kr.		**1 600 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**110 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 710 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 000 000**

Takstmann Kenneth Johansen AS
Nermoveien 15
8206 FAUSKE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

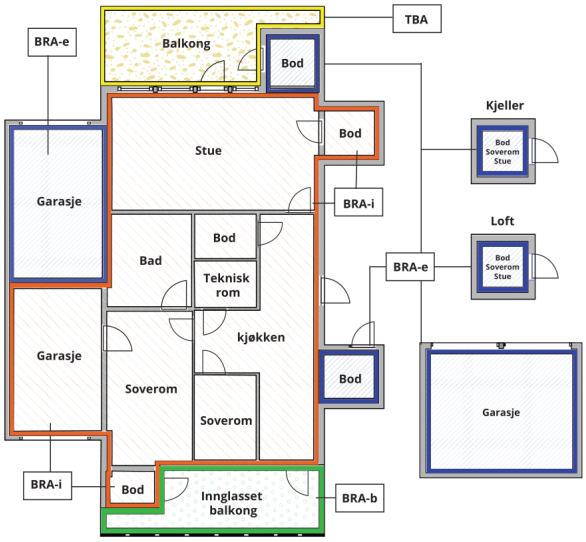
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Flermannsbolig, 2 - roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	41			41	
Kjeller		13		13	
SUM	**41**	**13**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Kommentar: Leiligheten er renovert innvendig i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Garasjen er en vertikaldelt garasje. Arealet som er oppgitt er andelseiers halvpart av garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Flermannsbolig, 2 - roms leilighet	41	0
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Kenneth Rikard Johansen	Takstingeniør
	Malin Aas Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	103	904		0	1711.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Marmorveien 26

Hjemmelshaver
Dolomittveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/DOLOMITTVEIEN BORETTSLAG	954081044	H0101	Boligbyggelaget Nobl	Malin Aas Berg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
1	39 551	*31.12.2024*	82 409	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommens beliggenhet er i Marmorveien, cirka 600 - 700 meter nord fra Fauske sentrum. Nærområdet består av annen småhusbebyggelse, nærhet til institusjonsbygg, og Fauske stasjon som er innen kort gangavstand. Barne og ungdomsskole, svømmehall, Fauske stadion, idrettshall, fotballhall, og barnehage er i området Kirkeveien/Vestmyra 1,3 - 1,7 km unna. Gode lys og solforhold, og ingen gjennomgangstrafikk.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vanntilførsel, via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett, via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset parkeringsområde, plen,

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste forhold av betydning for takstrapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1970

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If forsikring	SP0003242153	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2025		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	

Takstmann Kenneth Johansen AS
Nermoveien 15
8206 FAUSKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Kenneth Johansen AS
Nermoveien 15
8206 FAUSKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FR6161

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Marmorveien 26, 8208 FAUSKE

28 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Marmorveien 26	Marmorveien 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Berg, Malin Aas

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Renovering bad

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Installasjon av rør-i-rør og avløpsrør på bad, montering av toalett og dusjbatteri.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger'n Fauske

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Montering av Vetpro våtromssystem på vegger med fiberbånd i skjøter og over skruer, og butylremse i hjørner og overgang vegg-gulv. Mira 4400 multicoat membran over skjøter, hjørner og overgang vegg-gulv. Vetpro rørmansjetter over rør og sluk. Mira 4650 aqua stop diffusjonsåpen membran på gulv. Utførelsene og materialene er dokumentert i boligmappa. Mikrosement lagt på vegger og gulv, deretter malt med Jotun våtromsmaling. Montering av innredning, servant og blandebatteri.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Installasjon varmekabler på bad

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering og installasjon av varmekabler

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fauske elektro

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Utskiftning elektrisk

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten. Varmekabler lagt på bad og stue /kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fauske Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rørlegger informerte om dårlig fall i avløpsrør på kjøkken.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Renovering

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye vannrør og avløpsrør internt i leiligheten. Ny VVB montert i kjøkkenbenk med lekkasjesensor og stopper.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger'n Fauske

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vegg tilstøtende pipe er revet og pipen er deretter rehabilitert (sparklet, pusset og malt)

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er innhentet pristilbud med flere alternativer for vedlikehold av bygningsmassen, men ingenting er vedtatt.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Lydhimling med dobbel gips lagt på soverom og stue/kjøkken.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Berg, Malin Aas	**2025-10-28**

Identification

bankID Berg, Malin Aas

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Berg, Malin Aas	28/10-2025 08:03:27	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Boligopplysninger:

Dolomittveien Borettslag
Marmorveien 26
8208 FAUSKE

Vår ref.: 523/1
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Malin Aas Berg

Organisasjonsnr: 954 081 044 **Andelsnr:** 1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 800**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 800

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	82 409	Gjeld siste årsoppg.:	84 454
Klient ajourf. lån:	659 274	Klient gj. s. årsoppg.:	675 639

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 45408661718, Sparebank 1 Nord Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.05.2025: 5.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 09.05.2025: 659 274
Andel av saldo: 82 409
(siste termin 30.12.2036)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Geir Jørgensen
Adresse:	Marmorvn. 24
Postnr/-sted:	8208 FAUSKE
Telefon:	Mob.: +4790729878
E-post:	geirj65@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.05.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	84 454	Andre inntekter:	1 442
Annen formue:	39 551	Utgifter:	4 983		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1970		
Gårds/bruksnr:	103/904		
Bygningstype:	Firemannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1711

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003242153

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1970	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Vedfyring		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			

Boligopplysninger:

Dolomittveien Borettslag
Marmorveien 26
8208 FAUSKE

Vår ref.: 523/1
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Malin Aas Berg

Organisasjonsnr: 954 081 044

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett		
	2 - Storbyansiennitet		
	2 - Andel i boligbyggelaget		

Fasiliteter:

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Forkjøpsretten må utlyses. Utlysningsgebyret (5 x rettsgebyr + MVA) er ikke inkl. i avtalen borettslaget har med Nobl og belastes selger eller kjøper etter gjeldene regler.

Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA. Eierskiftegebyr for seksjonert parkeringsplass/bod er 1 x rettsgebyr + MVA.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele måneden. For mye innbetalt vil bli refundert når eierskifte er foretatt i våre systemer.

Alle enheter har mulighet for vedfyring

Vedtekter

for **Dolomittveien borettslag** org nr **954 081 044**

tilknyttet
A/L Indre Salten boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den **13.09.1969**, sist endret den **28.08.2006**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Dolomittveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **Fauske** kommune og har forretningskontor i **Fauske** kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet **A/L Indre Salten boligbyggelag** som er forretningsfører. **I henhold til §8-11 i lov om burettslag og §1-3.**

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner...100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil .....av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og .....2.... andre medlemmer med ...2..... varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Fauske, den 05.06.24

TIL ANDELSEIERNE I DOLOMITTVEIEN BORETTSLAG

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i
Dolomittveien borettslag

Mandag 24. juni kl. 17.00 i ISBBL's lokaler

SAKSLISTE

1) **Konstituering**
   a) Valg av møteleder
   b) Valg av referent og minst en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   c) Godkjenning av de stemmeberettigete
   d) Godkjenning av innkalling og saksliste

2) **Årsrapport 2023**

3) **Valg av tillitsvalgte**

4) **Fastsettelse av honorar**

5)

HUSK ! Ta dokumentene med på generalforsamlingen

STYRET

Sak 1 Konstituering

a) Valg av møteleder
b) Valg av referent og minst én andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
c) Godkjenning av de stemmeberettigete
d) Godkjenning av innkalling og saksliste

Sak 2 Årsrapport 2023

Gjennomgang av årsrapport og revisjonsberetning for 2023.

Sak 3 Valg av tillitsvalgte

Hele styret er på valg.

I tillegg skal det velges delegert med vara til ISBBL's generalforsamling.

Styrets innstilling:

Gjenvalg – styreleder – Torfinn Jonassen (2 år)

Gjenvalg – styremedlem – Tor Einar Hjemgård Olsen (2 år)

Gjenvalg – styremedlem – Geir Jørgensen (2 år)

Gjenvalg - varamedlem - Even Paulsen (1 år)

Nytt – varamedlem – Arne John Fredriksen (1 år)

Sak 4 Fastsettelse av honorar

Fastsettelse av honorar for styreperioden 2022/23 var som følger:

Styreleder godtgjøres kr 12.000,-
Styremedlemmer godtgjøres med kr 2.000,- hver.

Styrets innstilling:

Fastsettelse av honorar for styreperioden 2023/24 vedtas med samme nivå som tidligere.
Styreleder godtgjøres kr 12.000,-
Styremedlemmer godtgjøres med kr 2.000,- hver.

FULLMAKT

I generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med en stemme for andelen, brl. § 7-2(1). Leietaker av andelen har rett til å være tilstede i generalforsamlingen og rett til å uttale seg, brl. § 7-2(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen kan andelseier i henhold til lov om borettslag § t-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.

Fra andelseier(e) i _____ _____

Adresse leilighet | Navn andelseier(e)

Jeg/vi gir herved _____ fullmakt

til å møte og stemme for meg/oss på generalforsamlingen i

_____borettslag den ___ /___ - 20___

_____

Sted, dato

_____

Underskrift fullmaktsgiver(e)

Brønnøysundregistrene

Organisasjonsnr: 954 081 044
DOLOMITTVEIEN BORETTSLAG
Postboks 194
8201 FAUSKE

Deres ref.	**Vår ref.**	**Dato**
AR622112540	2024559003	03.07.2024

Vedtak om godkjent årsregnskap for regnskapsåret 2023

Vi har den 26.06.2024 mottatt komplett årsregnskap.
Årsregnskapet er offentlig tilgjengelig, jf. regnskapsloven § 8-1.

Vi har registrert disse opplysningene:

Årsregnskapet for regnskapsåret 2023 gjelder perioden fra 01.01.2023 til 31.12.2023.

Virksomheten er i perioden ikke registrert som morselskap i konsern.

Hvis opplysningene er feil, må du sende nytt korrigert årsregnskap.

Du kan klage på dette vedtaket. Klagefristen er tre uker fra du mottok vedtaket. Klageinstansen er Finansdepartementet, men du må sende klagen skriftlig til Regnskapsregisteret. Det må gå frem hvilket vedtak du klager på og klagen må være begrunnet, datert og undertegnet av klageren. Se forvaltningsloven §§ 28-32. Du har rett til å se sakens dokumenter, men med de begrensningene som følger av forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Gratis tilgang til norske lover finner du på www.lovdata.no.

Med hilsen
Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

Margrethe Meyer Trælvik
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Årsrapport 2023

Dolomittveien Borettslag
Organisasjonsnr. 954 081 044

Innhold:

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Resultatregnskap pr 31.12.
Dolomittveien Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		316 800	316 800
Sum driftsinntekter		316 800	316 800
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	24 849	22 747
Annen driftskostnad	2,3,4	209 143	187 892
Sum driftskostnader		233 992	210 639
Driftsresultat		82 808	106 161
Finansposter			
Annen rentekostnad	6	41 975	27 873
Netto finansposter		-41 975	-27 873
Resultat før skattekostnad		40 833	78 288
Skattekostnad			
Årsresultat		40 833	78 288
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		40 833	78 288
Sum overføringer og disponeringer		40 833	78 288

Balanse pr 31.12.
Dolomittveien Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		432 800	432 800
Sum varige driftsmidler		432 800	432 800
Sum anleggsmidler	7,12	432 800	432 800
Omløpsmidler			
Andre fordringer		24 497	23 294
Sum fordringer		24 497	23 294
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	277 905	274 343
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		277 905	274 343
Sum omløpsmidler		302 402	297 637
Sum eiendeler		735 202	730 437

Balanse pr 31.12.
Dolomittveien Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Udekket tap		-138 361	-179 193
Sum opptjent egenkapital		-138 361	-179 193
Sum egenkapital	9	-137 561	-178 393
Gjeld			
Sparebank 1 Nord-Norge		713 320	749 549
Borettsinnskudd		128 000	128 000
Sum langsiktig gjeld	10,11,12	841 320	877 549
Leverandørgjeld		27 144	25 882
Skyldige offentlige avgifter		127	193
Annen kortsiktig gjeld		4 171	5 206
Sum kortsiktig gjeld		31 442	31 281
Sum gjeld		872 762	908 830
Sum egenkapital og gjeld		735 202	730 437

Dolomittveien Borettslag

15/3-24

Torfinn Jonassen
Styreleder

Geir Jørgensen
Styremedlem

Tor Einar Hjemgård Olsen
Styremedlem

Noter 2023

Dolomittveien Borettslag
Organisasjonsnr. 954 081 044

BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01.	266 356	229 162
Årets resultat	40 833	78 288
Opptak lån		
Langsiktig lån 01.01.	749 549	790 643
Langsiktig lån 31.12.	713 320	749 549
Avdrag langsiktige lån	-36 229	-41 094
Endring disponible midler	4 604	37 194
Disponible midler 31.12.	**270 960**	**266 356**

Omløpsmidler	302 402	297 637
Kortsiktig gjeld	-31 442	-31 281
Disponible midler	**270 960**	**266 356**

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.
Inntekter inntektsføres i den periode de gjelder.
Kostnader bokføres i den periode de er påløpt.
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen 1 år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.
Fordringer bokføres til pålydende, med fradrag for påregnelig tap.
Eiendommen er normalt bokført til anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader - Styrehonorar

	2023	2022
Lønnskostnader	7 934	7 934
Arbeidsgiveravgift	915	813
Styrehonorar	16 000	14 000
Sum	**24 849**	**22 747**

Antall årsverk i 2023: 0. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenespensjon.

Note 2 - Revisor

	2023	2022
Kostnadsført til revisjon	5 878	5 878
Kostnadsført for andre tjenester	0	0
Sum	**5 878**	**5 878**

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 3 - Forretningsførerhonorar

	2023	2022
Kostnadsført forretningsforerhonorar	26 805	26 805
Kostnadsført for tilleggtjenester	0	0
Sum	**26 805**	**26 805**

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold - Andre driftsutgifter

Vedlikehold

	2023	2022
Løpende vedlikehold bygg	5 145	0
Løpende vedlikehold vvs	0	0
Løpende vedlikehold elektro	0	0
Løpende vedlikehold utvendig	0	0
Til sammen	**5 145**	**0**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen av bygningene.

Andre driftsutgifter

	2023	2022
Elektrisitet	4 224	6 771
Renovasjon, vann, avløp ol	97 460	78 570
Renhold	0	150
Motordrevet verktøy	0	0
Hjelpeverktøy	1 699	199
Brøyting - gressklipping	17 375	20 306
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0
Datakommunikasjon - MinSide	4 200	4 200
Porto/distrubisjon av info mv	506	785
Medlemskontingent ISBBI	1 200	1 200
Forsikring	23 532	22 046
Generalforsamling	0	0
Eiendomsskatt	16 522	16 522
Bankgebyr	4 593	4 457
Annen kostnad	0	0
Sum	**171 311**	**155 206**

Note 5 - Renteinntekter

	2023	2022
Renteinntekt bank/annet	0	0
Renteinntekt fra andelseierne	0	0
Sum	**0**	**0**

Note 6 - Rentekostnader

	2023	2022
Rentekostnad lån	41 975	27 873
Rentekostnad leverandører	0	0
Sum	**41 975**	**27 873**

Note 7 – Eiendom

Anskaffelseskost og anskaffelsesår	År	Kostnad
Bygninger	1970	432 800

Dette er også eiendommens bokførte verdi i årets regnskap. Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet. Styret har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Bankinnskudd

Skyldig skattetrekk pr. 31.12.23	90
Bundne skattetrekksmidler pr. 31.12.23	0

Midlene er satt inn på egen skattetrekkskonto. Grunnet nyttår kom ikke beløpet inn på skattetrekkskontoen før 02.01.24.

Note 9 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	**800**	**-179 193**	**-178 393**
Årsresultat		40 833	40 833
Egenkapital 31.12.2023	**800**	**-138 360**	**-137 560**

Balansen viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Borettslaget har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak og/eller disponible midler.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget (jfr. note 12).

Note 10 - Pantegjeld

Långiver	Opprinnelig gjeld	Restlån 01.01.23	Låneopptak 2023	Avdrag 2023	Restlån 31.12.23	Saldo 5 år frem i tid
Sparebank1 NN	902 000	749 549		36 229	713 320	**507 657**
Sum langs. gjeld				**36 229**	**713 320**	**507 657**

Sparebank1 NN : Opptaksår: 2019 Løpetid: 18 år Rentevilkår: 5,95 %

Pantegjeld

Antall andeler	Andel gjeld 31.12.23	Sum fellesgjeld 31.12.23
8	89 165	713 320
Sum		**713 320**

Note 11 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd	128 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantestillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.23
Bokført langsiktig gjeld	713 320
Borettsinnskudd	128 000
Borettslagets pantesikrede gjeld	**841 320**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**432 800**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Antatt omsetningsverdi eksl fellesgjeld **kr 800.000,-**

Dette viser at virkelig verdi av eiendelene er høyere enn balanseført verdi av gjelden.

Fauske Revisjon AS
Revisjon og Rådgivning

Org. nr.: NO 975 898 946
Ansvarlige revisorer:
Jan-Erik Opli, statsaut. revisor
Arne Tobiassen, statsaut. revisor

Til generalforsamlingen i Dolomittveien Borettslag

Revisjonsrapport nr. 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Dolomittveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 40.833,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Fauske, den 4. april 2024
Fauske Revisjon AS

Arne Tobiassen
Statsautorisert revisor

Ordinær generalforsamling

Organisasjon: **Dolomittveien borettslag**

Dato: **24.06.2024**

Tidspunkt: **17.00**

Sted: **ISBBL's lokaler**

Fra ISBBL: _____

Antall andelseiere 2 **+ Antall fullmakter** 0 **= Antall stemmeberettiget** 2

Sak 1 **Konstituering**

Vedtak: Til møteleder valgt Tor-Inge

Til referent valgt Tor

Til å skrive under protokollen valgt _____

2 stemmeberettigete godkjent

Innkalling og saksliste _____

Sak 2 **Årsrapport 2023**

Gjennomgang av regnskap med noter, og revisjonsberetning.

Vedtak: OK

Sak 3 **Valg av tillitsvalgte**

Hele styret er på valg.

I tillegg skal det velges delegert med vara til ISBBL's generalforsamling.

Styrets innstilling:

Gjenvalg – styreleder – Torfinn Jonassen (2 år)

Gjenvalg – styremedlem – Tor Einar Hjemgård Olsen (2 år)

Gjenvalg – styremedlem – Geir Jørgensen (2 år)

Gjenvalg - varamedlem - Even Paulsen (1 år)

Nytt – varamedlem – Arne John Fredriksen (1 år)

Vedtak: OK

Valg av delegert med vara til ISBBL's generalforsamling:

Som delegat: Tortinn f. Som vara: Tor

Sak 4 **Fastsettelse av honorar**

Fastsettelse av honorar for styreperioden 2023/24.

