Trollhaugan 91, 8252 ROGNAN



PROPR.NO

Selger
Kurt Jarle Johansen
99230250

Prisantydning
1 300 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1840 Gnr. 12 Bnr. 16 Fnr. 1

Velkommen til Trollhaugan 91. En koselig hytte på fjell med fantastisk utsikt og stor terrasse!

PRISANTYDNING
kr 1 300 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
60kvm

ANTALL SOVEROM
2

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier







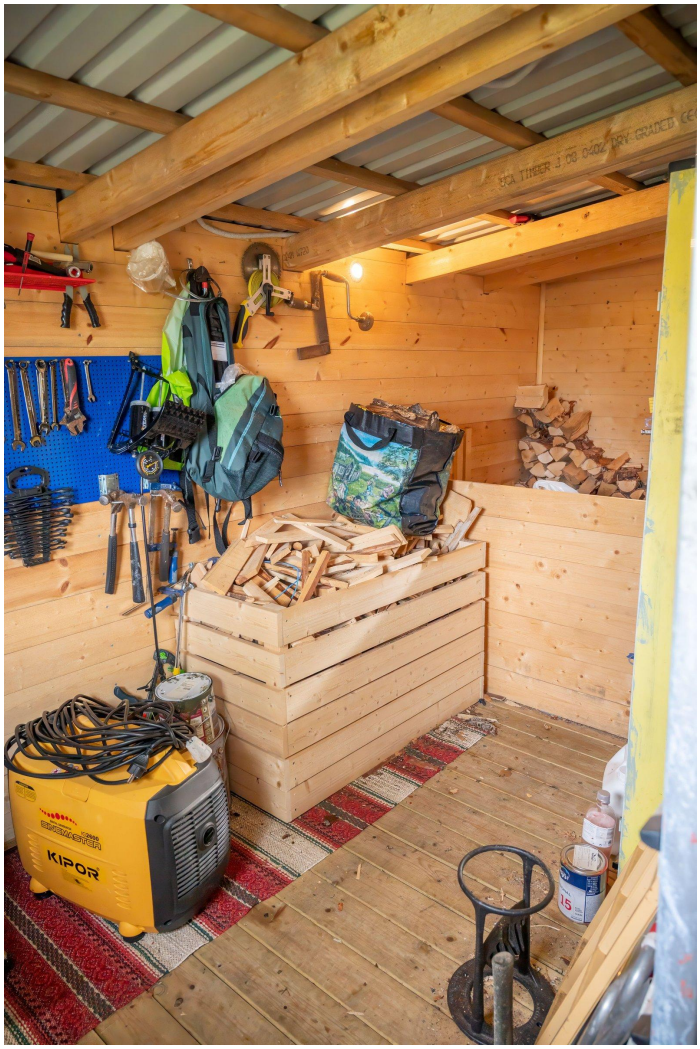




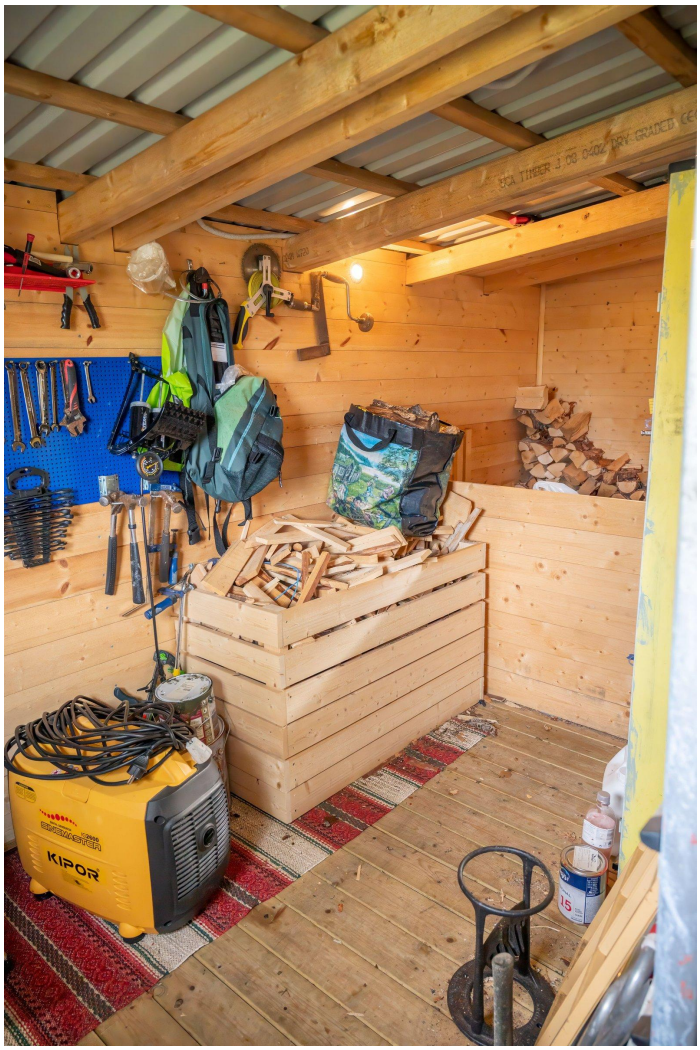




Bod 2



Bod 1



Bod 1



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Bad



Soverom1



Soverom2



Gang til bod



Inngang

Om boligen

Velkommen til Trollhaugan 91. En koselig hytte på fjell med fantastisk utsikt og stor terrasse! Hytten har en enkel standard og en god planløsning med stor stue.
Hytten har 2 soverom, kjøkken, toalettrom, stue og mulighet for hems. I tillegg har hytten to uteboder hvor det er god plass for oppbevaring av diverse utstyr. Er montert 2 stk solcellepanel som gir strøm, samt dieselvarmer med ring hytta varm.
Hytten er på festetomt med kr 0 i festeavgift.

Beliggenhet

Hytten har en fin beliggenhet med flott utsikt og gode lys og solforhold.
Området byr på turmuligheter, fisking, toppturer og kort vei til skiløyper og alpinanlegg. Avstand til Rognan 15km, avstand til Bodø 87km og Vestvatn alpinanlegg 15km

Annet

For visning, kontakt Irene på 41104869.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
32 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

49 490 kr (Omkostninger totalt)

---

1 349 490 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)

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.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig/hytte
Trollhaugan 91, 8252 ROGNAN
SALTDAL kommune
gnr. 12, bnr. 16, fnr. 1

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 28.08.2025 **Rapportdato:** 23.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20139-1615 **Referansenummer:** LR5343

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

trv
Tegova Residential Valuer

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.

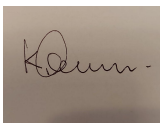
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av punktfestet tomt, hytte, og uthus. Eier har betalt fullt vederlag for festetomten, og innløsningssummer er kr 0. For detaljerte opplysninger, se festekontrakten.
Hytten er oppgradert på flere områder opp gjennom årene. Taktekke og utvendig kledning er fra 1998. Hytten ble bygd ut i 2018 med gang og vedbod. Terrassen ble utvidet i perioden 2022 - 2024. Dieselvarmer montert i 2023, og vindmølle og elanlegg etablert i 2018. Toalettrommet ble pusset opp i 2020, og er med installert vacumtoalett med utvendig tank og utslipp av gråvann til terrenget. Montering av vacumtoalett er søknadspliktig, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Noen vinduer er montert ny de siste årene, og nytt røykrør i pipen er nontert. Ellers vises til kommentarer videre i rapporten.

Fritidsbolig/hytte - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekke med stål/aluminiumsplater, montert i 1998 på hoveddelen, og taktekke på utbygget er fra utbyggets byggeår, 2018.
Takrenner i stål, montert kun på del av inngangspartiet og nordre langvegg.

Yttervegger av bindingsverk, innvendig med trepanel og utvendig med papp og liggende dobbeltfalskledning. Utvendig kledning opplyses å være montert ny i 1998. Utbygget med gang og vedbod er uisolert. Isolasjon i øvrige yttervegger på hytten er det ingen informasjon om.

Plassbygde sperre og takåser med saltakkonstruksjon. Kaldloft med adkomst via luke i gangen. På kaldloftet er 1 mindre rom innredet med platekledning mot sperrene.

Malte trevinduer med 2 - lags isolerglass. Vinduene er med varierende alder. 5 av vinduene er montert ny de siste årene, og resten er av eldre dato.

Malt tett ytterdør i hvit utførelse til hovedinngangen, og ytterdør i hvit utførelse med glass i utbygget.

Stor terrasse, cirka 74 m2, fordelt på 3 sider av hytten. Store deler av terrassen ble bygd ut i perioden 2022 - 2024.

Tretrapp foran hovedinngangen, og på baksiden på terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er md belegg og tregulv på gulvene. Trepanel og noe platekledning på veggene, og trepanel i takene. Gangen og vedboden er med åpent spaltegulv, trepanel på veggene, og deler av himlingen er ikke montert.

Trebjelkelag med stubbloftskonstruksjon på hoveddelen av hytta, og bjelkelag med åpent spaltegulv i utbygget.

Det er ikke krav til radonsperre, og ikke behov for radonmålinger på konstruksjoner med åpent lufting rom under bjelkelaget.

Mursteinspipe med vedovn i stuen. Det er ettermontert nytt røykrør innvendig i pipen for få år siden.

Innvendige dører i furu fylling med malte sponplatespeil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte sponplateskrog og malte fronter av sponplater. Den ene kjøkkenbenken er med laminat benkeplate med gummilist, og den andre benkeplaten med metallplate. Belegg og trepanel over kjøkkenbenken. Enkel standard. Utslagsvask på veggen mot toalettrommet. Ingen ventilering fra kjøkkenet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er med belegg på gulvet, og malte plater og trepanel på veggene. Malte plater i taket av eldre dato. Naturlig ventilasjon med veggmontert ventil, men manglende luftespalte i døren for tilluft.
Rommet er innredet med baderomsinnredning med 90 cm underskap, heldekkende servantplate, speilskap, og vakuumtoalett. Rommet ble pusset opp i 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hytten er med naturlig ventilasjon med veggventiler i stue, kjøkken, og begge soverom.