Styrets innstilling:
Fastsettelse av honorar for styreperioden 2023/24 vedtas med samme nivå som tidligere.
Styreleder godtgjøres kr 12.000,-
Styremedlemmer godtgjøres med kr 2.000,- hver.

Vedtak: Ingen forandrin fra i fjor
Fortsetter med samme satser
som før

Møtets slutt: 24/6

Tortinn Pamar
Møteleder

Tor Ou
Andelseier

Alle papiier er gått igjomom
av Tor og Tortim 24/6-24
fimes godkjent og
Underskrevet

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 1 i Dolomittveien Borettslag, Organisasjonsnummer 954081044

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	12.05.2025 kl. 11.47
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	12.05.2025 kl. 11.46

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/79517-1/200 22.01.2025 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 900 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
BERG MALIN AAS
FØDT: 25.02.1989 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2025/79526-1/200 22.01.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 900 000
PANTHAVER : STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
PANTHAVER : SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/5907-2/201 03.10.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

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

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

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

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

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

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

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 103, Bruksnummer 904 i 1841 FAUSKE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	12.05.2025 kl. 11.47
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	12.05.2025 kl. 11.46

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1970/54-1/74 07.01.1970

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Dolomittveien Borettslag
ORG.NR: 954 081 044

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1990/2504-1/74 09.04.1990

FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 128 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7544962

2011/482747-1/200 22.06.2011

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

GRUNNDATA

1970/53-1/74 07.01.1970

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1841 GNR: 103
BNR: 402

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

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

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

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

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

KART

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

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

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

Utskriftsdato: 09.05.2025

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1841	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	904	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	91118838	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	188871046	**Bruksenhetsnummer**	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Marmorveien 26, 8208 FAUSKE

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		02.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91118838

BruksenhetId	91118837	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	188871046	**Bruksenhetsnummer**	H0202

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Marmorveien 26, 8208 FAUSKE

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		02.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91118837

BruksenhetId	91118836	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	188871046	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Marmorveien 26, 8208 FAUSKE

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		02.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91118836

BruksenhetId	91118835	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	188871046	**Bruksenhetsnummer**	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Marmorveien 24, 8208 FAUSKE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		02.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91118835

BruksenhetId	91118834	**Bygningstype**	Bolig

Bygningsnummer	188871046	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Marmorveien 24, 8208 FAUSKE

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		02.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91118834

BruksenhetId	91118833	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	188871046	**Bruksenhetsnummer**	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Marmorveien 24, 8208 FAUSKE

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		02.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91118833

BruksenhetId	91118832	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	188871046	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Marmorveien 26, 8208 FAUSKE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		02.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91118832

BruksenhetId	91118831	**Bygningstype**	Bolig

Bygningsnummer	188871046	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Marmorveien 24, 8208 FAUSKE

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
02.05.2024	Tilsyn	02.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91118831

BruksenhetId	91095496	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	19944786	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 91095496.

BruksenhetId	91095495	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	19944778	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 91095495.

BruksenhetId	91095494	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	19944751	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 91095494.

BruksenhetId	91095493	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	19944743	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 91095493.

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.

Fauske

Fauske 30/7-70

Fauske

Nybygging

2 stk. 4-leiligheters-hus i rekke

Fauske Boligbyggelag, Marmorveien

D.s.

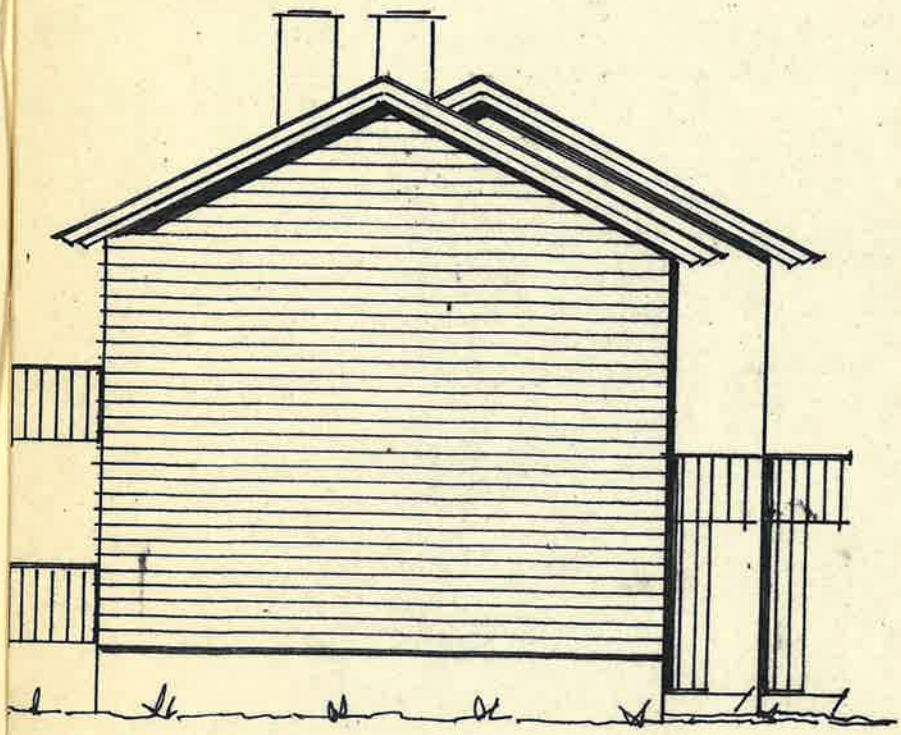
David Sletten, byggmester

Loft: Ingen merknader.
2. etg. " "
1. " " "
Kjeller: " "
Utv.: " "

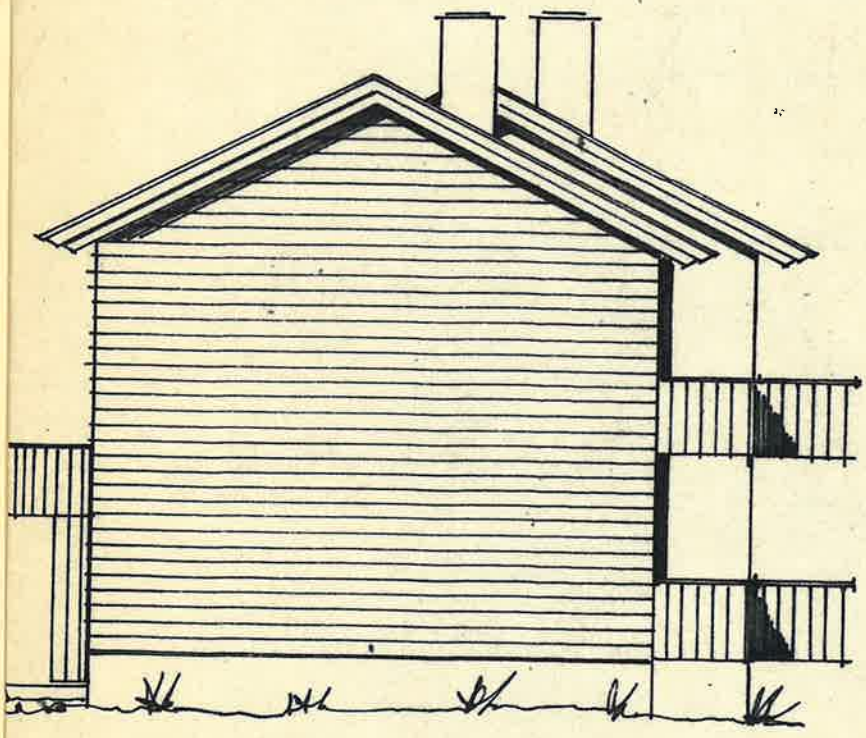
Husene er oppført i samsvar med bygningsrådets tegninger.

HERREDSINGENIØREN FAUSKE

Per Christensen



Fasade mot øst.



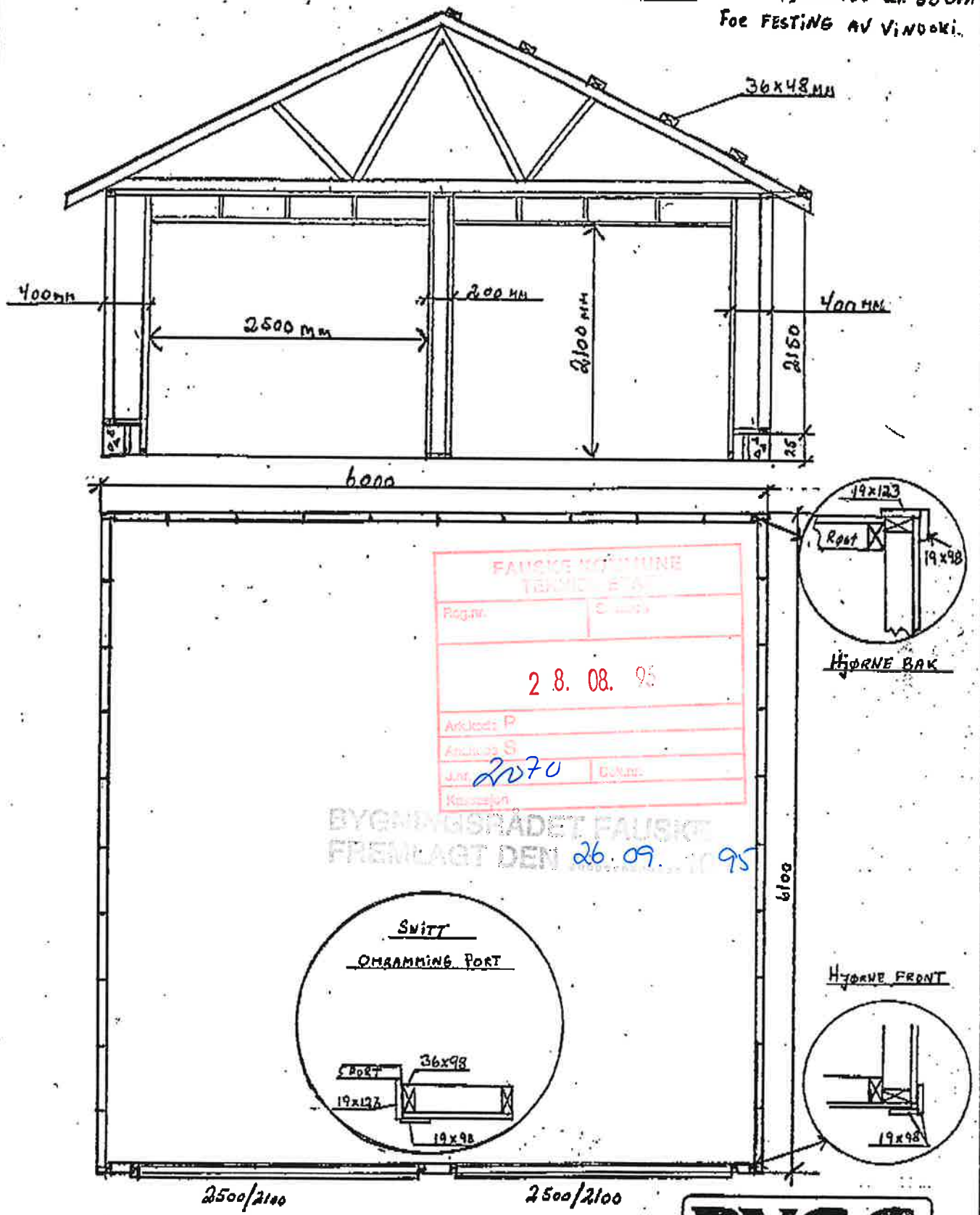
Fasade mot vest.

2 stk. 4 leilighetshus i rekke

Rev. sept. 69- Bj. Hansen

M 1:50

NB. STRØ TREKKES Ut. 33 cm FOR FESTING AV VINDUKI.

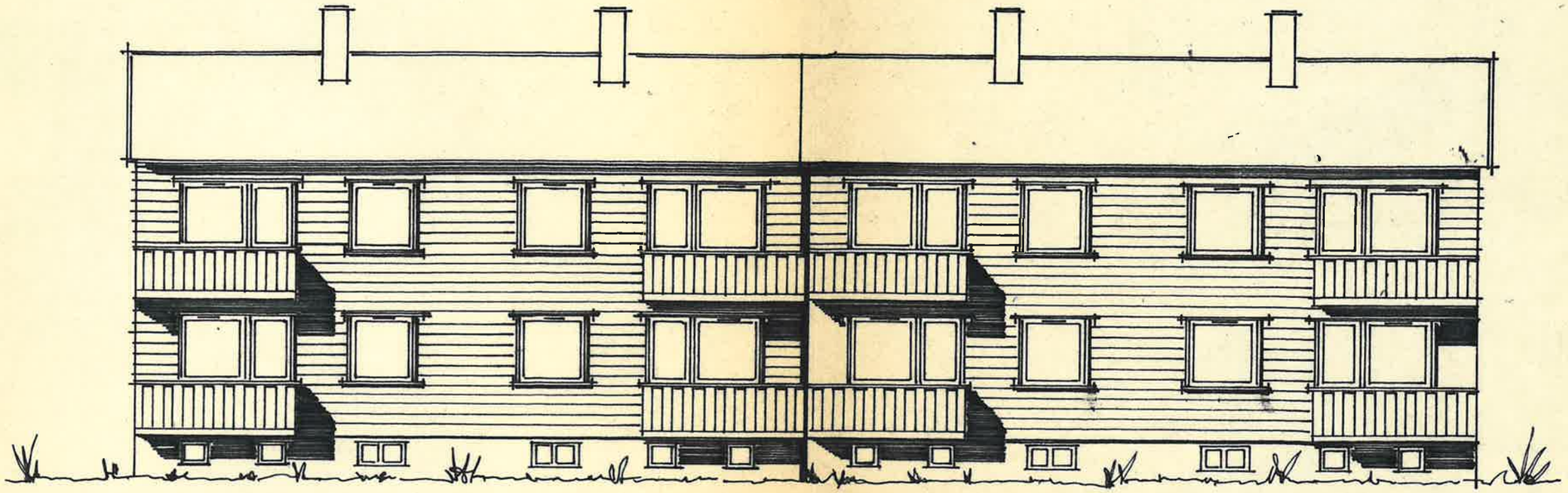


FAUSKE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr. Saksnr.
28. 08. 95
Arkivkode: P
Arkivkode: S
Lnr 2270 Dok.nr.
Klassetegn

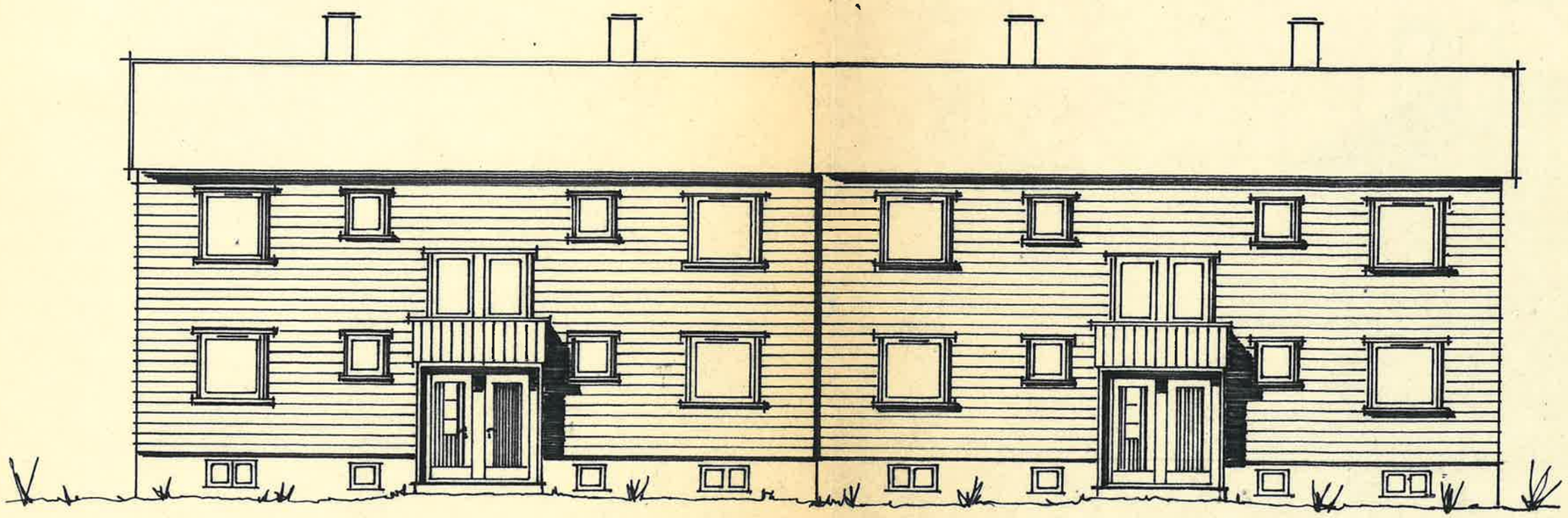
BYGNINGSRÅDET, FAUSKE
FREMLAGT DEN 26.09. 95

BYGG I NORD AS

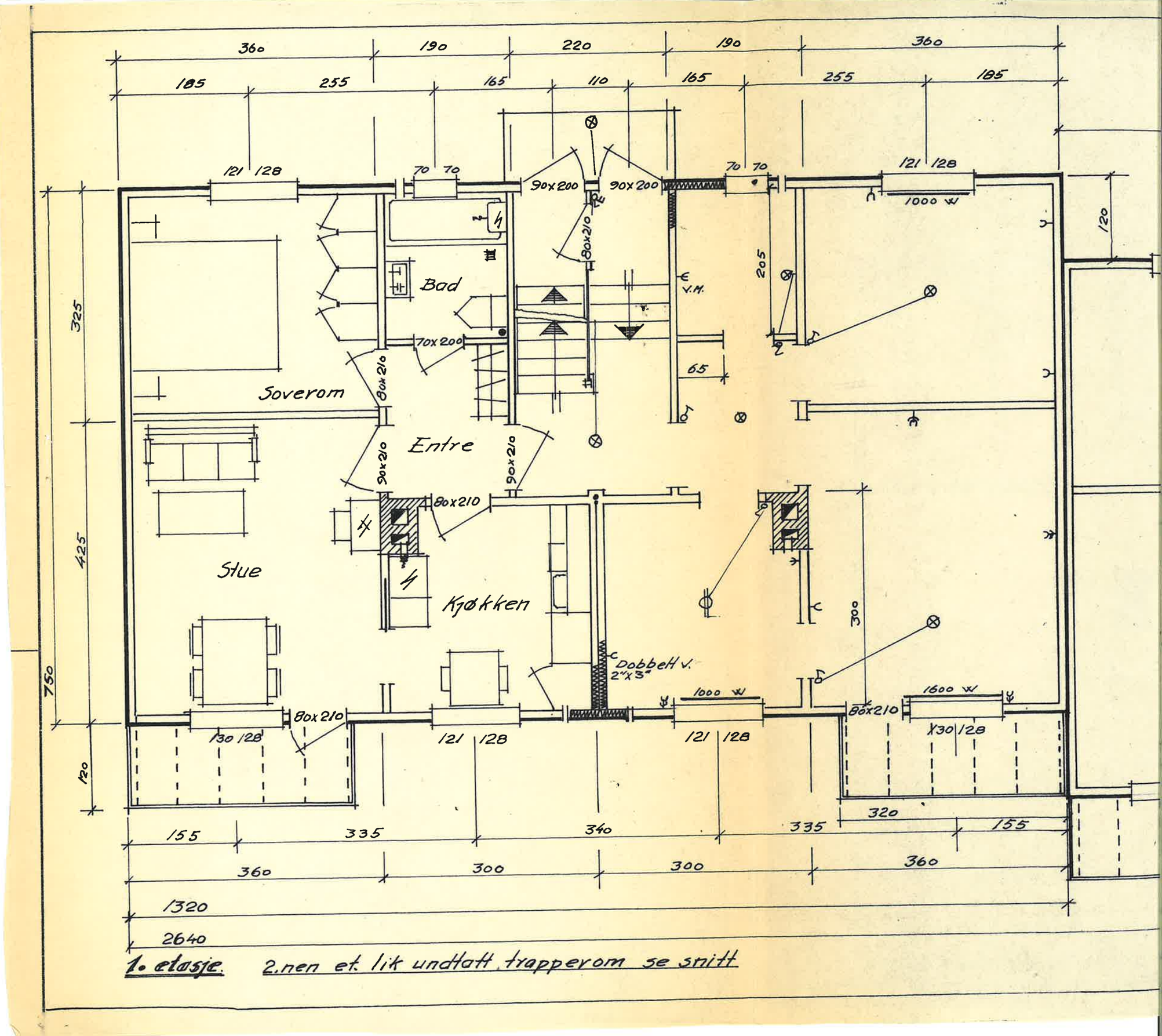
BLINK HUS
9370 SILSAND
Fnr 936669271
Mva nr 84170402
Telefon: 77 84 44 00
Telefax: 77 84 46 22
Telefax salgskontor: 77 84 15 60
Bankforb.: Fokus Bank
Bankgiro:
9741 05 10638



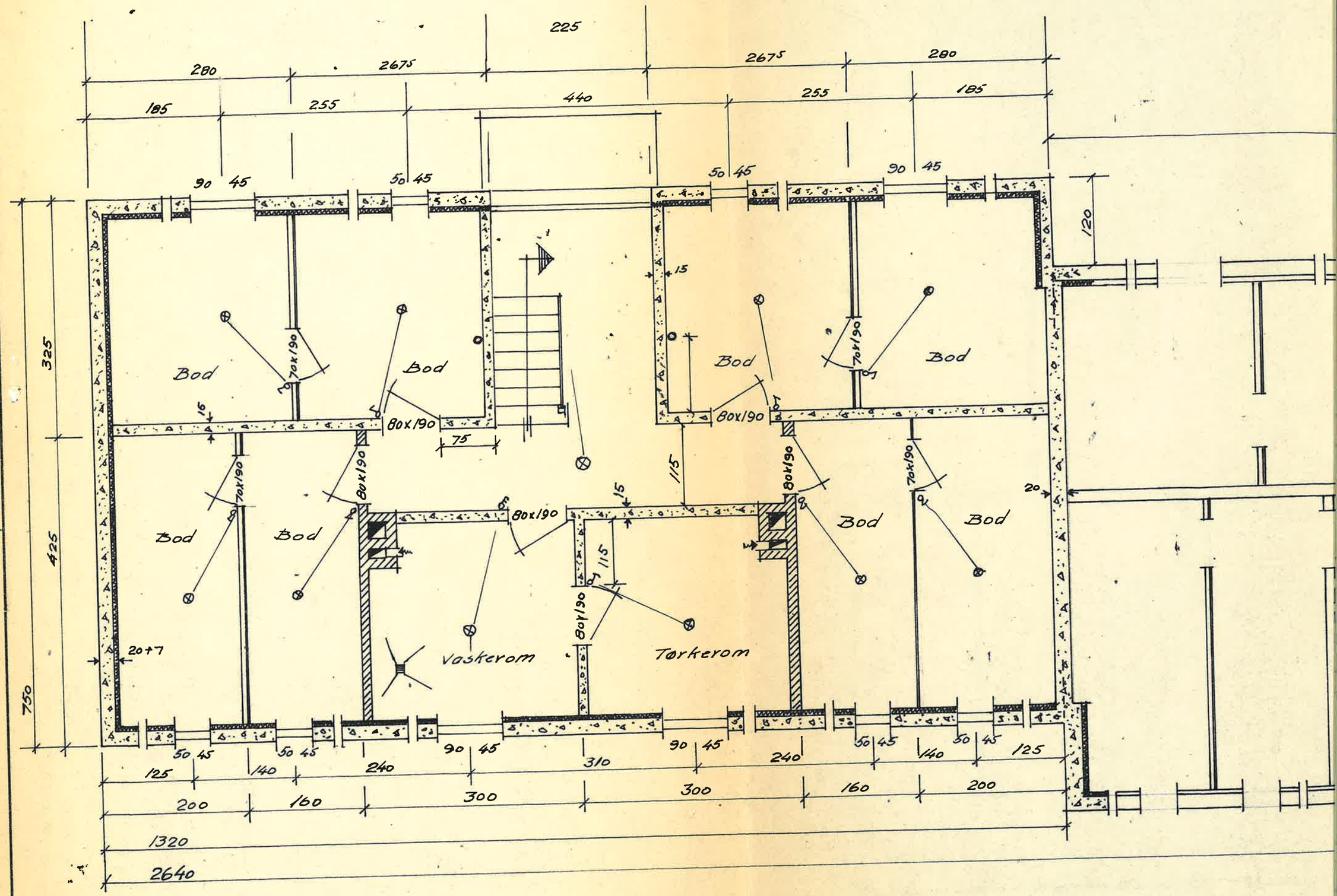
Fasade mot syd.v.



Fasade mot nord.ø.



1. etasje. 2.nen et. lik undtatt trapperom se snitt



Kjellerplan M 1:50

FAUSKE KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL SJØ OG LAND 2018-2030
Planbestemmelser og retningslinjer

Revisjon: 22.01.19, sak nr 008/19.



Innledning

Kommuneplanens arealdel sjø og land 2018-2030 med tilhørende bestemmelser er juridisk bindende for arealbruken i kommunen og består av følgende dokumenter:

1. Bestemmelser og retningslinjer
2. Hovedplankart for hele kommunen (plan-id 2105005), i målestokk 1:75 000 (A0)
3. Kommunedelplan Fauske sentrum (plan-id 2015006), i målestokk 1:5000 (A0)
4. Planbeskrivelse (ikke juridisk bindende)
5. Konsekvensutredninger (ikke juridisk bindende)

Bestemmelsene er delt inn i åtte deler med følgende inndeling:

Del 1 består av generelle bestemmelser, herunder bestemmelser til sone #A - #D.

Del 2 – Del 6 består av bestemmelser knyttet til arealformålene under plan- og bygningslovens §11-7, punkt 1, 2, 3, 5 og 6. Bestemmelsene er delt inn i fellesbestemmelser, bestemmelser til hovedplankartet og bestemmelser til kommunedelplan for Fauske sentrum.

Del 7 er bestemmelser knyttet til hensynssoner i hovedplankartet og kommunedelplan for Fauske sentrum.

Del 8 er bestemmelser til bestemmelsesområder i hovedplankartet og kommunedelplan for Fauske sentrum.

Innholdsfortegnelse

Innledning **2**

Del 1. Generelle bestemmelser **6**

§ 1.1 Rettsvirkning 6

§ 1.2 Kommuneplanens dokumenter 6

§ 1.3 Plankrav 6

§ 1.4 Utbyggingsavtaler 7

§ 1.5 Støy 7

§ 1.6 Energi 8

§ 1.7 Risiko og sårbarhet 8

§ 1.7.1 Risiko og sårbarhet 8

§ 1.7.2 Havnivå og stormflo 9

§ 1.8 Barn og unges interesser i planleggingen 9

§ 1.9 Uteoppholdsareal 9

§ 1.10 Universell utforming 10

§ 1.11 Sentrums- og tettstedsutvikling 11

§ 1.12 Reindrift 11

§ 1.13 Kraftlinjer 12

§ 1.14 Kulturminner 12

§ 1.15 Geografisk soneinndeling 13

§ 1.15.1 Etablering av handel 14

§ 1.15.2 Parkeringsbestemmelser 15

§ 1.15.3 Krav til uteoppholdsareal 16

§ 1.15.4 Utnyttelsesgrad og byggehøyder 17

Del 2. Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, pkt. 1) **20**

§ 2.1 Fellesbestemmelser 20

§ 2.1.1 Utnyttelsesgrad 20

§ 2.1.2 Garasje med varig beboelse 20

§ 2.1.3 Områder for naust (N) 20

§ 2.2 Bestemmelser til hovedplankartet 20

§ 2.2.1 Boligbebyggelse (B) 20

§ 2.2.2 Fritidsbebyggelse (BFR) 20

§ 2.2.3 Fritids- og turistformål (BFT) 21

§ 2.2.4 Råstoffutvinning (BRU) 21

§ 2.2.5 Idrettsanlegg (BIA) 22
§ 2.2.6 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (BAB) 22
§ 2.2.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB) 22
§ 2.3 Bestemmelser til kommunedelplan for Fauske sentrum 23
§ 2.3.1 Boligbebyggelse (B) 23
§ 2.3.2 Offentlig og privat tjenesteyting (BOP) 23
§ 2.3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB) 23
§ 2.3.4 Sentrumsformål (BS) 24
§ 2.3.5 Næringsvirksomhet (BN) 24
Del 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, pkt. 2) 25
§ 3.1 Fellesbestemmelser 25
§ 3.1.1 Avkjørsler langs hovedveier 25
§ 3.1.2 Byggegrenser 25
§ 3.1.3 Hensynet til Jernbanen 25
§ 3.1.4 Gående og syklende 25
§ 3.1.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) 26
§ 3.1.6 Bane (nærmere angitt baneformål) (SBT) 26
§ 3.2 Bestemmelser til hovedplankartet 26
§ 3.2.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (linjer) 26
§ 3.3 Bestemmelser til kommunedelplan for Fauske sentrum 26
§ 3.3.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (linjer) 26
Del 4. Grønnstruktur (PBL § 11-7, pkt. 3) 27
§ 4.1 Fellesbestemmelser 27
§ 4.1.1 Grønnstrukturområder 27
§ 4.2 Bestemmelser til hovedplankartet 27
§ 4.2.1 Grønnstrukturområder 27
Del 5. Landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift (LNFR) (PBL §11-7, pkt. 5) 28
§ 5.1 Fellesbestemmelser 28
§ 5.1.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LL) 28
§ 5.1.2 LNFR areal for spredt bolig, fritids-, eller næringsbebyggelse 28
§ 5.2 Bestemmelser til hovedplankartet 29
§ 5.2.1 LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LS) 29
§ 5.2.2 LNFR-areal for spredt boligbebyggelse (LSB) 30
§ 5.2.3 LNFR-areal for spredt fritidsbebyggelse (LSF) 30

§ 5.2.4 LNFR-areal for spredt næringsbebyggelse (LSN) 31
Del 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL§ 11-7, pkt. 6) 32
§ 6.1 Fellesbestemmelser 32
§ 6.1.1 Naturområder (VN) 33
§ 6.2 Bestemmelser til hovedplankart 33
§ 6.2.1 Akvakultur (VA) 33
§ 6.2.2 Friluftsområde (VFR) 33
§ 6.2.3 Naturområde (VN) 34
§ 6.2.4 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (FFNF/FFNFA) 34
§ 6.3 Bestemmelser til kommunedelplan for Fauske sentrum 34
§ 6.3.1 Forbudsgrense vassdrag (linje) 34
§ 6.3.2 Naturområde (VN) 34
Del 7. Hensynssoner i kommuneplan (PBL § 11-8) 35
§ 7.1 Sikrings- støy- og faresoner (PBL § 11-8, pkt. a) 35
§ 7.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110_) 35
§ 7.1.2 Rød og gul sone iht. T-1442 (H210_ og H220_) 35
§ 7.1.3 Ras- og skredfare (H310_) 35
§ 7.1.4 Skytebane (H360_) 35
§ 7.1.5 Høyspenningsanlegg (H370_) 35
§ 7.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap og bevaring natur- og kulturmiljø (PBL § 11-8, c.) 36
§ 7.2.1 Hensyn reindrift (H520_) 36
§ 7.2.2 Hensyn friluftsliv (H530_) 36
§ 7.2.3 Bevaring kulturmiljø (H570) 36
§ 7.3 Båndleggingssoner (PBL § 11-8, pkt. d) 37
§ 7.3.1 Båndlegging for planlegging etter plan- og bygningsloven (H710_) 37
§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om naturvern (H720_) 37
§ 7.3.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_) 38
§ 7.3.4 Båndlegging etter andre lover (H740_) 39
§ 7.4 Videreføring av reguleringsplaner (PBL § 11-8, pkt. f) 40
§ 7.4.1 Områder hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde 40
Del 8. Bestemmelsesområder (PBL § 11-9) 40
§ 8.1 Fellesbestemmelser 40
§ 8.1.1 Områder med krav om reguleringsplan 40

Del 1. Generelle bestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel sjø og land 2018-2030 med tilhørende bestemmelser er juridisk bindende for arealbruken i kommunen, hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) av 27.06.2008 i § 11-6. Det vil si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og eller bebygge eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene, med mindre annet fremkommer av nyere vedtatt reguleringsplan. Kommuneplanens arealdel 2018-2030 gjelder fram til det vedtas en ny kommuneplan.

Retningslinjer (angitt i *kursiv*) er av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter denne planen. Retningslinjene skal ligge til grunn for kommunens saksbehandling i arealplansaker, samt bygge- og fradelingsaker.

§ 1.2 Kommuneplanens dokumenter

Kommuneplanens arealdel sjø og land 2018-2030 består av følgende dokumenter:

1. Bestemmelser og retningslinjer
2. Hovedplankart for hele kommunen (plan-id 2105005), i målestokk 1:75 000 (A0)
3. Kommunedelplan Fauske sentrum (plan-id 2015006), i målestokk 1:5000 (A0)
4. Planbeskrivelse (ikke juridisk bindende)

§ 1.3 Plankrav

For områder avsatt til utbyggingsformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 skal tiltak etter pbl § 1-6 eller fradeling til slike tiltak, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Dette gjelder også der krav om reguleringsplan ikke er nevnt særskilt.

Plankravet kan fravikes for mindre byggeprosjekt hvis følgende kriterier er oppfylt:

- Tiltaket er begrenset til mindre tilbygg, garasje og uthus opp til 200 m² BRA på allerede bebygd eiendom.
- Tiltaket er i tråd med gjeldende kommuneplan og/eller reguleringsplan for området.
- Sektormyndigheters krav er oppfylt.
- Avstand og forhold til naboeiendom ikke er konfliktfylt.
- Området er tilstrekkelig sikret mot risiko og sårbarhet (jf. § 1.7) og selv ikke bidrar til støy, fare eller miljøbelastning for nærmiljøet.
- Fasadeendring så fremt dette ikke berører kulturminnehensyn.
- Spredt bebyggelse i LNFR-områder som til sammen utgjør inntil 4 enheter.

Unntaksbestemmelsene gjelder ikke for områder hvor det i denne planen er stilt særskilt plankrav.

Planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for naturressurser, miljø eller samfunn, skal alltid vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger. Dette gjelder uavhengig av om området er konsekvensutredet i overordnet plan.

Retningslinjer for utarbeiding av reguleringsplaner:

- *Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det dokumenteres at støykrav iht. T-1442 oppfylles. Om nødvendig skal det fremlegges støyfaglig rapport som dokumenterer forholdene (hhv. i rød og gul sone).*
- *Avkjørsels- og parkeringsforhold for planlagte tiltak skal avklares. Om nødvendig skal det utarbeides trafikkanalyse.*
- *Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som avdekker eventuelle risiko- og sårbarhetsforhold som ikke er avklart på overordnet plannivå. Avbøtende tiltak skal inngå i ROS-analysen.*
- *For områder i eller i nærheten av skred- og kvikkleireutsatte områder, skal det særskilt vurderes behovet for utredninger og/eller avbøtende tiltak før tiltaket kan godkjennes.*
- *Det bør legges vekt på estetikk og god byggeskikk i all utbygging. Ny utbygging bør harmonere med omgivelsene og steders særegenhet.*
- *Innenfor sone A-D ønskes det utarbeidet sol-/skyggediagram med analyse av solforhold for ny bebyggelse og konsekvenser for nærliggende bebyggelse for vår- og høstjevndøgn (21.mars og 23. september).*
- *Digitale karttjenester på nett oppdateres fortløpende med ny kunnskap og skal brukes aktivt i planleggingen. Følgende linker kan være aktuelle (listen er ikke uttømmende):*
    - *NVE atlas*
    - *NIBIO – Kilden arealinformasjon*
    - *Kulturminnesøk/Askeladden – Oversikt over kjente kulturminner og SEFRAK-bygg*
    - *NGUs samlede karttjeneste - Arealinformasjon*
    - *Miljødirektoratets samlede karttjenester*
    - *Skrednett.no*
    - *Statens vegvesens vegkart*

§ 1.4 Utbyggingsavtaler

I oppstartsmøtet skal det redegjøres behovet for, samt innholdet i en eventuell utbyggingsavtale med Fauske kommune. Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier/utbygger om utbygging, kostnadsfordeling og krav til opparbeidelse av et område.

Kvalitetskrav og kostnader i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.

§ 1.5 Støy

Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets (MD) retningslinje T-1442 gjelder innenfor hele kommunen. For støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) langs sterkt trafikkerte veger, kreves det støyfaglig rapport som dokumenterer at støykrav er oppfylt. Hvilke veger dette omfatter avklares i den enkelte reguleringsplan eller byggesak, men vil i hovedsak gjelde langs hovedveger (EV6, RV80) og større gater i Fauske sentrum.