Vacumtoalett med tanke på utsiden. Tanken har utløp til terrenget. Anlegget er ikke tilstandsvurdert. Vacumtoalett i hytter er i utgangspunktet søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette, og trolig er det ikke med godkjent utslippstillatelse. Eier kan opplyse meg om dette.

Dieselvarmer med aggregat i kasse på balkongen, med varmluft til stuen. Anlegget er ikke tilstandsvurdert.

Vindmølle og solcellepanel med batteripakke og 12 volts strøm, og 230 -volts strømuttak fra inverter. Lys og strømuttak i de fleste rom, i hovedsak med 12 - volt strøm, med lyspunkter og enkelte strømuttak for 230 volts strøm i hytten.
For elanlegg over 50 volt er det krav til utførelse av godkjent elektroinstallasjonsfirma. Elinstallasjonene er utført av ufaglært, som egeninnsats. Kontroll av godkjent elektroinstallasjonsfirma anbefales.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og løsmasser.
Fundamenteringen er med betongstøpt søyler.
Flatt og lett skrånet terreng. Tilfredstillende fallforhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m²
Totalpris	1 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig/hytte

- Det foreligger ikke tegninger

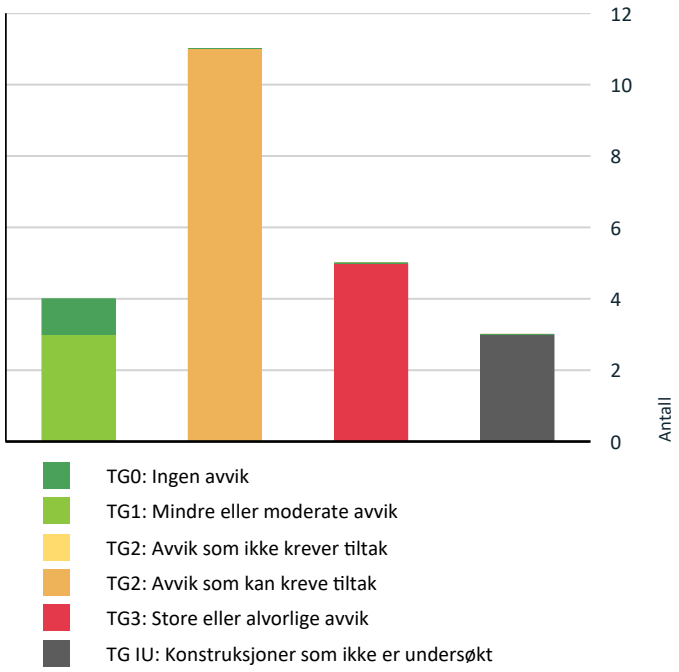
Bruken av rommene er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

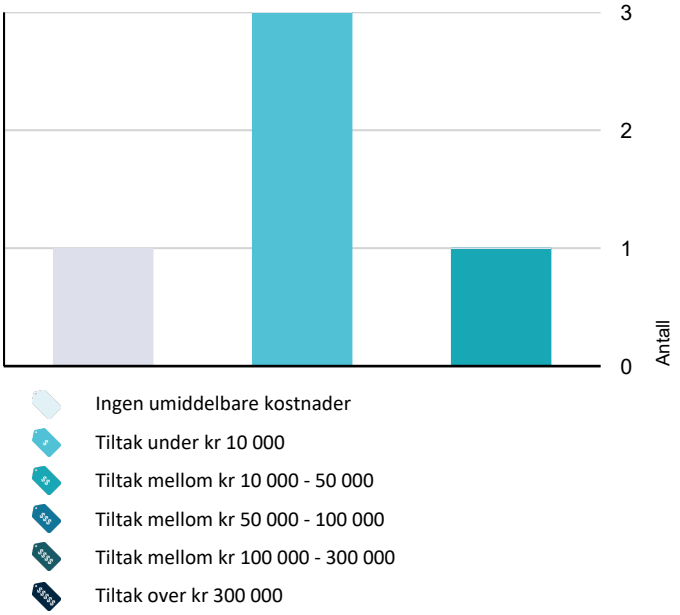
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig/hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Takstmann Kenneth Johansen AS
Nermoveien 15
8206 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG/HYTTE

Byggeår
1974

Anvendelse
Hytte i 1 etasje.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2020	Oppgradering	Vindmølle montert.
2020	Oppgradering	Toalettrom innredet.
2023	Oppgradering	Webasto, eller tilsvarende. Dieselvarmer.
	Oppgradering	Terrassen ble bygd ut i perioden 2022 - 2024.
2018	Utbygging	Gangen og vedboden ble bygd ut.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke med stål/aluminiumsplater, montert i 1998 på hoveddelen, og taktekke på utbygget er fra utbyggets byggeår, 2018.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Det er påvist andre avvik:

Takplatene er i bra stand. Tilstandsgraden er basert på at mer enn halve brukstiden på taktekke er passert.

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.

Det er kun behov for normalt vedlikehold.



Taktekke med stål/aluminiumsplater.



Manglende beslag på taket til utbygget.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner i stål, montert kun på del av inngangspartiet og nordre langvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler beslag på taket på utbygget, vedboden/gangen.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Andre tiltak:

Deler av taket på utbygget, gang/bod, kan være utsatt for snø/vanndriving. Beslag må monteres der det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takrenner i stål på deler av taket.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk, innvendig med trepanel og utvendig med papp og liggende dobbeltfalskledning. Utvendig kledning opplyses å være montert ny i 1998. Utbygget med gang og vedbod er uisolert. Isolasjon i øvrige yttervegger på hytten er det ingen informasjon om.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Krympesprekker og noe værslitasje på noen området på utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Etablering av lufting i nedkant av bordkledningen bør vurderes.



Liggende falset bordkledning på ytterveggene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygde sperre og takåser med saltakkonstruksjon. Kaldloft med adkomst via luke i gangen. På kaldloftet er 1 mindre rom innredet med platekledning mot sperrene.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Taksperrene/åsene er plassbygd og er lavt dimensjonert i forhold til dagens krav til styrke og stivhet. En del av åsene/sperrene er av udimensjonert materiale. Det er ikke montert undertak, og lufting på loftet er begrenset.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Forsterkning av taksperrene må vurderes, og lufting bør forbedres.



Del av kaldloftet.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 - lags isolerglass. Vinduene er med varierende alder. 5 av vinduene er montert ny de siste årene, og resten er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

En del av vinduene er ikke faglig montert, og noen av eldste vinduene har en del værslitasje, og flassende maling. Manglende beslag - overbeskatning/underbeslag, på flere av vinduene.

Konsekvens/tiltak
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det er behov for vedlikehold, og beslag bør monteres på de vinduene der det mangler.



Et av de andre vinduene.



Vinduene til gang og ved boden. Her mangler det beslag.

Tilstandsrapport



Værslitasje og flassende maling på noen av de eldste vinduene.

TG 2 Dører

Malt tett ytterdør i hvit utførelse til hovedinngangen, og ytterdør i hvit utførelse med glass i utbygget.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Begge ytterdørene har en del bruksslitasje/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er behov for vanlig vedlikehold og mindre utbedringer.



Ytterdørene hovedinngang.



Ytterdøren fra gangen til mellom gang og vedbod.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse, cirka 74 m2, fordelt på 3 sider av hytten. Store deler av terrassen ble bygd ut i perioden 2022 - 2024.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde på balkongen som er 50 cm eller mer over terrenget, er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Beslag må skiftes ut/monteres.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kravet til rekkverkshøyde 100 cm på balkonger kom i 2017.



Del av terrassen.



Manglende beslag yttervegg/balkongdekke.

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp foran hovedinngangen, og på baksiden på terrassen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Det er krav til rekkverk på begge sider på utvendige trapper som er 50 cm eller mer over terrenget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Tretrappen foran inngangen.



Et av soverommene.



Tretrapp på terrassen.



Del av yttergangen med inngang til stuen til høyre, og til utbygget rett frem.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er md belegg og tregulv på gulvene. Trepanel og noe platekledning på veggene, og trepanel i takene. Gangen og vedboden er med åpent spaltegulv, trepanel på veggene, og deler av himlingen er ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innvendige overflater har en del bruksslitasje og elde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe oppussing og mindre utbedringer må forventes.



Stuen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbloftskonstruksjon på hoveddelen av hytta, og bjelkelag med åpent spaltegulv i utbygget.

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.

Det ble målt eventuelle høydeavvik i et par utvalgte rom. I stuen ble det målt en høydeforskjell på cirka 2,4 cm, og i kjøkkenet en høydeforskjell på cirka 2,0 cm. Begge høydeforskjeller er fordelt gjennom hele rommet.

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 IU Radon

Det er ikke krav til radonsperre, og ikke behov for radonmålinger på konstruksjoner med åpent lufting rom under bjelkelaget.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med vedovn i stuen. Det er ettermontert nytt røykrør innvendig i pipen for få år siden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Pipen er fra byggeåret og har en del elde og bruksslitasje. Nytt røykrør som er montert forlenger brukstiden på pipen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Brannplate mot brennbart materiale ved sotluken bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vedovn av nyere dato i stuen.



Sotluken er i gangen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i furu fylling med malte sponplatespeil.



Malte fyllingsdører innvendig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte sponplateskrog og malte fronter av sponplater. Den ene kjøkkenbenken er med laminat benkeplate med gummilist, og den andre benkeplaten med metallplate. Belegg og trepanel over kjøkkenbenken. Enkel standard. Utslagsvask på veggen mot toalettrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen er med enkel standard, fungerer for sitt bruk, men har en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for andre tiltak enn normalt vedlikehold.



Kjøkkeninnredningen, bilde II



Kjøkkeninnredningen, bilde



Kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ingen ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er med belegg på gulvet, og malte plater og trepanel på veggene. Malte plater i taket av eldre dato. Naturlig ventilasjon med veggmontert ventil, men manglende luftespalte i døren for tilluft. Rommet er innredet med baderomsinnredning med 90 cm underskap, heldekkende servantplate, speilskap, og vakuumtoalett. Rommet ble pusset opp i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør monteres på alle toalettrom, men eier må selv vurdere behovet.