Rød sone:
Innenfor sentrumssone A (jf. § 1.15) kan det tillates utbygging av ny boligbebyggelse dersom det kan dokumenteres i reguleringsplan at både utendørs og innendørs støykrav oppfylles. For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygging uten plankrav såfremt ingen nye boenheter etableres. Bruksendring som etablerer nye boenheter tillates ikke.

Gul sone:
Disse områder tillates bebygd i henhold til avsatt arealbruksformål.

For tiltak med støyømfintlig bebyggelse gul sone skal det senest ved søknad om tiltak fremlegges støyfaglig rapport som viser at støykrav oppfylles.

Retningslinjer
Statens vegvesens støyvarselkart «Støyvarselkart i henhold til T-1442, Fauske kommune» og strategisk støykart «Støykart i henhold til Forurensningsforskriften, Fauske kommune» skal brukes aktivt i saksbehandlingen ved vurdering av krav til støyutredninger.

§ 1.6 Energi

Alternative energikilder skal alltid vurderes. I boligbygg, yrkesbygg og offentlige bygg skal det etableres alternative energikilder i tillegg til elektrisitet.

Alle offentlige bygg skal utbygges med vannbåren oppvarming slik at oppvarmingsbehovet kan dekkes av nye fornybare energikilder (NFE).

§ 1.7 Risiko og sårbarhet

§ 1.7.1 **Risiko og sårbarhet**

Før det fattes reguleringsvedtak eller gis bygge- eller delingstillatelse, skal det foreligge en vurdering av arealplanens/det omsøkte tiltakets innvirkning på risiko- og sårbarhetsforhold.

I områder hvor det foreligger kjent kunnskap om naturfare, for eksempel jord-, flom, snøskred, erosjon mv., eller potensialet for slike farer er betydelig (for eksempel i registrerte aktomhetsområder), skal det ikke igangsettes tiltak før det foreligger dokumentasjon på grunnforhold i form av geoteknisk undersøkelse eller stabilitetsvurdering. Eventuelle tiltak skal være gjennomført før igangsettelsestillatelse gis.

I områder under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved enkeltsaksbehandling der det ikke er plankrav, gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkeleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres. Sikkerhetsnivået er gitt i TEK17 § 7-3 med tilhørende veiledning.

Retningslinjer
Aktsomhetsområder for naturfarer er godt kartlagt i Fauske kommune. NGI-rapport 20091761-1,

kvikkleirekartlegging – kartblad Fauske 2129IV, skredrapport Sulitjelma, karttjenesten NVE-Atlas og NVEs retningslinjer 2/201"Flaum og skredfare i arealplanar" skal benyttet i vurderingene av risiko og sårbarhetsforhold.

Arealplanlegging skal bidra til å fremme folkehelse og arealressursene skal forvaltes slik at befolkningens helse fremmes. I forbindelse med helsevurderinger tenkes helse i vid forstand. Det vil si at det ikke bare fokuseres på risikofaktorer som må fjernes for å unngå skader, sykdom og lidelser. Like viktig er det å se på faktorer som fremmer helse.

§ 1.7.2 Havnivå og stormflo

Av hensyn til havnivåstigning og stormflo settes det en byggegrense mot sjø slik at overflate gulv i 1. etasje minimum ligger på kote 2,0 (NN1954).

Alle reguleringsplaner og byggesaker i strandsonen skal inneholde vurderinger av effekt av havnivåstigning og bølgepåvirkning, samt eventuelle avbøtende tiltak. Disse vurderingene kan medføre at byggegrensen settes både høyere og lavere enn angitt byggegrense.

Retningslinjer:
Intensjonen med byggegrensen mot sjø fastsatt i denne bestemmelsen er å minimere risikoen for at verdier går tapt ved flom, stormflo og bølgepåvirkning. Hvis endringer i statlige veiledninger medfører at byggegrensene i denne bestemmelsen er foreldet, skal nye statlige føringer legges til grunn.

§ 1.8 Barn og unges interesser i planleggingen

Barn og unges interesser skal synliggjøres og ivaretas i planleggingen. Det skal sikres gode og trygge oppvekstmiljø som samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov. Det skal spesielt tas hensyn til trafikksikre veier, snarveier, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder.

Ved omdisponering av arealer som er i bruk av barn eller avsatt til uteoppholdsareal, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet som arealet som ønskes omdisponert.

Retningslinjer
Det vises til Rikspolitiske retningslinjer for å sikre barn og unges interesser.
Barnetråkkregistreringer skal brukes aktivt i planleggingen for å sikre at barns interesser ivaretas. Alle tiltak som berører barn og unges interesser skal sendes til barnas talsmann for uttalelse.

§ 1.9 Uteoppholdsareal

Det vises til PBL § 28-7 og TEK 17 § 8-3. Alle boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til parkering/innkjøring. Uteoppholdsarealet skal være egnet til rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Arealet skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder forhold til sol og lys, støy,

forurensning og annen miljøbelastning. Uteoppholdsarealet skal ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier, ikke helning brattere enn 1:5 og minimumsbredde i hele lengden på minst 7 m. Privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse skal minimum ha en bredde på 1,5 m.

Privat og felles uteoppholdsareal kan etableres på terreng, lokk eller tak. Arealet skal løses på egen grunn eller i fellesareal som ikke ligger mer enn 150 m fra inngang til boligdel, og skal ha trafikksikker atkomst. Offentlige parker/plasser skal ikke brukes til å løse kravet til uteoppholdsareal. Unntaket er offentlige plasser som er etablert med det formål å gi boenheter uteareal/lekeplass. Areal som ikke er tilgjengelig store deler av dagen skal ikke regnes med. Det samme gjelder for areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek.

Uteområder og boliger skal ferdigstilles samtidig. I områder hvor bebyggelsen ikke føres opp samlet, men hvor utbyggingen skal skje over tid, skal det i reguleringsplan utarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av uteoppholdsareal, om mulig fra første bolig. Dersom bebyggelsen ferdigstilles vinterstid, skal uteoppholdsarealene ferdigstilles så snart som mulig påfølgende vår.

Krav til uteoppholdsareal for sone A og B er gitt i § 1.15.3. For resten av kommunen skal minste uteoppholdsareal (MUA) minimum være 35 m² pr. boenhet.

Retningslinjer
Det bør finnes en lekeplass innenfor en avstand på 50 meter fra boligens inngang. Lekeplass ved inngang bør være minst 150 m² og skal betjene maksimum 15 boenheter. Dersom lekeplassen skal betjene boliggrupper med 5 boenheter eller færre, kan størrelsen på plassen reduseres til 50 m².

Innenfor en avstand på 150 meter fra boligen bør det finnes en nærlekeplass på minst 1,5 daa. Nærlekeplassen kan betjene inntil 100 boenheter. For større boligfelt kan nærlekeplassen deles i mindre enheter, men ikke mindre enn 0,5 daa.

Lekeplass ved inngang, nærlekeplass og strøkslekeplass kan innenfor rimelige grenser kombineres eller slås sammen der det kan dokumenteres at dette vil være beste løsning.

§ 1.10 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal forholdet til universell utforming vurderes. Uteområder, bygg og anlegg skal sikres god tilgjengelighet og utformes på en måte som sikrer at områdene kan brukes på like vilkår for alle.

Retningslinjer
Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i Teknisk forskrift, Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B og Vegnormalen gjelder for alle uteområder. Råd for likestilling av funksjonshemmede skal involveres i plansaker.

Følgende forhold skal særskilt vektlegges:
- *Utforming av leke- og oppholdsarealer*
- *Utforming av trafikkarealer for fotgjengere, herunder forbindelseslinjer til kollektivtrafikk, offentlige og private tjenester*

Ved planlegging og utbygging skal det utarbeides utomhusplaner som, i så stor grad som mulig, sikrer god tilgjengelighet for alle grupper i befolkningen. Turveger i terrenget skal forsøkes plassert slik at større stigninger enn 1:20 (evt. 1:15 over kortere strekninger) unngås. Ved planlegging, utbygging/gjennomføring av turveger og andre anlegg for friluftsaktiviteter skal god tilgjengelighet sikres for så stor del av befolkningen som mulig.

§ 1.11 Sentrums- og tettstedsutvikling

Retningslinjer

Planleggingen av sentrum og tettsteder skal bidra til god boligfortetting og bokvalitet gjennom:

- *Å fokusere på «nærhet» som prinsipp i planleggingen framfor «tetthet».*
- *Identitet og egenart – fremheve og understreke viktige stedskvaliteter og egenarter.*
- *Å skape trygge bomiljøer med egnede områder for sosialt samvær, rekreasjon og lek.*
- *Å oppfordre til innovative og miljøvennlige løsninger for å oppnå bærekraftig utvikling av framtidens boliger.*
- *Sikre boliger tilpasset lokalt klima og egnede klimaforhold (feks. med tanke på vind)*
- *Funksjonalitet og anvendelighet for ulike brukergrupper og endrede boligbehov over tid.*

Fauske kommune har i tillegg følgende mål for utvikling av sentrum og tettsteder:
- Skape god sammenheng mellom ny og eksisterende bygningsmasse.
- Bevare kvartalsstruktur og viktige siktlinjer i retning nord-sør og øst-vest i bykjernen.
- Sikre fysisk og visuell kontakt mellom sjø og land. Viktige siktlinjer er for eksempel sentrumsaksen torget- mot kaia/sjøen, E6 (Follaveien)-sjøen, Postveien – mot sjøen og Skippergata mot sjøen.
- Øke arkitektonisk og estetisk kvalitet på bygningsmasse og uterom i kvartaler og gater.

Av hensyn til geografi, historie, eksisterende arealbruk, arealpotensial og naturlige adkomstmuligheter både til fots og med bil, bør det opparbeides en ny offentlig møteplass ved Samfunnshuset i Sulitjelma. Plassen bør inneholde klimaskjerming og utformes med bruk av naturstein, sitteplasser og ny utebelysning. Eksisterende natursteinsmurer bør ikke tillates revet eller endret i forbindelse med nye byggearbeider. Det bør ikke oppføres nye, større garasjer der dette i vesentlig grad ødelegger rommene mellom husene eller der garasjens volum blir for stor i forhold til hovedhuset. En bør av miljøhensyn (bygningsmiljøet) oppmuntre eiere/festere til å ta vare på eksisterende fellesgarasjer.

Det er ønskelig å oppgradere fritidstilbud og realisere flere folkehelsetiltak i Sulitjelma, blant annet grillhus/uteplass/gapahuk i Bursimarka og Qualekummen, oppgradering/tetting av Qualekummen, parkeringsplass til badeplassen i «den gamle vannkummen» ved Storsletta i Fagerli og etablering av en rasteplass med bord, benker og toalett ved «utskipningskaia» i Fagerli.

§ 1.12 Reindrift

Reindriftens interesser (herunder flytt- og trekkleier, områder for beite, samt brunst-, parrings og kalvingsland) skal tas hensyn til ved planlegging av nye utbyggingsområder, eller andre tiltak som kan være til skade eller medføre forstyrrelser for reindriftsnæringen. Tiltak som hindrer bruk av

flyttleier tillates ikke. Inngrep i reindriftsområder som kan være til hinder eller medføre ulempe for reindriften, skal avklares med reindriftsmyndighetene.

§ 1.13 Kraftlinjer

Kraftlinjer er vist på plankartet som viktige infrastrukturlinjer. Kraftlinjer under grunnen er ikke vist på plankartet. Nøyaktig plassering av kraftlinjer og spenning på kraftledning må avklares ved søknad om tillatelse for tiltaket. Tiltak i nærheten av eksisterende eller planlagte kraftledninger skal oversendes ledningseier for uttalelse.

Retningslinjer
Veiledende byggegrense fra nærmeste faseledning er:
22 kV: 8 m
66 kV: 9 m
132 kV: 18 m

Byggegrense må avklares ved søknad om tillatelse for tiltaket.

§ 1.14 Kulturminner

Planlagte tiltak må ikke berøre automatisk fredete og vedtaksfredete kulturminner og kulturmiljøer. Dette gjelder også der det ikke foreligger kunnskap om eksisterende kulturminner eller kunnskapsgrunnlaget for dette er mangelfullt.

Før det gis tillatelse til tiltak skal kulturminnemyndighetene varsles. Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidene stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Alle tiltak som berører kyst, fjære, sjø og vassdrag skal oversendes Tromsø museum for uttalelse om kulturminner under vann.

Retningslinjer
For all ny bebyggelse bør det tas hensyn til landskapet omkring, bebyggelse og lokale bygningstradisjoner. All skjøtsel, vedlikehold og istandsetting skal skje på det enkelte kulturminnets eller kulturmiljøets premisser. Gjennom bevaring sikres kunnskapsverdiene og opplevelsesverdiene.

Bygninger eller bygningsmiljøer kan ha betydelig bevaringsverdi selv om de ikke er formelt vernet gjennom fredning etter kulturminneloven eller regulert til bevaring. Ved vurdering av bevaringsverdien i hvert enkelt tilfelle må det legges til grunn et faglig skjønn basert på Riksantikvarens kriterier og om nødvendig med bistand fra fylkeskommunen. Bygninger som er oppført i 1849 eller tidligere skal i samsvar med kulturminneloven forelegges fylkeskommunen for vurdering før bygningsmessige endringer eventuelt kan tillates.

Nasjonal kulturminnebase på nett – ASKELADDEN og registreringen av eldre bygninger - SEFRAK – registreringen skal brukes aktivt i saksbehandlingen.

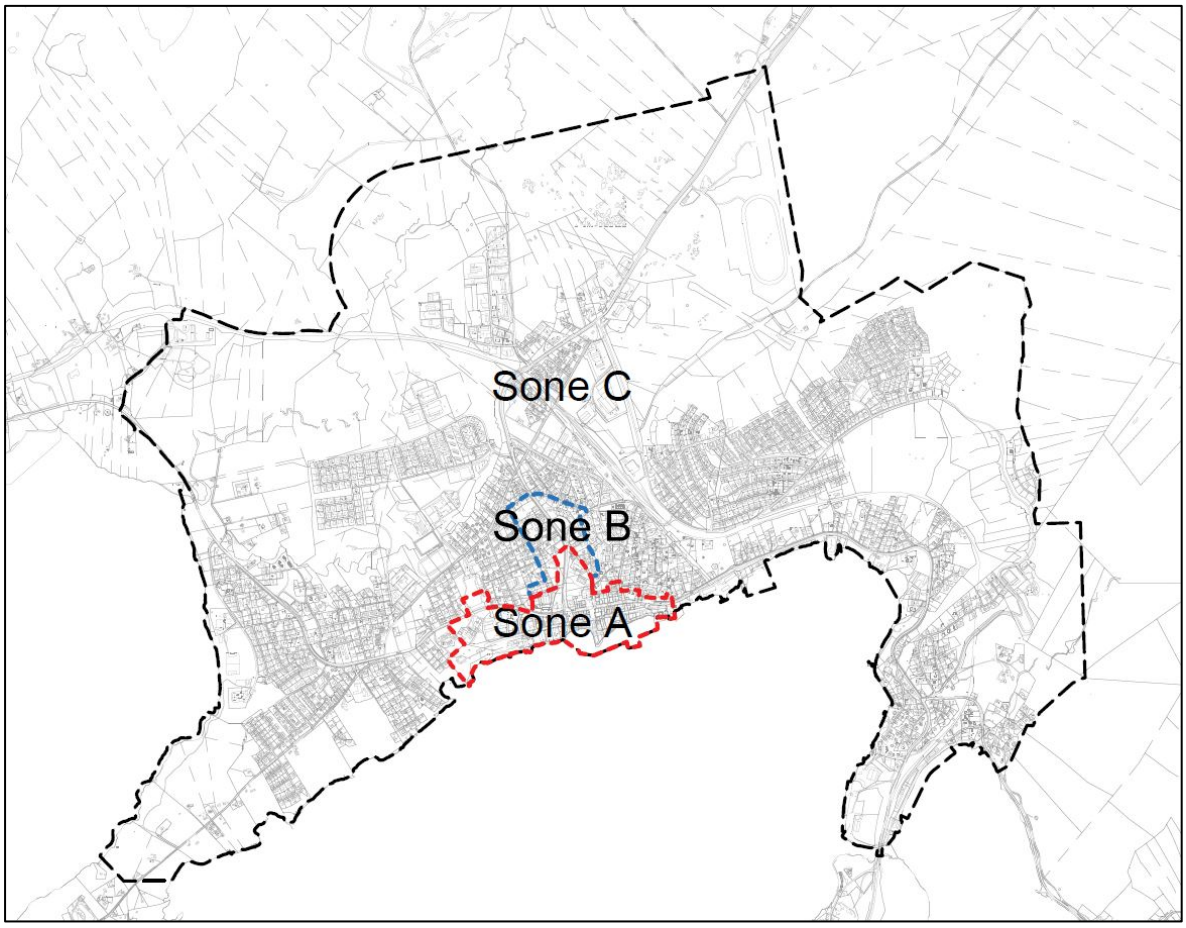
§ 1.15 Geografisk soneinndeling

Bestemmelsene i denne delen gjelder kun for områder som fremgår av soneinndelingen nedenfor. Ved motstrid med planer hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, går bestemmelsene i kommuneplanen foran.