Toalettrommet, bilde I



Toalettrommet, bilde II

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Hytten er med naturlig ventilasjon med veggventiler i stue, kjøkken, og begge soverom.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Vacumtoalett med tanke på utsiden. Tanken har utløp til terrenget. Anlegget er ikke tilstandsvurdert. Vacumtoalett i hytter er i utgangspunktet søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette, og trolig er det ikke med godkjent utslippstillatelse. Eier kan opplyse meg om dette.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Tanken utvendig til toalettet.



Toalettet.

TG IU Andre installasjoner

Diseselvarmer med aggregat i kasse på balkongen, med varmluft til stuen. Anlegget er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Dieselbrenner/aggreagat i kasse på balkongen

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Vindmølle og solcellepanel med batteripakke og 12 volts strøm, og 230 - volts strømuttak fra inverter. Lys og strømuttak i de fleste rom, i hovedsak med 12 - volt strøm, med lyspunkter og enkelte strømuttak for 230 volts strøm i hytten.
For elanlegg over 50 volt er det krav til utførelse av godkjent elektroinstallasjonsfirma. Elinstallasjonene er utført av ufaglært, som egeninnsats. Kontroll av godkjent elektroinstallasjonsfirma anbefales.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei På elanlegg over 50 volt er det krav til utførelse av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ingen dokumentasjon på elanlegget.

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?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kursfortegnelsen mangler. Elinstallasjonene er utført av ufaglært, som egeninnsats. Det anbefales kontroll av elinstallasjonene av godkjent elektroinstallasjonsfirma.
    Det tas ikke stilling til eventuelle kostnader forbundet med dette.

Generell kommentar

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Solcellepanel på sørveggen.

Tilstandsrapport



Teknisk rom.



Vindmøllen.

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.

1 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 mer enn 10 år, og bør fornyes.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenteringen er med betongstøpt søyler.



Del av søylefundamenteringen.

TG 0 Terrengforhold

Flatt og lett skrånet terreng. Tilfredstillende fallforhold.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse
Redskapsbod

Byggeår
2018

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uteboden er fundamentert på søyler og er med Trebjelkelag med spaltegulv, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning, og sperretak med stålplater som taktekke. Plassbygd ytterdør i tre.

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

60 m²/60 m²

Fritidsbolig/hytte: Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Toalettrom, Bod

Andre bygg: Redskapsbod
Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 350 000

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	**1 350 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 350 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)	Beregnet (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.	Kr.

Kommentar

Eier har betalt fullt vederlag for hele festetiden. Se vedlagte festekontrakt, punkt under Innløsningsrett. Festekontrakten er ikke tinglyst.

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er i et attraktivt hytteområde med store naturområder i umiddelbar nærhet. Lett tilgjengelig adkomst både sommer og vinterstid. Etterspørselen etter hytter i området har vært stabilt bra i mange år, og eiendommen anses som kurant og omsettelig. Markedsverdien er satt ut fra en helhetlig vurdering av tomt, beliggenhet, standard, etterspørselen, og en vurdering av markedssituasjonen på takstdagen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Knøvelåsvatnet 11 ,8250 ROGNAN 0 m² 2004 0 sov	06-09-2022		**1 300 000**		1 300 000	
2	Knøvelåsvatnet 18 ,8250 ROGNAN 0 m² 1986 0 sov	09-04-2023		**1 150 000**		1 150 000	
3	Knøvelåsvatnet 20 ,8250 ROGNAN 0 m² 0 0 sov	15-09-2025		**1 200 000**		1 200 000	
4	Trollhaugan 65 ,8252 ROGNAN 66 m² 2003 3 sov	21-09-2023	1 850 000	**1 600 000**		1 600 000	**24 242**
5	Trollhaugan 81 ,8252 ROGNAN 64 m² 1990 3 sov	09-10-2022	1 390 000	**1 430 000**		1 430 000	**22 344**
6	Jarbruvatnet 80 ,8252 ROGNAN 68 m² 2012 3 sov	03-09-2025	1 650 000	**1 550 000**		1 550 000	**22 143**
7	Ingeborgvatnet 4 ,8252 ROGNAN 46 m² 2005 2 sov	27-01-2025	1 000 000	**900 000**		900 000	**20 000**
8	Trollhaugan 95 ,8252 ROGNAN 48 m² 1968 2 sov	10-03-2022	950 000	**925 000**		925 000	**19 271**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig/hytte			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 400 000
Tekniske installasjoner	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	470 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig/hytte	Kr.		**1 100 000**
Redskapsbod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Redskapsbod	Kr.		**40 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 140 000**

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.	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

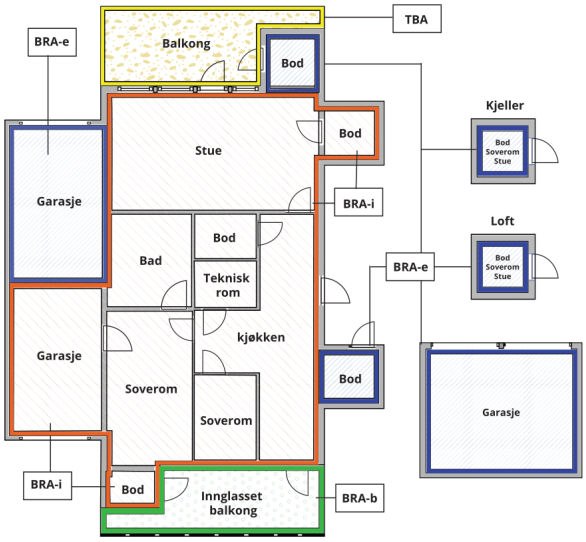
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig/hytte