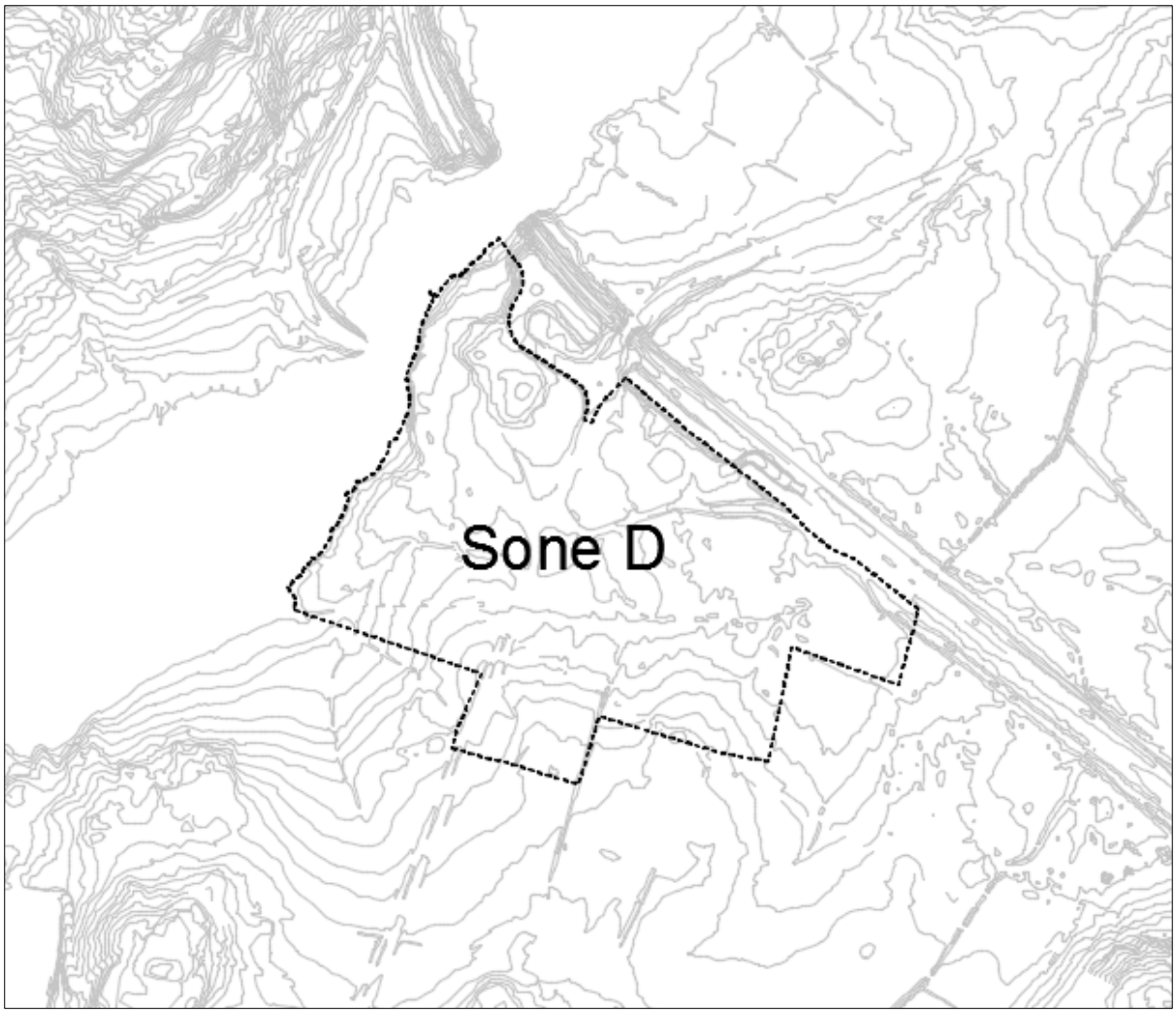
Følgende soneinndelinger gjelder:

Sentrumssoner:

- Sone A: Bykjernen (Sone #A) slik den er fastsatt i kommunedelplan for Fauske sentrum.
- Sone B: Sone #B slik den er fastsatt i kommunedelplan for Fauske sentrum
- Sone C: Resten av kommunedelplan for Fauske sentrum
- Sone D: Strømsnes tettsted (Valnesfjord) slik den er fastsatt i kommuneplanens hovedplankart (Sone #D).



Figur 1. Fauske sentrum med soneinndeling A, B og C slik de er fastsatt i kommunedelplan for Fauske sentrum.



Figur 2. Sone D - Strømsnes sentrum i Valnesfjord slik det er fastsatt i hovedplankartet.

§ 1.15.1 Etablering av handel

§ 1.15.1.1 Handelsetablering i Sone A og i BKB05_F (Terminalveien øst)

Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal med samlet BRA over 3 000 m² (kjøpesenter) tillates kun innenfor sentrumssone **#A** og i **BKB05_F** (Terminalveien øst) slik det er vist i kommunedelplan for Fauske sentrum. For tiltak innenfor områdene stilles det krav om reguleringsplan.

For Terminalveien vest gjelder krav fastsatt i gjeldende reguleringsplan.

§ 1.15.1.2 Handelsetablering i Sone D - Strømsnes

<u>Retningslinjer:</u>

Større forretnings- og næringsetableringer av stor lokal og regional betydning kan etableres i Strømsnes (sone D). Dersom særlige grunner taler for det, kan det tillates økt byggehøyde opp til syv etasjer. Dette fordrer at ny bebyggelse utformes med spesielt høye arkitektoniske kvaliteter (signalbygg) og at tiltaket ikke vil gi vesentlige negative konsekvenser for etablert

bygningsstruktur i øvrige deler av Strømsnes (særskilt Strømsnes sentrum). Dette skal avklares gjennom reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning.

§ 1.15.2 Parkeringsbestemmelser

I plan-, bygge- og delesaker og søknad om bruksendring, skal det avsettes plass for biler og sykler i samsvar med krav gitt i tabellen nedenfor. Ett tall angir minimumskrav, to tall angir minimums- og maksimumskrav. Plass kan avsettes på egen grunn eller i fellesanlegg på/under grunnen. Minst 5% av parkeringsplassene skal ha universell utforming. Ved parkering på annen grunn, skal det være inngått avtale om bruksrett som skal fremlegges kommunen ved søknad om tiltaket.

Ved søknad om tiltak som utløser krav til parkering, skal det fremlegges en parkeringsplan som viser hvordan parkering for det omsøkte tiltaket skal løses. Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.

Utforming av parkeringsplasser skal følge krav fastsatt i Statens vegvesens håndbok N100.

Virksomhet		**Sone A**		**Sone B**		**Sone C**		**Sone D**	
	Enhet	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Bolig ≤ 25m² BRA	Pr.boenhet	0,3	1	0,3	1	0,3	1	0,3	1
Bolig ≤ 50m² BRA	Pr.boenhet	0,5	2	0,8	2	1,0	2	1	2
Bolig > 50m² BRA	Pr.boenhet	0,7	2	1,2	2	1,4	2	1,5	2
Kontor	100m² BRA	0,5 - 0,8	2	0,8 - 1,5	2,0	1,5	1,5	1	2
Forretning/ dagligvare	100m² BRA	0,8 - 1,0	2	1,5 - 3,0	1,5	2,0	1	1	1
Kjøpesenter	100m² BRA	0,7 - 1,0	2	1,0 - 2,0	1,5	1,0 -2,0	1,5	-	-
Industri/ vare/lager	100m² BRA	0,5 - 1,0	0,5	0,5 - 1,0	0,5	1	0,5	-	-
Hotell/ overnatting	Gjesterom	0,1	0,2	0,4	0,2	0,6	0,1	-	-
Bensinstasjon	Årsverk	0,5	1	0,8	1	1	0,5	-	-

Tabell 1. Parkeringskrav for sone A-D.

Retningslinjer:
Parkeringsplanen skal bestå av et detaljert kart og/eller plantegning(-er) som viser hvor parkeringsplassene er lokalisert med spesifikasjon for de ulike brukskategoriene. Det skal redegjøres for planlagt sambruk. Planen skal vise hvordan parkeringskravene er oppfylt, og beskrive og begrunne eventuelle avvik.

§ 1.15.2.1 Frikjøpsordning i Sone A

I sone A kan tiltakshaver kjøpe seg helt eller delvis fri fra de krav til antall parkeringsplasser som fremgår av vedtekten ved å innbetale et beløp per manglende plass. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde (jf. PBL § 28-7, 3.ledd). Innbetalte beløp skal brukes til bygging av parkeringsanlegg.

§ 1.15.3 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal etableres i tråd med fellesbestemmelsene (§ 1.9). For sentrumssonene A-D gjelder i tillegg følgende:

§ 1.15.3.1 Sone A

Boenheter under 50 m² skal samlet ha et uteareal på minimum 12 m² pr boenhet. Boenheter over 50 m² skal ha et uteoppholdsareal på minimum 15 m² pr boenhet. I bygg med fem eller flere enheter større enn 50 m² BRA skal minimum 10 m² av 15 m² være fellesareal.

I bygg med boenheter større enn 50 m² BRA skal det i tillegg til nevnte krav etableres felles nærlekeplass med 10 m² pr boenhet etter følgende tabell:

5 – 15 boenheter	Min. 150 m²
16 – 30 boenheter	Min. 300 m²
31 – 50 boenheter	Min. 500 m²
Over 51 boenheter	Overstående minimumskrav legges sammen

Retningslinje
I sone A kan innglassing av privat og/eller felles uteoppholdsareal vurderes som en mulig løsning dersom det er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende støynivåer utendørs. Innglasset balkong skal kunne åpnes og skal ha rikelig med tilgang på lys og luft. Dette skal dokumenteres i reguleringsplan.

§ 1.15.3.2 Sone B

For sone B skal minste uteoppholdsareal pr. boenhet minimum være 25 m².

§ 1.15.3.3 Sone C og D

For sone C og D skal minste uteoppholdsareal pr. boenhet minimum være 35 m².

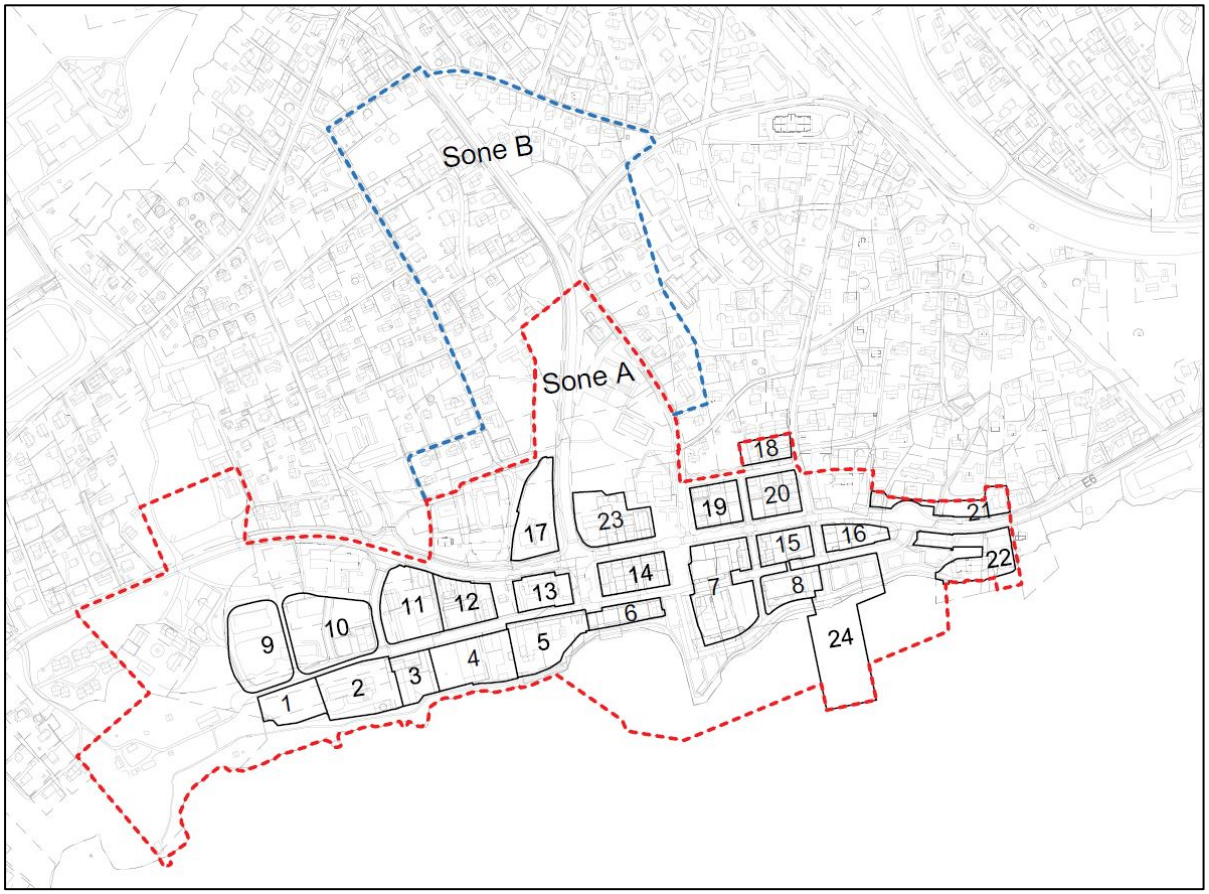
§ 1.15.4 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

For områder innenfor sone A-D der annet ikke er fastsatt i denne plan, gjelder følgende utnyttelsesgrad og byggehøyder:

Sone	%-BYA	Gesims- og mønehøyde (i parentes)	*Etasjehøyder**
Sone A	Se egen tabell for kvartaler. For øvrige områder gjelder 60%.	Se egen tabell for kvartaler. For øvrige områder gjelder 18-(21) m	*Se egen tabell for kvartaler. For øvrige områder gjelder 5+1 tilbaketrukket*
Sone B	50 %	11-(14) m	*3 etasjer + tilbaketrukket*
Sone C	35 %	7-(11) m	*2 etasjer + tilbaketrukket*
Sone D	40 %	6-(10) m	*2 etasjer + tilbaketrukket*

*Tabell 2. Oversikt over utnyttelsesgrad og byggehøyder for de ulike sonene. *Etasjehøyder er å regne som retningslinjer.*

Ved oppretting av nye eiendommer fra tomt som allerede er bebygd, skal kravene ovenfor gjelde.



Figur 3. Sentrumssone A (bykjernen) med kvartalsinndeling og tilgrensende sone B.

Tabell 3. Byggehøyder og utnyttelsesgrad for kvartalsstrukturen i sone A. Etasjehøyder er å regne som retningslinjer.

Sone A – Fauske sentrum	%-BYA	Gesims- og mønehøyde (i parentes)	*Etasjehøyder**
Kv. 1 Sirkustomta	70 %	18-(21) m	*5 etasjer +1 tilbaketrukket*
Kv. 2 Brannstasjon	70 %	18-(21) m	*5 etasjer +1 tilbaketrukket*
Kv. 3 Båt/fritid	70 %	18-(21) m	*5 etasjer +1 tilbaketrukket*
Kv. 4 Biltema /Expert	70 %	18-(21) m	*5 etasjer +1 tilbaketrukket*
Kv. 5 Mega	70 %	18-(21) m	*5 etasjer +1 tilbaketrukket*
Kv. 6 Møbelhus/Kaptein Larsen/Sjøgården	100 %	18-(21) m	*5 etasjer +1 tilbaketrukket*
Kv. 7 Amfi	100 %	21 m	*5 etasjer*
Kv. 8 Havnegården	100 %	75 m	*22 etasjer*
Kv. 9 Rema	70 %	18-(21) m	*5 + 1 tilbaketrukket. Mot Sjøgata; 6+1 (inkl. sokkel)*
Kv. 10 Helland/apoteket	70 %	18-(21) m	*5 + 1 tilbaketrukket. Mot Sjøgata; 6+1 (inkl. sokkel)*
Kv. 11 NAV/Monsen	70 %	18-(21) m	*5 + 1 tilbaketrukket. Mot Sjøgata; 6+1 (inkl. sokkel)*
Kv. 12 Glass/ramme/bakeri	70 %	18-(21) m	*5 + 1 tilbaketrukket. Mot Sjøgata; 6+1 (inkl. sokkel)*
Kv. 13 Edvardsen/banken	90 %	18-(21) m	*5 etasjer +1 tilbaketrukket*
Kv. 14 Solvikgården /Til Torget	100 %	18-(21) m	*18 mot storgata og 21 mot Sjøgata, flatt tak*
Kv. 15 Hotellet/Lindas skap	100 %	75 m	*20 etasjer*
Kv. 16 Holst/ Statoil	80 %	18-(21) m	*5+1 tilbaketrukket*
Kv. 17 Shell	100 %	18-(21) m	*5+1 tilbaketrukket*
Kv. 18 Rådhusgata/ Leitebakken	80 %	18-(21) m	*5+1 tilbaketrukket*
Kv. 19 Torget-skippergata	100 %	18-(21) m	*5+1 tilbaketrukket*
Kv. 20 Skippergata-Leitebakken	100 %	18-(21) m	*5+1 tilbaketrukket*
Kv. 21	60%	18-(21) m	*5+1 tilbaketrukket*
Kv. 22	60%	18-(21) m	*5+1 tilbaketrukket*
Kv. 23 Esso til Torget	100%	18-(21) m	*5+1 tilbaketrukket*
Kv. 24	100%	80 m	*24 etasjer*

Gesims- og mønehøyder for det enkelte kvartal fremgår av ovenstående matrise. Gesims og mønehøyder skal regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

I tillegg til angitt gesimshøyde i matrisen tillates trappetårn, heishus og ventilasjonsrom 2,5 meter over angitt gesimshøyde. Dette forutsetter at konstruksjonen har et begrenset areal. Det krever god tilpasning/kvalitet i form og materialbruk.

Der det er angitt i matrisen kan det oppføres tilbaketrukkede etasjer. Disse kan være inntil 3,5 m og skal ligge innenfor en linje på 45 grader fra gesims. Eventuelt rekkverk til takterrasse må også

trekkes tilbake tilsvarende rekkverkets høyde. Tillegg for trappetårn og heishus, jf. forrige punkt, tillates også her.

Del 2. Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, pkt. 1)

§ 2.1 Fellesbestemmelser

§ 2.1.1 Utnyttelsesgrad

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-7, pkt. 1), der det ikke foreligger reguleringsplan eller der grad av utnytting ikke er fastsatt, gjelder %-BYA=30%.

§ 2.1.2 Garasje med varig beboelse

Innenfor sonene #A - #D kan frittstående garasje på boligeiendom innredes for varig opphold/beboelse i andre etasje. Høyden på garasjen skal ikke overstige boligens møne og skal maksimalt være 5,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 2.1.3 Områder for naust (N)

I områder markert som **N** tillates konsentrert naustutbygging etter godkjent reguleringsplan. Bygningen skal ikke ha vindu og skal ikke innredes med rom for varig opphold/overnatting. Naust skal ha takvinkel mellom 30-35 grader, være tilpasset terrenget og males i tradisjonelle naustfarger. Avkjørsels- og parkeringsforhold skal avklares i reguleringsplan.

For naust ved ferskvann der annet ikke er gitt gjelder følgende:

- Maks tillatt møne: 3,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng
- Maks tillatt BYA = 20 m²
- Maks bredde: 3,5 m regnet fra utvendig kledning

For naust ved saltvann der annet ikke er gitt gjelder følgende:

- Maks tillatt møne: 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng
- Maks tillatt BYA = 40 m²
- Maks bredde: 5 m regnet fra utvendig kledning

§ 2.2 Bestemmelser til hovedplankartet

§ 2.2.1 Boligbebyggelse (B)

På Glastunes i Sulitjelma innenfor **B53** skal det legges spesiell vekt på å ivareta de åpne, opprinnelige uterommene mellom husene og åpenheten mot Langvatnet og landskapet rundt. Ved nybygging/utbygging skal utbygger dokumentere at endringene ikke innvirker negativt på dette. Planutvalget kan kreve at det fremlegges egen dokumentasjon som illustrerer forholdene. Maks %-BYA for området er 25 %.

§ 2.2.2 Fritidsbebyggelse (BFR)

Innenfor BFR-områder der bygging av fritidsboliger bare kan skje etter godkjent reguleringsplan må avkjørsels- og parkeringsforhold være avklart. Fritidsboligene kan oppføres i én etasje med maks. gesimshøyde 3,0 m og maks. mønehøyde 5,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Hyttebebyggelsen kan ikke overstige 120 m² på den enkelte tomt. Bakkeparkering og naust kommer i tillegg. Herav tillates oppført uthus/anneks på 30 m². Uthus/anneks kan ikke innredes med rom for varig opphold/overnatting.

I hytteområdene **BFR02, BFR03, BFR04** (Nordvik-Kistrand) stilles det krav om reguleringsplan før utbygging kan finne sted. Reguleringsplanen skal dokumentere tiltakets virkninger for naturressurser og jordvern, økt trafikk, løsninger for teknisk infrastruktur og trafikksikker atkomst. Trafikkløsninger skal avklares med Statens vegvesen og kryssing av jernbanen skal avklares med Jernbaneverket. Før igangsettelsestillatelse kan gis for nye fritidsboliger i området, skal ny rv.80 og planfrie overganger for jernbanen være ferdig opparbeidet.

Retningslinje:
Det bør ikke tillates fradeling av tomt til fritidsbebyggelse større enn 1,5 daa.

§ 2.2.2.1 Områder for naust tilknyttet fritidsbebyggelse

I område **N6** på Sandnes kan det bygges naust innenfor det avsatte området og over øverste vannstand med en maksimal størrelse på 30 m². Naustbebyggelsen skal ha en maksimal mønehøyde på 5,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå og skal ligge så lavt som mulig mot terrenget. Naust skal utformes og males på en måte som det er tradisjon for ellers i kommunen. Ved avvik fra bestemmelsene skal det utarbeides reguleringsplan for hele området som er avsatt til naustbebyggelse. Hvis det ikke foreligger avvik fra bestemmelsene kan det tillates at tiltakene behandles direkte uten at det utarbeides reguleringsplan. Ved direkte behandling, uten reguleringsplan, kan kommunen kreve at situasjonsplan for hele området utarbeides. Eventuelle flytebrygger kan plasseres i samråd med kommunen.

§ 2.2.3 Fritids- og turistformål (BFT)

Innenfor BFT-områdene der det er avsatt områder for bobil/vogn skal dimensjonene på tilbygg/spikertelt være maks. 3,0 m bredt og en lengde på 5,0 m, utvendige mål. Farge og materialvalg skal være mest mulig likt campingvogna/omgivelsene.

For utvidelse av næringsvirksomheten (service- og/eller administrasjonsbygg, utleiehytter mv.) gjelder plankrav gitt i § 1.3.

§ 2.2.4 Råstoffutvinning (BRU)

Områder for råstoffutvinning er vist på plankartet med benevnelsen BRU. Nye og vesentlige utvidelser av uttak av mineralske råstoffer og uttak av løsmasser over 500 m3, skal skje på grunnlag av vedtatt reguleringsplan, jfr. Plan- og bygningsloven § 11-7 nr.1. Virksomhetenes konsekvenser for landskap, støv- og støyproblematikk skal vurderes.

Tiltak innenfor området **BRU4_F** tillates ikke før det foreligger godkjent detaljreguleringsplan med støyutredning for området. Reguleringsplanen skal avklare type drift som tillates, samt dokumentere tiltakets virkninger for nærmiljøet med hensyn til støy, støv, forurensning og terrenginngrep.

§ 2.2.5 Idrettsanlegg (BIA)

Område **BIA1** angir område for skytebane. Ved utbygging eller ombygging av bane stilles det krav om reguleringsplan med støyberegninger. I reguleringsbestemmelsene skal det angis detaljerte bestemmelser for bruk av bane, tillatt ammunisjon og skytetider. Sikkerhets- og støytiltak skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Området er markert med hensynssone H360_ (faresone skytebane).

Retningslinjer

Nødvendig støydemping og skjermingstiltak bør gjøres med hensyn til omgivelsene. Unødvendig hogst av skog bør unngås. Terrenginngrep skal i størst mulig grad jorddekkes og tilsåes.

§ 2.2.6 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (BAB)

I områdene markert som BAB gjelder følgende arealformål:

- Områdene **BAB1-BAB4** gjelder områder for massedeponi.
- Område **BAB5** gjelder område for kraftstasjon.

I **BAB1** skal driften tilpasses reindriftsnæringens årssyklus slik at det ikke er til hinder for reindriften og driften skal stoppes helt i aktive perioder med flytting. Nærmere avklaringer om tilpassing og avbøtende tiltak skal avklares med Doukta reinbeinbeitedistrikt og redegjøres for i reguleringsplan.

§ 2.2.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

I områdene markert som BKB tillates følgende kombinerte formål:

- Innenfor **BKB06** (Storkontoret i Sulitjelma) tillates etablering av forretning, næringsbebyggelse, offentlig/privat tjenesteyting og boligbebyggelse. Eksisterende forretningsvirksomhet er på 200 m2. Areal til forretning kan økes med inntil 50% av dagens areal. Før området kan bebygges stilles det krav om reguleringsplan.
- Innenfor **BKB07** (Leivset Koloritt) tillates etablering av forretning og næringsbebyggelse. Eksisterende forretningsvirksomhet er på 150 m2. Areal til forretning kan økes med inntil 50% av dagens areal. Før området kan bebygges stilles det krav om reguleringsplan.
- Innenfor **BKB08_F** (Kistrand) tillates gjenoppbygging av eksisterende boliger og etablering av fritidsboliger iht. fellesbestemmelsene og bestemmelse gitt til fritidsbebyggelse i § 2.2.2. Også andre ledd og retningslinje i § 2.2.2 gjøres gjeldende for område BKB08_F.
- Innenfor **BKB09_F** (Sulitjelma hotell) tillates etablering av offentlig/privat tjenesteyting og næringsformål, fortrinnsvis hotell/overnatting/midlertidig innkvartering/bosted.
- Innenfor **BKB10_F** (Østerkløft) tillates etablering av fritids- og turistformål (campingplass, utleie av hytter, rorbu mv.) og fritidsbebyggelse. Før området kan bebygges stilles det krav om reguleringsplan.

§ 2.3 Bestemmelser til kommunedelplan for Fauske sentrum

§ 2.3.1 Boligbebyggelse (B)

Ny utbygging innenfor områdene **B02-B07** kan ikke godkjennes uten at det foreligger dokumentasjon på at grunnen er sikret mot kvikkleireskred (vist med hensynssone H310_).

Områdene **B29**, **B30** og **B31** består av eksisterende bygninger som anses å ha lokal kulturhistorisk verdi. Områdene skal søkes bevart som helhetlige kulturmiljøer. Maks tillatt %-BYA for områdene er 30 %.

Retningslinjer
Områdene bør forvaltes slik at stedets egenart og særpregede kulturmiljø opprettholdes. Tiltak i områdene som kan virke ødeleggende eller redusere områdenes kvaliteter bør ikke tillates.

§ 2.3.2 Offentlig og privat tjenesteyting (BOP)

Innenfor **BOP10** tillates etablering av tjenesteyting (herunder samfunnshus/forsamlingslokale mm.). Maks tillatt utnyttelsesgrad for området er %-BYA= 80%. Maks tillatt byggehøyde (møne) er 55 meter.

Retningslinje
Maks 15 etasjer.

§ 2.3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

I områdene markert som BKB tillates kombinerte formål etter følgende tabell:

Område	Benevnelse	Tillatt arealbruk
BKB01	Torggata	Forretning/boligbebyggelse. Innenfor bestemmelsene for sone A.
BKB02	Eiaveien/Marmorveien	Forretning/Næringsbebyggelse. Eksisterende forretningsvirksomhet er på 200 m² og kan økes med inntil 50% av dagens areal. Forretningsareal på gnr.103 bnr.1285 kan i tillegg etableres med inntil 3000 m2.
BKB03	Skogholt hagesenter	Forretning/næringsbebyggelse. Eksisterende forretningsvirksomhet er på 800 m². Areal til forretning kan økes med inntil 50% av dagens areal.
BKB04_F	Skogholt	Næringsbebyggelse/parkeringsplasser.
BKB05_F	Terminalveien øst	Forretning/næringsbebyggelse. Lager, service og distribusjon for netthandel kan etableres med inntil 6.000m² BRA. Det kan etableres inntil 5.200 m² BRA forretning. Av dette skal minimum 4.900 m² begrenses til handel med plasskrevende varegrupper som biler, motorkjøretøy, lystbåter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra

		planteskoler/hagesentre, møbelvarehus og brune- og hvitevarer. Denne opplistingen er uttømmende. Areal til fysisk utsalg tilknyttet netthandel kan ikke overstige 300m² og skal inngå i det totale arealet avsatt til forretning.

Tabell 4: Oversikt over tillat arealbruk.

For områdene stilles det krav om reguleringsplan før tiltak igangsettes.

§ 2.3.4 Sentrumsformål (BS)

For områder markert som sentrumsformål **BS01_F – BS24_F** tillates etablering av forretning, tjenesteyting, kultur, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendige grønne areal og parkering til bebyggelsen. Parkering tillates ikke mot gate. Innenfor **BS16_F**, **BS17_F** og **BS23_F** tillates det i tillegg etablering av bensinstasjon/vegserviceanlegg. For tiltak etter PBL § 1-6 stilles det krav om reguleringsplan, samt støyutredning. Maks utnyttelsesgrad og byggehøyder fremgår i § 1.15.4. Områdene inngår i sone A.

Boliger tillates ikke i første etasje, med unntak av i Rådhusgata.

BS07_F og **BS08_F:** Sjøgata skal holdes åpent for trafikk og alminnelig ferdsel. Det tillates ikke gjenbygging av bygningen på bakkenivå som hindrer dette.

§ 2.3.5 Næringsvirksomhet (BN)

I områder markert som BN tillates etablering av næringsvirksomhet. Før utbygging kan finne sted i område **BN3_F** skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan som dokumenterer tiltakets virkninger for nærmiljøet (herunder nærliggende boligområde, naturmiljø, friluftsliv), forurensning og støy, samt eventuelle konsekvenser for jernbanen (jf. § 3.1.3). Før utbygging kan finne sted i område **BN5_F - BN11_F** skal det foreligge godkjent reguleringsplan.

Del 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, pkt. 2)

§ 3.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1 Avkjørsler langs hovedveier

Retningslinjer

Langs RV80 og EV6 håndheves meget streng holdning til avkjørsler. Det skal være svært få avkjørsler til disse vegene, og det kreves vedtatt reguleringsplan dersom det skal bygges langs vegene. Unntak kan gjøres for avkjørsler i forbindelse med primærnæring.

Langs fv. 830 Finneid-Grønli og fv. 530 Røvika-Strømsnes håndheves streng holdning til avkjørsler. Antall avkjørsler skal være begrenset og boligavkjørsler bør som hovedregel ikke tillates med mindre avkjørselen inngår i godkjent detaljreguleringsplan.

Langs øvrige hovedveier i kommunen praktiseres mindre streng holdning til avkjørsler, men antall avkjørsler skal være begrenset. Utvidet bruk av eksisterende boligavkjørsler kan godkjennes etter søknad.

Statens vegvesens rammeplan for avkjørsler skal ligge til grunn for etablering av nye eller utvidet bruk av avkjørsler.

§ 3.1.2 Byggegrenser

Byggegrense skal gå i en avstand på 50 m fra midt riksveg/fylkesveg og 15 m fra midt kommunal veg dersom ikke annet følger av reguleringsplan.

Gjerde langs kommunal vei skal ha en avstand på 2 meter fra veikant og fortau.

§ 3.1.3 Hensynet til Jernbanen

Ved etablering av nye tiltak i nærheten av eksisterende eller framtidig jernbanespor, eller tiltak som kan ha innvirkning på Jernbaneverkets infrastruktur, skal konsekvenser for jernbanen vurderes og eventuelt behov for nærmere utredning avklares.

Innenfor en sone på 30 m fra nærmeste jernbanespors midtlinje er det forbudt å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling, dersom ikke annet følger av godkjent reguleringsplan. Kravet gjelder ikke for eksisterende bebyggelse eller der annen tillatelse tidligere er gitt

§ 3.1.4 Gående og syklende

Temakart for gang- og sykkelveier skal legges til grunn for planlegging av nye eller endring av eksisterende gang- og sykkelveier.

Retningslinjer

Stinettet er en del av et godt kommunikasjonssystem og må ivaretas og videreutvikles. Ved planlegging skal det tas hensyn til eksisterende gangforbindelser, stier og snarveier.

Tilgjengeligheten til viktige friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas. Ved tiltak som berører gang- og sykkelveier skal trafikksikkerhetsplanen legges til grunn.

§ 3.1.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Områder med formålet «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)», merket **S**, angir områder som er forbeholdt tiltak under PBL § 11-7, pkt. 2.

§ 3.1.6 Bane (nærmere angitt baneformål) (SBT)

I områder merket som SBT tillates etablering av jernbane med tilhørende anlegg.

Område o_SBT5_F er arealer avsatt for framtidig krysningsspor for jernbane i Valnesfjord. Det er ikke lov å iverksette tiltak i området som hindrer bruk av reindriftens flyttlei. Avklaringer om tilpasning og avbøtende tiltak skal avklares med reinbeitedistriktet og redegjøres for i reguleringsplan.

§ 3.2 Bestemmelser til hovedplankartet

§ 3.2.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (linjer)

§ 3.2.1.1 Framtidig gang-/ sykkelveg

Det er lagt inn linje for framtidig gang-/sykkelveg langs Sandnes i Sulitjelma. Plasseringen er å regne som illustrasjon og må avklares/detaljeres ved søknad om tiltaket.

§ 3.2.1.2 Framtidig turvegtrasé

Det er lagt inn linje for framtidig turvegtrasé (kyststi) langs Langvatnet mellom Sulitjelma skole og Furulund. Plasseringen er å regne som illustrasjon og må avklares/detaljeres ved søknad om tiltaket.

§ 3.2.1.3 Motorisert ferdsel i utmark

Trase for snøskuter i Sulitjelma, vist med linjetype motorisert ferdsel i utmark, ble vedtatt av Fauske kommunestyre 11.2.16 under sak 82/16 med hjemmel i Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag (Motorferdselloven).

§ 3.3 Bestemmelser til kommunedelplan for Fauske sentrum

§ 3.3.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (linjer)

§ 3.3.1.1 Framtidig gang-/ sykkelveg

Det er lagt inn linje for framtidig gang-/sykkelveg over Farvikdalen (planlagt forbindelse mellom boligområde på Vestmyra og Stranda). Plasseringen er å regne som illustrasjon og må avklares/detaljeres ved søknad om tiltaket.

Område **o_SV9_F** avsettes til areal for framtidig etablering av fortau langs Erikstadveien (o_SV8).

Del 4. Grønnstruktur (PBL § 11-7, pkt. 3)

§ 4.1 Fellesbestemmelser

§ 4.1.1 **Grønnstrukturområder**

Grønnstrukturen i kommunen skal forvaltes og brukes på en måte som ivaretar og fremmer friluftsliv og folkehelse. Tiltak som nevnt i PBL § 1-6 skal som hovedregel ikke tillates, med mindre de har til hensikt å bedre allmennhetens tilgjengelighet og bruk av områdene. Etablering av turveger/stier og områder for rekreasjon kan tillates dersom viktige kvaliteter i områdene, økosystemer og verdier ivaretas. Større tiltak innenfor områder avsatt til grønnstruktur krever godkjent reguleringsplan.

- Områdene merket som **GGR** reguleres til grønnstruktur. Tilrettelegging for friluftsliv og anleggelse av tursti er i tråd med formålet, men det stilles ingen krav til opparbeidelse.
- Områdene merket **GTD** reguleres til turdrag. Disse områdene er særlig viktig for å sikre sammenheng mellom større grøntområder/markaområder og bebygde områder.
- Områdene merket som **GFO** reguleres til friområde. Disse områdene skal så fremst det lar seg gjøre opparbeides til allmenn bruk og eie.
- Områdene merket som **GPA** reguleres til park. Disse områdene skal så fremst det lar seg gjøre opparbeides til allmenn bruk og eie.

<u>Retningslinjer</u>
Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, tråkk/stier/turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. Grønnstrukturområder skal i størst mulig grad sikres allmennhetens tilgjengelighet og fremme folkehelse.

Eksisterende grønnstrukturområder skal ikke omdisponeres til andre formål uten at det foreligger særskilte grunner eller tilfredsstillende erstatningsarealer.

§ 4.2 Bestemmelser til hovedplankartet

§ 4.2.1 **Grønnstrukturområder**

Innenfor **GGR5_F** og **GGR6_F** kan det i tillegg til fellesbestemmelsene (jf. § 4.1.1) etableres gang- og sykkelvei mellom Valnesfjord skole og boligområde på Hagenes.

Innenfor **GFO9_F** tillates det friområde for dressur av hund. Området reguleres av Hundeloven § 9, pkt. e. Bruk av området skal skje i forståelse med reindriftsnæringa og grunneier, og må ikke være til hinder for normal ferdsel og allment friluftsliv.

Del 5. Landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift (LNFR) (PBL §11-7, pkt. 5)

§ 5.1 Fellesbestemmelser

§ 5.1.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LL)

Retningslinjer
*Innenfor områder merket **LL** (ikke alle områdene har påskrift i plankartet), tillates ikke andre tiltak enn det som er knyttet til stedbunden næring. Utvidelse (garasje, tilbygg og uthus) av eksisterende boliger innenfor LL-områder tillates, men %-BYA må ikke overstige 25%. Frittstående garasje på boligeiendom kan ikke innredes for varig opphold/beboelse i andre etasje.*

Områdene merket som LL gjelder også viktige friluftsområder og markaområder med særlige kvaliteter og verdi som frilufts- og/eller naturområder. Enkel tilrettelegging for fysisk aktivitet og tilgjengelighet til skog og mark, for eksempel herunder skiløyper, lysløyper, turstier mv. kan tillates i områdene dersom disse er tilpasset landskap og at hensyn til biologisk mangfold og evt. andre viktige hensyn er ivaretatt.

§ 5.1.2 LNFR areal for spredt bolig, fritids-, eller næringsbebyggelse

For tiltak etter pbl § 20-1 a, b, d, g, k, l og m i områder med spredt bebyggelse, der ny og eksisterende bebyggelse til sammen utgjør en gruppe på 4 enheter eller mer, skal det utarbeides reguleringsplan.

Ved utbygging av områder for spredt bebyggelse skal faren for skred (snø/stein/kvikkleire/jordskred) og flom/erosjon vurderes. Tillatt bruksformål og utbygging for de enkelte områdene er gitt i tabell 5 (§ 5.2).

Utvidelse (garasje, tilbygg og uthus) av eksisterende boliger innenfor LSB tillates, men %-BYA må ikke overstige 25%.