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	60			60		9	69
SUM	**60**					**9**	**69**
SUM BRA	**60**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom 1, toalettrom, soverom 2, yttergang til vedbod med utgang til baksiden av hytten, bod		

Kommentar

Vedboden og del av yttergangen er areal som er lavere enn målbar høyde. Dette arealet utgjør 2 m2 i yttergangen, og 7 m2 i vedboden, til sammen 9 m2. Arealet er oppgitt som AHL, og tatt med i gulvarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bruken av rommene er ikke kontrollert opp mot byggemeldte 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: Standardisert takhøyde er 240 cm. Takhøyden varierer noe fra rom til rom. I stuen er takhøyden 197 cm til 233 cm. I mellomgangen og soverommene er takhøyden 220 cm, og i toalettrommet 204 cm. Yttergangen er med høyde 200 - 204 cm.

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

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)
Fritidsbolig/hytte	60	0
Redskapsbod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Kenneth Rikard Johansen	Takstingeniør
	Kurt Jarle Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	12	16	1	0		ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Trollhaugan 91	31.07.2001		

Hjemmelshaver
Skjevelnes Irene, Johansen Kurt Jarle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommens beliggenhet er på Trollhaugan - Saltdalsfjellet, med avkjørsel fra hovedveien og skogsvei frem til hytten. Veibeskrivelse: Avkjørsel fra E6 på Medby i Saltdal, og videre på FV 812 ca. 11 km i retning Misvær, frem til privat avkjørsel fra hovedveien/Kulturveien, og videre cirka 60 meter på skogsvei frem til hytten. Fin beliggenhet med utsikt utover nærområdet og fjellområdene rundt. Meget gode lys og solforhold. Tomten fremstår som naturtomt i tilnærmet flatt terreng. Nærområdet består av spredt hyttebebyggelse, store friområder med fint turterreng, både sommer og vinterstid, og mange muligheter for friluftsliv, jakt, og fiske.

Adkomstvei

Adlkomst fra offentlig vei og cirka 60 meter på privat skogsvei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har ikke innlagt avløp, bortsett fra gråvannsutslipp direkte til terrenget under hytta.

Regulering

Området er regulert til LNF - område, med tillatt innslag av hytter/fritidsboliger.

Om tomten

Tomten fremstår som naturtomt med lyng, mose, og småskog i flatt og noe småkupert terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst en bruksrett på en person født i 1933. Det er lite trolig at denne er relevant lenger, men den bør slettes. Nåværende festekontrakt datert 14/12

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
880 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring		Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2025		Gjennomgått	8	Ja
Festekontrakt			Gjennomgått		Nei

Takstmann Kenneth Johansen AS
Nermoveien 15
8206 FAUSKE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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/LR5343

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

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Advokat Øystein Hansen AS		
Adresse:		
Pb 14		
Postnummer:	Poststed:	
8201	Fauske	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
813744082		

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1840	Saltdal	12	16	1

Beskaffenhet; [2]	Tomtens areal:	Tomteverdi:
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd	998,4 kvm	kr 200.000

Hva skal grunnen brukes til:

☐ Bolig- B eiendom ☒ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
110551 31823	Mariann Åsen	1/1
07094634940	SVEN- RUNE ÅSEN	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
05055829049	Iren Skjevelnes	1/2
15055939184	Kurt Jarle Johansen	1/2

4. Festeavgift pr. år

kr 0

5. Festetid [3]

Antall år	Regnet fra – dato

6. Panterett for festeavgiften [4]

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift.

☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

For å få adkoms til hytta har festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesters eiendom, herunder eksisterende bilveg til hytta og og p-plass i tilknytning til denne, beliggende på del av gnr. 12 bnr. 111 som disponeres av bortfesters eiendom gnr 12 bnr 16.

Festeren plikter å være med å dekke kostnader for veg som han bruker.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
14.12.2016	Mariann Iren Hansson Åsen	
	Sven-Rune Åsen	

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	☐ Oppmålingsforretning	Datert	
Regulering av festeavgift	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Bortfesteren kan ikke regulere opp festeavgiften.		
Innløsningsrett	☐ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI. ☒ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser: Fester har rett til innløsning og forlengelse i de tilfeller som følger av tomtefesteloven. Ved innløsning skal innløsningssummen være kr. 0,-, idet fester skal anses å ha betalt fullt vederlag for festetomten i og med vederlaget betalt i forbindelse med festekontrakten her. Ved framsetting av krav om innløsning gjelder tomtefestel. § 36 første og andre ledd.		
Overdragelse og pantsettelse Vilkår til fordel for panthavere	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side. Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festerne (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Festerne har rett til å oppføre nye bygninger på festetomten under forutsetning av at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens regler og titaket blir godkjent av plan- og bygningsmyndighetene. Festetomtens grenser er som anvist på vedlagte kart. Fester kan overdra og pantsette festeretten uten samtykke fra bortfester.		

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
14.12.2016	Marian Iren Hansson Åsen	

Sven - Rune Åsen

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted FAUSKE	Dato 14.12.2016
Bortfesters underskrift Marian Iren Hansson Åsen Sven-Rune Åsen	Gjentas med blokkbokstaver MARIAN IREN HANSSEN ÅSEN SVEN-RUNE ÅSEN
Sted	Dato
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Grunneier samtykke Marian Iren Hansson Åsen Sven-Rune Åsen	Gjentas med blokkbokstaver MARIAN IREN HANSSON ÅSEN SVEN-RUNE ÅSEN

Noter

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr	Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter	Tomt
Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.	✓ Fritidsbolig
Annet (spesifiser):	

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
12	16				1

Adresse Trollhaugan 91

Postnr. 8252

Byggeår 1974

Når kjøpte du boligen 2017

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ✓ Ja Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
Tryg

Type villa/husforsikring ✓ Standard Utvidet Polise-/avtale 3733976

Er det dødsbo? Ja ✓ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Skjevelnes
Fornavn Irene
Ny adresse Fiolvegen 22
E-post irene@salten.net
Tel. priv.
Postnr. 8250 Sted **Rognan**
Mobil ~~3733976~~ 41104869

SELGER 2

Etternavn Johansen
Fornavn Kurt Jarle
Ny adresse Fiolvegen 22
E-post kurtjarle@salten.net
Tel. priv.
Postnr. 8250 Sted **Rognan**
Mobil 99230250

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

✓ Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

✓ Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

✓ Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv: Fått pålegg fra Salten brann om utbedring. Det er utført og skal er ok nå

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

✓ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

✓ Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

✓ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

✓ Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:
Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

✓ Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei ✓ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

Tilstandsrapport foreligger

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei
Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
Ja, både av faglært og egeninnsats
✓ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Terrasse utbygging og uthus

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

✓ Nei
Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
Ja, både av faglært og egeninnsats
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

✓ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Rognan 22.09.2025

Sign. selger 1

Irene Skjeverås

Sign. selger 2

Kurt Jakob Johansen

Gjensidige

Egenerklæring

Trollhaugan 91, 8252 ROGNAN

17 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Trollhaugan 91	Trollhaugan 91	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hytte, brukt den i helger som oftest

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Kurt Jarle

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**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Satt inn Jetz toalett

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 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bygget to boder og utvidet terassen

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Montert vindmølle og solcellepanel

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2018

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt inn ny peis i stuen

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Karl Johan Landstrøm, Drageid

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Satt inn stålrør i pipen i 2024

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95374072

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kurt Jarle Johansen	**2026-04-17**

Identification

Kurt Jarle Johansen

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kurt Jarle Johansen	17/04-2026 08:22:35	BankID OIDC High

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).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 12, Bruksnummer 16, Festenummer 1 i 1840 SALTDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	15.10.2025 kl. 09.05
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	15.10.2025 kl. 09.04

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2017/45206-1/200 16.01.2017

HJEMMEL TIL FESTERETT
VEDERLAG: NOK 880 000
Omsetningstype: Fritt salg
JOHANSEN KURT JARLE
FØDT: 15.05.1959 IDEELL: 1/2
SKJEVELNES IRENE
FØDT: 05.05.1958 IDEELL: 1/2

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 festerett:

2001/9156-2/74 31.07.2001

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/599788-1/200 07.06.2017 21:00

** NYE VILKÅR - FESTE

Bestemmelser om forlengelse

2017/45244-1/200 16.01.2017

PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 735 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

2000/4213-51/74 03.04.2000

REGISTRERING AV FESTENR.
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1840 GNR: 12 BNR: 16

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.

Saltdal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan

Telefon: 75 68 20 86

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyrer

Gnr:	**12**	Bnr:	**16**	Fnr:	**1**	Snr:	
Adresse:	**Trollhaugan 91, 8252 ROGNAN**						

Gebyr	Faktuert beløp
	Pr år 2604,-

Saltdal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan

Telefon: 75 68 20 86

Utskriftsdato: 01.10.2025

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**	1	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Trollhaugan 91, 8252 ROGNAN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Iris Kundesenter

Telefon: 75507550

E-post kundesenter@iris-salten.no

Dato: 06.10.2025

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1840.12.16.1.0

Adresse: Trollhaugan 91, 8252 ROGNAN

Eierkontakt: Johansen Kurt Jarle

Eiendommen er ikke registrert bebodd, Ingen renovasjon og ingen restanser

Minsteprisen for årlig renovasjon er for **kr 3 841,56** *, for hus som er bebodd 90 dager i året