For ny spredt bolig, fritids-, eller næringsbebyggelse gjelder følgende:

- Spredt bebyggelse skal ikke danne silhuett i terrenget (koller eller åsrygger).
- Kommunens skog-/jordbrukssakkyndige skal konsulteres.
- Tomter til fritidsbebyggelse skal ikke legges ut på skogsareal med middels og god skogbonitet.
- Tomter skal ikke legges ut i skogplantefelt.
- Tomter skal ikke legges ut på eksisterende skogsveger (traktor eller skogsbilveger) eller i aktuelle/gode skogsvegtrasèer.
- Tomter må ikke legges ut slik at det blir en dårlig arrondering for landbruket.
- Bebyggelsen skal minimum ha en avstand på 15 m til dyrka mark.
- Adkomst til spredt bebyggelse skal ikke legges over dyrka mark.
- Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med natur- og friluftsinteresser.
- Spredt bebyggelse skal ikke være til hinder for utøvelse av reindrift, eller vesentlig berøre flytt-/trekkleier eller viktige områder for reindrifta.

- Før fradeling skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene (Sametinget og Nordland fylkeskommune), jfr. Kulturminneloven § 8 første ledd.

For spredt boligbebyggelse gjelder følgende:
- Maks. mønehøyde på bolig er 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje tilknyttet spredt boligbebyggelse kan ha BRA på maks. 70 m². Frittstående garasje på boligeiendom kan ikke innredes for varig opphold/beboelse i andre etasje.
- Grad av utnytting i områder for spredt boligbygging (LS/LSB-områder), settes til %-BYA til 25%. Dette inkluderer også nødvendig parkeringsareal.

For spredt fritidsbebyggelse gjelder følgende:
- Fritidsbebyggelse kan oppføres i en etasje med maks. gesimshøyde 3,0 m og maks. mønehøyde 5,5 m, der høydene måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Hyttebebyggelsen kan ikke overstige 120 m² BRA. Bakkeparkering og naust kommer i tillegg. Herav tillates oppført uthus/anneks på 30 m².

For spredt næringsbebyggelse gjelder følgende:
- Grad av utnytting i områder for spredt næringsbygging (LS/LSN-områder), settes til %-BYA til 40%. Dette inkluderer også nødvendig parkeringsareal.

Retningslinjer:
Tomter skal ikke være større enn maksimum 1,5 daa.

§ 5.2 Bestemmelser til hovedplankartet

§ 5.2.1 LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LS)

For områdene merket **LS** gjelder en kombinasjon av spredt bolig-, fritids- og/eller næringsbebyggelse. For områdene gjelder de samme fellesbestemmelser som angitt for de øvrige områdene med spredt bebyggelse (jf. § 5.1.2).

Innenfor planens virketid (jf. § 1.1) kan det innenfor de enkelte LS-områdene bygges det antall bolighus, fritidshus og næringsbebyggelse som vist i tabellen nedenfor:

Tabell 5. Oversikt over tillatt utbygging i LS-områdene.

Område	LS-områder	Antall boliger	Antall hytter	Antall nærings-etableringer
Sjønstå	**LS1**		1	1
Sjønstå	**LS2**	1	1	
Vallvatnet	**LS3**	2	2	
Norvika	**LS4**	1	2	
Østerkløft	**LS5/LS6**	1	2	
Østerkløft	**LS7**	1	2	
Totalt		6	10	1

§ 5.2.2 LNFR-areal for spredt boligbebyggelse (LSB)

I områder merket LSB tillates etablering av spredt boligbygging iht. fellesbestemmelsene § 5.1.2.

I **LSB02** kan det ikke bygges boliger i utbredelsesområdet for flombølger i tilknytning til eventuelt dambrudd i dam Stengvatn.

I **LSB03** kan det ikke bygges boliger eller etableres tilhørende infrastruktur som er til hinder for fremtidig masseuttak. Områdets potensiale for fremtidig drift av masseuttak må avklares i reguleringsplanen.

Innenfor kommuneplanens virketid (jf. § 1.1) kan det innenfor de enkelte LSB-områdene tillates følgende antall bolighus som vist i tabellen nedenfor:

Tabell 6. Oversikt over tillatt utbygging i LSB-områdene.

Område	LSB-områder	Antall nye boliger som tillates
Venset	**LSB01/LSB13_F**	3
Vatnbygda	**LSB02**	4
Grønås	**LSB03**	10
Klungset	**LSB04**	1
Fauskeeidet	**LSB05**	9
Solvika	**LSB06**	1
Tverrå	**LSB07**	5
Nordvika	**LSB08**	1
Kosmo	**LSB09**	7
Bringsli	**LSB10/LSB12**	11
Nystad/Kosmo	**LSB11**	7
Totalt		59

§ 5.2.3 LNFR-areal for spredt fritidsbebyggelse (LSF)

I områder merket LSF tillates spredt fritidsbebyggelse iht. fellesbestemmelsene § 5.1.2.

Ved videre utbygging innenfor **LSF07** skal det tas hensyn til terskler i Laksåga slik at disse ikke blokkeres. Søknad om tiltak skal oversendes regulant for uttalelse.

Ved utbygging i området **LSF16_F** må det tas hensyn til fareområder for skred. Utbygging i de skredutsatte områdene tillates ikke.

Innenfor kommuneplanens virketid (jf. § 1.1) kan det innenfor de enkelte LSF-områdene tillates følgende antall fritidshus som vist i tabellen nedenfor:

Tabell 7. Oversikt over tillatt utbygging i LSF-områdene.

Område	LSF-områder	Antall nye hytter som tillates
Østerkløft	**LSF01**	2
Bringsli	**LSF02**	5
Stigåga	**LSF03**	2

Solvikmarka	**LSF04**	8
Skoffedalsvatnet	**LSF05**	2
Fauskevika	**LSF06**	5
Laksåga	**LSF07**	6
Tokdalen	**LSF08/LSF10**	3
Valnesfjordvannet vest	**LSF09**	3
Sjønståelva	**LSF11**	3
Tverrelva	**LSF12/LSF14**	2
Stormo	**LSF13**	2
Fjell	**LSF16_F**	2
Jordbru	**LSF15_F**	2
Totalt		47

§ 5.2.4 LNFR-areal for spredt næringsbebyggelse (LSN)

I området merket **LSN1** tillates etablering av spredt næringsbebyggelse iht. fellesbestemmelsene § 5.1.2. Innenfor kommuneplanens virketid tillates det oppføring av ett nytt næringsbygg. Maks %-BYA skal ikke overstige 25%.

Retningslinjer

I områder med spredt næringsbebyggelse bør det av hensynet til det omkringliggende landskapet og omgivelsene særlig vises varsomhet ved oppføring av ny bebyggelse.

Del 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL§ 11-7, pkt. 6)

§ 6.1 Fellesbestemmelser

Langs sjø og vassdrag skal aktiviteter og inngrep som kan skade eller medføre ulemper for naturmangfoldet, friluftsinteresser, landskap og andre allmenne interesser ikke tillates. For alle vassdrag med årssikker vannføring, herunder elver, bekker, vann og tjern, skal det naturlige vegetasjonsbeltet opprettholdes og om mulig utvikles slik at det ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftsliv. Det skal ikke foretas inngrep i vassdraget som kan skape erosjon og utrasing av elvekantene.

Innenfor en grense på 100 meter fra sjø og vassdrag (målt i horisontalplanet fra strandlinja ved gjennomsnittlig flomvannstand) skal det ikke oppføres ny bolig-, fritids eller næringsbebyggelse, utvidelse eller fradeling til slike formål. Unntaket gjelder langs Sjønståelva (**VFR07**), Laksåga i Norddalen (**VFR06**), **LSB01** i Venset, **LSF06** ved Leivset og nedre deler av Liosen/Farvikbekken (**VRF02-VFR05** i sentrumskartet) hvor grensen er satt til 50 meter fra vassdraget. Unntak fra byggeforbudet gjelder også øvrige deler av Fauske sentrum, jf. kommunedelplan for sentrum. For denne delen av kommunen gjelder byggegrensen slik den fremgår av gjeldende reguleringsplan eller blir fastsatt gjennom ny reguleringsplan.

For utbygging nærmere enn 100 meter fra sjø og vassdrag i områder avsatt til bebyggelse og anlegg og LNFR-område med spredt utbygging, skal byggegrensen avklares gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer:
I nye utbyggingsområder, utvidelse eller rehabilitering av eksisterende utbyggingsområder, bør det fokuseres på å sikre gode løsninger for overvannshåndtering for å redusere avrenning og hindre oversvømmelse og flom. Åpen overvannshåndtering (fordrøyningsbasseng og lignende) skal alltid vurderes. Elver og bekker bør bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig og bør sees i sammenheng med grønnstrukturen i området. Bekkelukkinger bør unngås.

Sjønståelva (Sulitjelmavassdraget), nedstrøms flomluken på dammen i Dråvika og ned til Øvrevatnet er regulert av Salten Kraftsamband AS. Flomstørrelsen i Sulitjelmavassdraget generelt er blitt redusert etter kraftutbyggingene, og spesielt nedstrøms dam Dråvika etter at Sjønstå kraftverk kom i drift i 1984. Salten Kraftsamband har data over tidligere registrerte storflommer fra 1914 fram til i dag. Største flomsituasjon i denne perioden var 13.nov. 1999 som medførte at flomluka i Dråvika måtte åpnes. Ingen av disse registrerte flommene har forårsaket erosjonsskader eller flomskader av betydning i nevnte vassdrag. Utfra ovenstående anses faren for flom, erosjon, masseavlagring og isgang som minimal.

Vassdrag og bekker som er viktige gyte- og oppvekstområder for laks og innlandsfisk må forvaltes i tråd med intensjonene i lakse- og innlandsfiskeloven. I Fauske kommune er Lakselva i Valnesfjord (del av Valnesfjordvassdraget som er vernet, jf. vernede vassdrag § 7.3.4) og Sulitjelmavassdraget (med Laksåga i Norddalen) de viktigste vassdragene med hensyn på oppgang av anadrom laksefisk. Det vises i denne sammenheng til Fylkesmannens kategorisering av laks-, sjøaure- og sjørøyevassdrag i Nordland av 21.12.98.

Laksåga i Norddalen er regulert av Elkem AS, Siso kraftverk. Det er bygd 6 terskler i Laksåga, samt 1 terskel etter kulvert som Litle Tverråga renner gjennom, etter pålegg fra Miljøverndepartementet og Direktoratet for Naturforvaltning. Elkem forutsetter at adkomsten til tersklene ikke blokkeres ved eventuell hyttebygging i LSF07. Det vil ikke bli større vannføring i elva enn det som var før Siso kraftverk ble bygget ut. Utfra dette anses faren for flom, erosjon, masseavlagring og isgang i dette vassdraget som minimal, men bør likevel vurderes ved etablering av ny hyttebebyggelse i LSF07.

§ 6.1.1 **Naturområder (VN)**

Områdene merket som **VN** reguleres til naturområder. Innenfor disse områdene tillates ikke varige inngrep utover beskjeden tilrettelegging for allmenn ferdsel og normal skjøtsel.

§ 6.2 Bestemmelser til hovedplankart

§ 6.2.1 **Akvakultur (VA)**

Innenfor godkjent lokalitet for akvakulturanlegg **(VA)** skal festeanordninger og kabelstrekk for akvakulturanlegg ikke unødig hindre allmennhetens ferdsel i sjøområdene og adkomstmulighetene til land.

Akvakulturanlegg i sjøen utformes på en estetisk forsvarlig måte med hensyn til materialbruk, form og farge.

Retningslinjer

Fauske kommune vil ved konsesjonsbehandling for nye akvakulturanlegg henvise lokaliseringen av disse til VA-områdene. Konkret plassering av anlegg innenfor disse områdene vil det bli tatt stilling til under konsesjonsbehandlingen. Kommunen har ikke tatt stilling til hvilken type oppdrett som skal drives innenfor VA-områdene. Dette vil bli vurdert under konsesjonsbehandlingen.

Konsesjonshaver har ansvaret for å rydde området for utstyr, festeanordninger og avfall dersom driften ved akvakulturanlegget nedlegges permanent eller for lengre perioder.

§ 6.2.2 **Friluftsområde (VFR)**

Innenfor regulerte vassdrag (Stengvatn, Storelvvatn og Balvatnet) skal utarbeidede dambruddsbølgeberegninger benyttes for videre vurdering i utnyttelsen av arealet langs vassdragene. Tiltak i områdene skal oversendes regulant for uttalelse.

Retningslinjer

NVE har satt krav om at alle dameiere i klasse 1 og 2 skal gjennomføre dambruddsbølgeberegninger for utarbeidelse av dambruddsbølgekart. Salten Kraftsamband har to dammer i klasse 2. Disse er Balvannsdammen og dam Giken (Storelvvatn). Salten Kraftsamband har fremskaffet slikt materiale for disse anlegg i 2003. Dambruddsbølgeberegning for dam Stengvatn ble utført i 2005.

§ 6.2.3 Naturområde (VN)

Innenfor området **VN2** på Klungsetleira skal det ikke foretas gravearbeider eller oppføres bygg eller anlegg. Det skal heller ikke legges aktiviteter hit som kan være til skade for fuglelivet i området.

§ 6.2.4 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (FFNF/FFNFA)

Områder markert som **FFNF** gjelder områder for kombinert arealbruk for ferdsel, friluft, natur og friluftsområde.

FFNF07-**FFNF10** viser arealer som i tillegg kan nyttes til fortøyninger for akvakulturområder (VA). Fortøyningene skal minimum ligge 25 meter under havoverflaten*. Det tillates utover dette ikke etablering av oppdrettsanlegg eller andre typer akvakultur i disse områdene.

Områder markert som **FFNFA** gjelder områder for kombinert arealbruk for fiske, ferdsel, natur, frilufts- og akvakultur.

I FFNFA-områder mellom land og utenforliggende akvakulturområder (VA-områder), kan det i forbindelse med godkjenning av lokaliteter for akvakultur, anlegges kai/brygge, fortøyningsanlegg og andre innretninger til betjening av akvakulturanlegget. Disse skal ikke hindre den frie ferdsel for mindre båter langs land.

Retningslinjer

**Havoverflaten angir et punkts høyde under/over gjennomsnittlig havnivå. På kart angis antall meter under havet som et negativt antall meter over havet. Dvs. at 25 m under havet blir på kart -25 m over havet.*

Valnesfjordvatnet, Nedrevatnet og Øvrevatnet, som i planen er disponert til FFNF-*områder, er i relasjon til motorferdselslovens § 2, 4.ledd å betrakte som sjø, og områdene rammes derfor ikke av forbudsbestemmelsene i motorferdselslovens § 3. Sjøkabler for overføring av telesignal, elektrisk kraft og drikkevann bør legges i områder som er disponert til* FFNF-*områder.*

§ 6.3 Bestemmelser til kommunedelplan for Fauske sentrum

§ 6.3.1 Forbudsgrense vassdrag (linje)

Områder markert med juridisk linje «forbudsgrense vassdrag» angir områder som skal ivaretas som flombarrierer for vassdrag. Innenfor **LL05**, **LL06**, **LL07**, samt 50 meter fra vassdrag langs nedre deler av Liosen/Farvikbekken (**VFR02**-**VFR05**), målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, jfr. plan- og bygningsloven § 11-11, 5.ledd, er det ikke tillatt å iverksette tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 eller fradeling til slike tiltak utover det som er nødvendig for stedbunden næring/landbruket (jf. 5.1.1). Søknad om tiltak i flomutsatte områder skal oversendes Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) for uttalelse.

§ 6.3.2 Naturområde (VN)

Innenfor området **VN1** på Klungsetleira skal det ikke foretas gravearbeider eller oppføres bygg eller anlegg. Det skal heller ikke legges aktiviteter hit som kan være til skade for fuglelivet i området.

Del 7. Hensynssoner i kommuneplan (PBL § 11-8)

§ 7.1 Sikrings- støy- og faresoner (PBL § 11-8, pkt. a)

§ 7.1.1 **Nedslagsfelt drikkevann (H110_)**

I områder for nedslagsfelt for drikkevannskildene (merket **H110_** i hovedkartet) tillates det ikke tiltak som kan forurense, ødelegge eller medføre ulempe for bruk av drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Alle tiltak i nedslagsfeltet for drikkevann skal forelegges vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet til uttalelse.

Retningslinjer
Drikkevannsforskriften med veiledning gir utfyllende informasjon om sikring av drikkevannskilder. Vannverkseier gir utfyllende informasjon om bruk av vannkilden og nedslagsfeltet.

§ 7.1.2 **Rød og gul sone iht. T-1442 (H210_ og H220_)**

Områder markert med hensynssone **H210_** og **H220_** angir rød og gul støysone fra skytebane. Ved tiltak i eller nær støysoner må detaljert utstrekning av støysonegrensene avklares med støyberegninger.

§ 7.1.3 **Ras- og skredfare (H310_)**

Områdene markert som **H310_** angir kjente fareområder for kvikkleire. I disse områdene skal det ikke gis tillatelse til tiltak som kan påvirke stabiliteten i grunnen uten at det er gjennomført geotekniske grunnundersøkelser. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak skal gjennomføres samtidig med tiltaket.

§ 7.1.4 **Skytebane (H360_)**

Område markert med faresone **H360_** angir hensynssone for skytebane. Innenfor området skal det ikke iverksettes tiltak som kan komme i konflikt med skytebanen av hensyn til støy, fare og sikkerhet.

§ 7.1.5 **Høyspenningsanlegg (H370_)**

Områder markert som **H370_** angir aktsomhetsområde for høyspenningsanlegg for eksisterende kraftledning. Tiltak innenfor hensynssonen eller i nærheten av kraftledninger skal skje i tråd med fellesbestemmelsene § 1.13.

§ 7.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap og bevaring natur- og kulturmiljø (PBL § 11-8, c.)

§ 7.2.1 Hensyn reindrift (H520_)

Retningslinjer
*Hensynssone **H520_** viser viktige flyttleier for rein som må tas hensyn til ved en eventuell utbygging på Stormyra (i kommunedelplan for Sentrum). Det vises her til Reindriftsloven § 22 hvor flyttleier har et særskilt vern.*

Hensynssonene kan ikke tolkes som uttømmende for områder med verdi for reindriften. Ved tiltak innenfor reinbeitedistriktene bør hensynet til reindrift alltid vurderes slik at reindriftens interesser ivaretas på best mulig måte.

§ 7.2.2 Hensyn friluftsliv (H530_)

Retningslinjer
*Områder som er svært viktig for friluftsliv er markert med hensynssone **H530_**. I disse områdene skal allmennhetens friluftsinteresser være førende for arealbruken som tillates. Det bør ikke tillates tiltak som kan være i konflikt eller medføre ulemper for allmennhetens bruk eller tilgjengelighet til områdene. Områder som er viktige for friluftslivet er ofte også viktige områder for landskaps, natur- og/eller økologiske kvaliteter og verdier.*

Hensynssonene må ikke tolkes som uttømmende for områder med viktige friluftsverdier. Friluftsliv bør alltid vurderes i plansaker slik at mindre kjente områder, for eksempel områder med lokal verdi, ivaretas i planarbeidet.

§ 7.2.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

H570_1: Fangeleir Kjeldås
H570_2: Sulitjelma kirke
H570_3: Sulitjelma gruver
H570_4: Kulturmiljø Alvenesheia
H570_5: Kulturmiljø Røvik ungdomssenter

Retninglinjer:
*Områder markert med hensynssone **H570_** er knyttet til områder der eksisterende bygningsmiljø, rester etter tidligere arealbruk eller spor etter menneskelig aktivitet i landskapet har høy verdi som historiske kilder og kulturminner/kulturmiljøer, uten at kulturminnets/miljøets alder gjør at området underlegges automatisk vern (jf. Kulturminnelovens § 4). Områdene bør forvaltes slik at stedets egenart og særpregede kulturmiljø opprettholdes. Tiltak i områdene som kan virke ødeleggende eller redusere områdenes kvaliteter bør ikke tillates. Hensynssonene kan ikke tolkes som uttømmende for områder med verdi som viktige kulturmiljøer. Kulturmiljø bør alltid vurderes i plansaker slik at hittil ukjente eller mindre kjente kulturmiljøer oppdages og ivaretas.*

Det bør ikke foretas tilsåing og revegetering/beplantning i området fra Loame via Reinhagen til smeltehytta, mot Balmielva og på Grunnstolltippen og deler av områdene øst og vest for kissiloen. Ved aktiv revegetering bør det utarbeides vegetasjonsplan for hele det området som naturlig hører med visuelt, funksjonelt og biologisk. Avgrensning for en slik plan gjøres i samråd med kommunen.

Ved sikring av gruveinnganger bør det velges løsninger som gjør at inngangen fremstår som en åpning. Gjenmuring bør trekkes tilbake fra åpningen og eventuelle problemer knyttet til oppsamling av vann i åpningen bør løses gjennom ny opparbeidet drenering. Hull bør sikres ved bruk av godt merkede viltgjerder. Kraftig netting bør også vurderes benyttet som horisontal sikring på toppen av viltgjerdet over hull.

Rester etter viktige ledd i gruvedriften bør ikke fjernes såfremt de ikke virker forurensende ved at de kan spres i landskapet rundt. Jernrester, kabler og annet bør såfremt de ikke kan skade folk og dyr, få ligge i ro på stedet.

Eget prosjekt med utforming av database, vern i Sulitjelma bør gjennomføres. Registreringer og dokumentasjon bør samles og knyttes til nummer påført temakart. Temakart og database bør ajourføres og ligge som et viktig og tilgjengelig materiale ved søknader, meldinger for private og for saksbehandling etc.

Alle eksterne endringer på bestående hus som er registrert med nummer på temakart vern bør meldes/søkes om. Søknaden bør inneholde fasadetegninger og beskrivelse. Alle endringer skal godkjennes før arbeidet kan igangsettes. Som endringer regnes endring av farger, fasadekledning, vindus/dørtyper, plassering av vinduer og dører, detaljer knyttet til tak, overgang tak/vegg, inngangspartier, taktekking, trapper/inngangsparti, pipeløsninger og påbygg. Som endringer regnes også riving.

§ 7.3 Båndleggingssoner (PBL § 11-8, pkt. d)

§ 7.3.1 Båndlegging for planlegging etter plan- og bygningsloven (H710_)

Områdene markert med hensynssone **H710_1F** båndlegges for framtidig serverfarm/teknopark med krav om reguleringsplan og konsekvensutredning. Gyldigheten for båndleggingen gjelder 4 år fra vedtaksdato for kommuneplanens arealdel og oppheves dersom godkjent plan ikke foreligger.

§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om naturvern (H720_)

Følgende områder er vernet i medhold av Naturvernloven, jfr. Plan- og bygningslovens § 11-8, bokstav d:

H720_1 og **H720_2** - Junkerdal nasjonalpark er båndlagt med varig vern etter Naturvernloven (kgl. res. dat. 09.01.2004). Det skal opparbeides infrastruktur rundt utvalgte innfallsporter for å bedre adkomst og opplevelsesmuligheter i og rundt nasjonalparken. Innfallsportene er markert med eget symbol på plankartet. Samtidig er det viktig at slike tiltak ikke reduserer områdenes opplevelsesverdi og allmennhetens tilgang til friluftsområder og nasjonalparken.

H720_3 og H720_4 – Sjunkhatten nasjonalpark er båndlagt med varig vern etter Naturvernloven (kgl. res. dat. 05.02.2010). Det skal opparbeides infrastruktur rundt utvalgte innfallsporter for å bedre adkomst og opplevelsesmuligheter i og rundt nasjonalparken. Innfallsportene er markert med eget symbol på plankartet. I denne sammenheng bør det være et særskilt fokus på barn og unge, universell utforming/tilrettelegging for alle. Samtidig er det viktig at slike tiltak ikke reduserer områdenes opplevelsesverdi og allmennhetens tilgang til friluftsområder og nasjonalparken.

H720_5 - Ytre Klungset er båndlagt med varig vern som naturreservat etter Naturvernloven (kgl. res. dat. 15.12.2000, verneplan for rike løvskoger i Nordland) med hensikt om å bevare et skogområde med stort mangfold og frodighet, inkludert artsforekomstene av gulveis og springfrø, samt den tilhørende fauna.

H720_6 - Veten er båndlagt med varig vern etter Naturvernloven (kgl.res. dat. 15.12.2000, verneplan for barskog i Nord-Norge) med hensikt om å bevare en rik kalkfuruskog med alt naturlig plante- og dyreliv og de naturlige økologiske prosessene.

H720_7 – Våtmarksområdet på Fauskeeidet er båndlagt med varig vern som naturreservat etter Naturvernloven (kgl. res. dat. 16.12.1983) med hensikt om å bevare et produktivt og artsrikt våtmarksområde og vakkert landskapsområde, spesielt av hensyn til det varierte plantelivet og et særdeles rikt og interessant fugleliv.

Innenfor naturreservatene **H720_5** – **H720_7** tillates det ikke tiltak som kan endre de naturgitte forhold, herunder oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, opplag av båt, fremføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veier, drenering og annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske bekjempningsmidler. Opplistingen er ikke uttømmende. Naturmangfoldlovens § 49 krever også at det skal legges vekt på hensynet til verneområder når det vurderes om det skal gis tillatelser til utenforliggende virksomheter.

§ 7.3.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_)

Følgende områder er vernet i medhold av Kulturminneloven, jfr. Plan- og bygningsloven § 11-8, bokstav d:

H730_1 - Klungset leir med tilhørende bygninger (kontor, lager, garasje og verksted) ble vedtatt fredet som nyere tids kulturminne i 2015 med hjemmel i Kulturminneloven § 15 og 19. Isolatbrakken ble vedtatt fredet 2004.

H730_2 - Sjønstå gård (klyngetun) er båndlagt med varig vern etter Kulturminneloven som kulturminne av nasjonal interesse. Området ble vedtatt fredet 12.12.2005 med hjemmel i Kulturminneloven § 15 og 19.

H730_3F – Fv.830/Sulitjelmaveien er forskriftsfredet etter § 22a i Kulturminneloven, og står oppført som objekt nr. 127 i Nasjonal verneplan for veger, bruer og vegrelaterte kulturminner. Fredningen gjelder fra Sjønstå bru til krysset ved Avilonfyllinga. Tiltak som kan medføre endring på veien skal meldes inn til Statens vegvesen.

H730_4F – H730_6F – Områdene markerer hovedbygningen til Røvika ungdomssenter og tilhørende elevinternat (Høgli) og rektorbolig (Granli). Byggene er forskriftsfredet etter § 22a i Kulturminneloven med hensikt om å sikre det helhetlige spesialskoleanlegget og dets historie. Anleggets omkringliggende områder er markert med hensynssone H570_5.

H730_7F og **H730_8F** – Områdene markerer automatisk fredete kulturminner (gravhauger) etter Kulturminnelovens § 4. Tiltak på eller inntil kulturminnene som kan skade, ødelegge, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme eller grave ut de automatisk fredete kulturminnene, eller framkalle fare for at dette kan skje, er ikke tillatt. Kulturminnenes omkringliggende miljø er markert med hensynssone H570_4.

Tiltak etter PBL § 1-6 innenfor disse områdene skal avklares med kulturvernmyndighet.

§ 7.3.4 Båndlegging etter andre lover (H740_)

Følgende områder er vernet som vernede vassdrag etter Lov om vassdragene (erstattet av Vannressursloven i 2013), jf. Plan- og bygningsloven § 11-8, d:

H740_1 - Valnesfjordvassdraget, vernet i Verneplan I (Stortingsvedtak av 06.04.73).
H740_2 og **H740_3** - Store Tverråga og Villumselva, vernet i Verneplan II (Stortingsvedtak av 30.10.80).

Vernet gjelder hele nedbørsfeltet og er blant annet et vern mot utbygging til kraftformål.

For hovedvassdraget/vannstrengen i Valnesfjordvassdraget, Store Tverråga og Villumselva vil det innenfor en sone på 100 m målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand være krav om reguleringsplan før tiltak som nevnt i Plan- og bygningsloven § 1-6, samt fradeling til slike tiltak kan godkjennes.

Innenfor områdene skal det ikke foretas inngrep i vassdraget/vannstrengen som kan skape erosjon og utrasing av elvekantene. Kantvegetasjon skal bevares.

Retningslinjer
For verna vassdrag gjelder rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag av 10. nov. 1994. Retningslinjene gjelder følgende deler av det enkelte verneobjekt avgrenset slik:

Valnesfjordvassdraget er vernet pga. vassdragets betydning for friluftsliv, verdier knyttet til vassdraget (bl.a. ualminnelig rik flora), landskapsmessige og viktige kulturelle verdier. Dette er ivaretatt ved at hoveddelen av området ligger som et rent LNFR-område. Øvrige arealbruksformål i området vil gjennom retningslinjer/bestemmelser ivareta intensjonene for vernet i vassdraget. Kommunen kan ikke se at det utover dette er noe behov for å bruke differensiert forvaltning av Valnesfjordvassdraget som et verktøy i oppfølgingen av RPR for verna vassdrag.

Villumselva og Store Tverråga er vernet bl.a. pga. vassdragenes urørthet. Dette er ivaretatt ved LNFR-formålene. Faren for flom, erosjon, masseavlagring, isgang er vurdert i de verna vassdragene og en slik fare vurderes som minimal.

§ 7.4 Videreføring av reguleringsplaner (PBL § 11-8, pkt. f)

§ 7.4.1 **Områder hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde**

Tidligere vedtatte reguleringsplaner er vist i planen som områder hvor gjeldende planer fortsatt skal gjelde. Ved motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplanen, gjelder kommuneplanens bestemmelser foran. Utbygging vil ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan medføre plankrav.

Reguleringsplaner som godkjennes etter at arealdelen er vedtatt gjelder foran kommuneplanen.

Del 8. Bestemmelsesområder (PBL § 11-9)

§ 8.1 Fellesbestemmelser

§ 8.1.1 **Områder med krav om reguleringsplan**

Følgende områder er vist som bestemmelsesområder i kommuneplanen:

- Sentrumssone **Sone #A** og **Sone #B** i kommunedelplan for Fauske sentrum
- **Sone #D** (Strømsnes) i kommuneplanens hovedplankart.

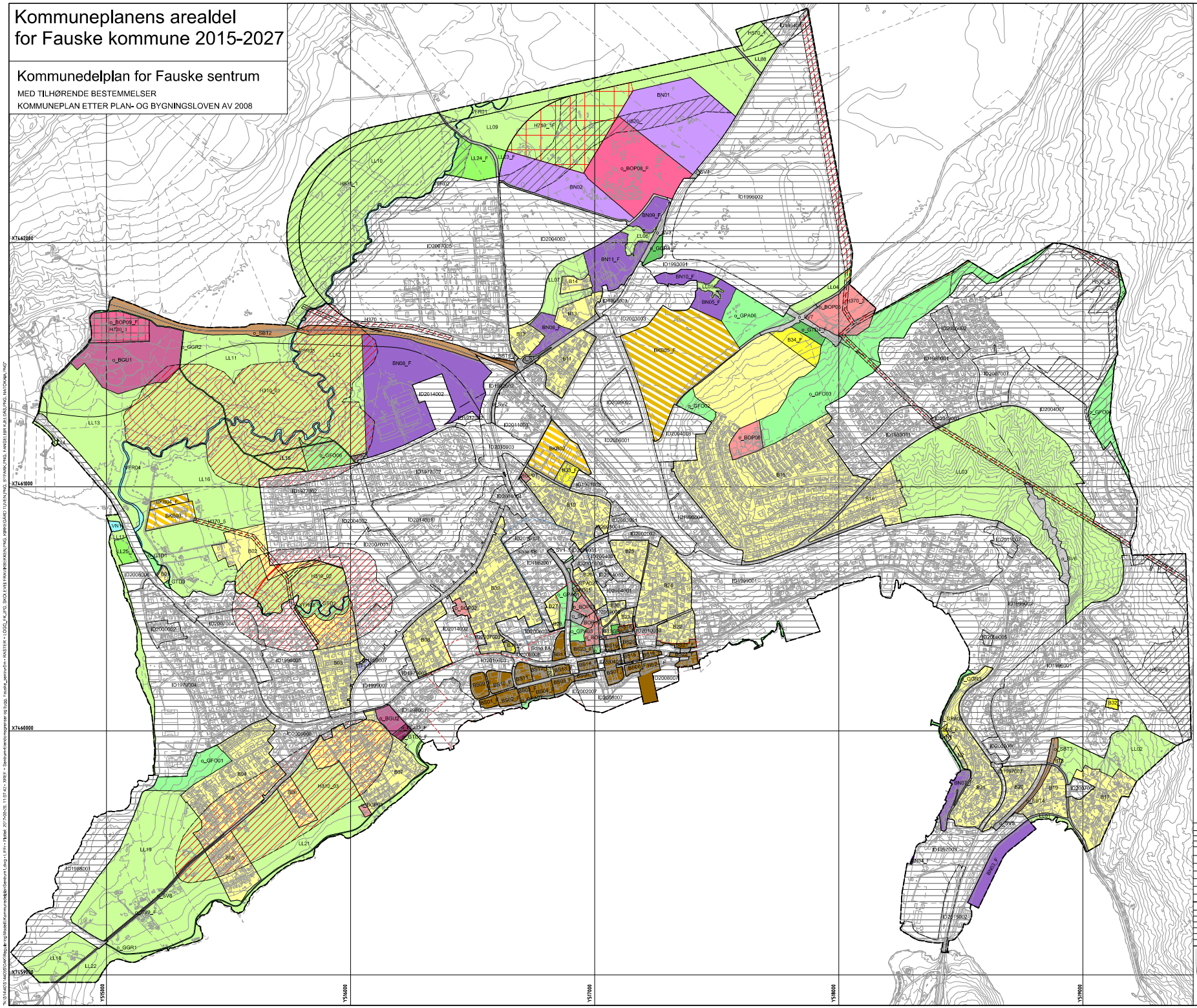
I områder vist som bestemmelsesområder stilles det krav om reguleringsplan før gjennomføring av tiltak som nevnt i PBL § 1-6. I tillegg gjelder særskilte bestemmelser omtalt i del 1 (jf. § 1.15).

Kommuneplanens arealdel for Fauske kommune 2015-2027

Kommunedelplan for Fauske sentrum

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

KOMMUNEPLAN ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008



Tegnforklaring

Linjetyper

- Planens begrensning
- Grense for arealbruksområde
- Forbudsgrense vassdrag
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for båndleggingssone, nåværende
- Grense for båndleggingssone, fremtidig
- Grense for detaljeringssone
- Grense for bestemmelsesområder
- Grense for faresone
- Nåv. Kraftledning, Overføringsanlegg for energi
- Nåv. Jernbane
- Nåv. fjernveg i Tunnel
- Nåv. fjernveg
- Fremt. Gang-/Sykkelveg

Eierform

Områder med offentlig eierform er markert med o_
Områder uten markering har annen eierform (privat).

Hensynssoner (PBL § 11-8)

a.3) Faresoner

	NÅV.	FRAMT.
Ras- og skredfare	H310_	
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	H370_	

c) Sone med angitte særlige hensyn

Hensyn reindrift	H520_	
Hensyn friluftsliv	H530_	
Bevaring kulturmiljø	H570_	

d) Båndleggingssoner

Båndlegging for regulering etter PBL		H710_F
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730_	

f) Soner hvor regulering fortsatt skal gjelde

Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde	ID2006	

Bestemmelsesområder (PBL § 11-9)

1) Krav om reguleringsplan

	NÅV.	FRAMT.
Bestemmelsesområde for Sentrumssone A		#A
Bestemmelsesområde for Sentrumssone B		#B

Reguleringsformål (PBL § 11-7)

1. Bebyggelse og anlegg

	NÅV.	FRAMT.
Boligbebyggelse	B	B_F
Naust	N	
Sentrumsformål		BS_F
Forretninger	BF	
Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP	BOP_F
Næringsvirksomhet	BN	BN_F
Grav-og urnelund	BGU	BGU_F
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BKB	BKB_F

2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		S_F
Veg	SV	SV_F
Bane (jernbane)	SBT	SBT_F
Parkeringsanlegg	SPA	SPA_F

3. Grønnstruktur

Grønnstruktur	GGR	GGR_F
Turdrag	GTD	GTD_F
Friområde	GFO	
Park	GPA	GPA_F

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	LL	LL_F

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

Friluftsområde	VFR	
Naturområde	VN	

0 250m 500m

Målestokk 1:5000 (A0)

Revisjon:	SAKSNR.	DATO	SIGN.
1. Revisjon etter offentlig ettersyn		29.08.17	MALUN

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring og oppstart av planarbeid	160/12	06.05.14	dk
1. gangs behandling i planutvalget	051/16	19.04.16	dk
Offentlig ettersyn fra 03.05.16 til 01.07.16	–	–	dk
2. gangs behandling i planutvalget			
Offentlig ettersyn fra ------- til -------			
Kommunestyrets vedtak			

KARTOPPLYSNINGER	UTARBEIDET AV:	PLAN NR.
Kartref: Euref 89 Sone 33 Ajour: FKB 2015–05–17 Høyderef: NN1954 Ekvidistanse: 5m Forslagsstiller:	Norconsult	2015006 DATO: 2017–08–29

FAUSKE KOMMUNE

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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