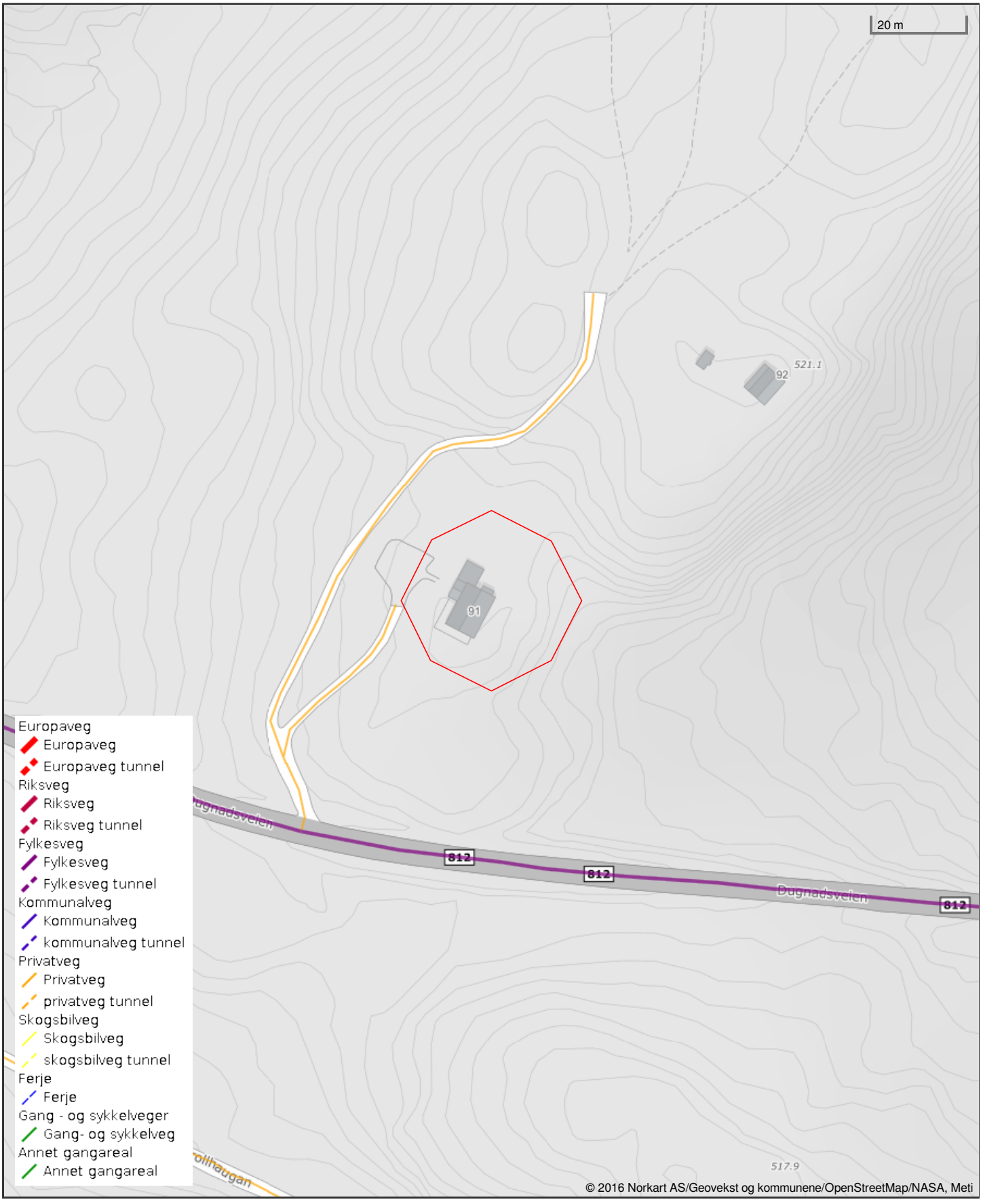
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh
Iris Kundesenter

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

Utskriftsdato: 30.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 1840 - 12/16/1/



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

Saltdal Kommune
Postadresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan
Telefon: 75 68 20 86

Dato: 13.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**12**	Bnr:	**16**	Fnr:	**1**	Snr:	
Adresse:	**Trollhaugan 91, 8252 ROGNAN**						

Vi finner ikke opplysninger om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

Saltdal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan

Telefon: 75 68 20 86

Utskriftsdato: 13.10.2025

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**	1	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Trollhaugan 91, 8252 ROGNAN								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Utskriftsdato: 30.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**	1	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trollhaugan 91, 8252 ROGNAN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009005
Navn	Kommuneplanens arealdel 2009
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/708/Vedtatt%20arealplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 998 m^2 **KPRestriksjoner** Område unntatt for rettsvirkning

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1997003
Navn	Trollhaugan
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/239/Trollhaugan.pdf
Delarealer	**Delareal** 442 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk
	Delareal 556 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** 9

Utskriftsdato: 30.09.2025

Saltdal kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**	1	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trollhaugan 91, 8252 ROGNAN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.09.2025

Saltdal kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**	1	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trollhaugan 91, 8252 ROGNAN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	1 822,00 kr
Feie-/Tilsynsavgift fritid	391,20 kr
Sum	**2 213,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Feie-/Tilsynsavgift fritid	0%	1	196.00	1/1	0 %	196,00 kr
Eiendomsskatt	0%	607600	3.00	1/1	0 %	1 822,00 kr
					Sum	**2 018,00 kr**

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

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

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

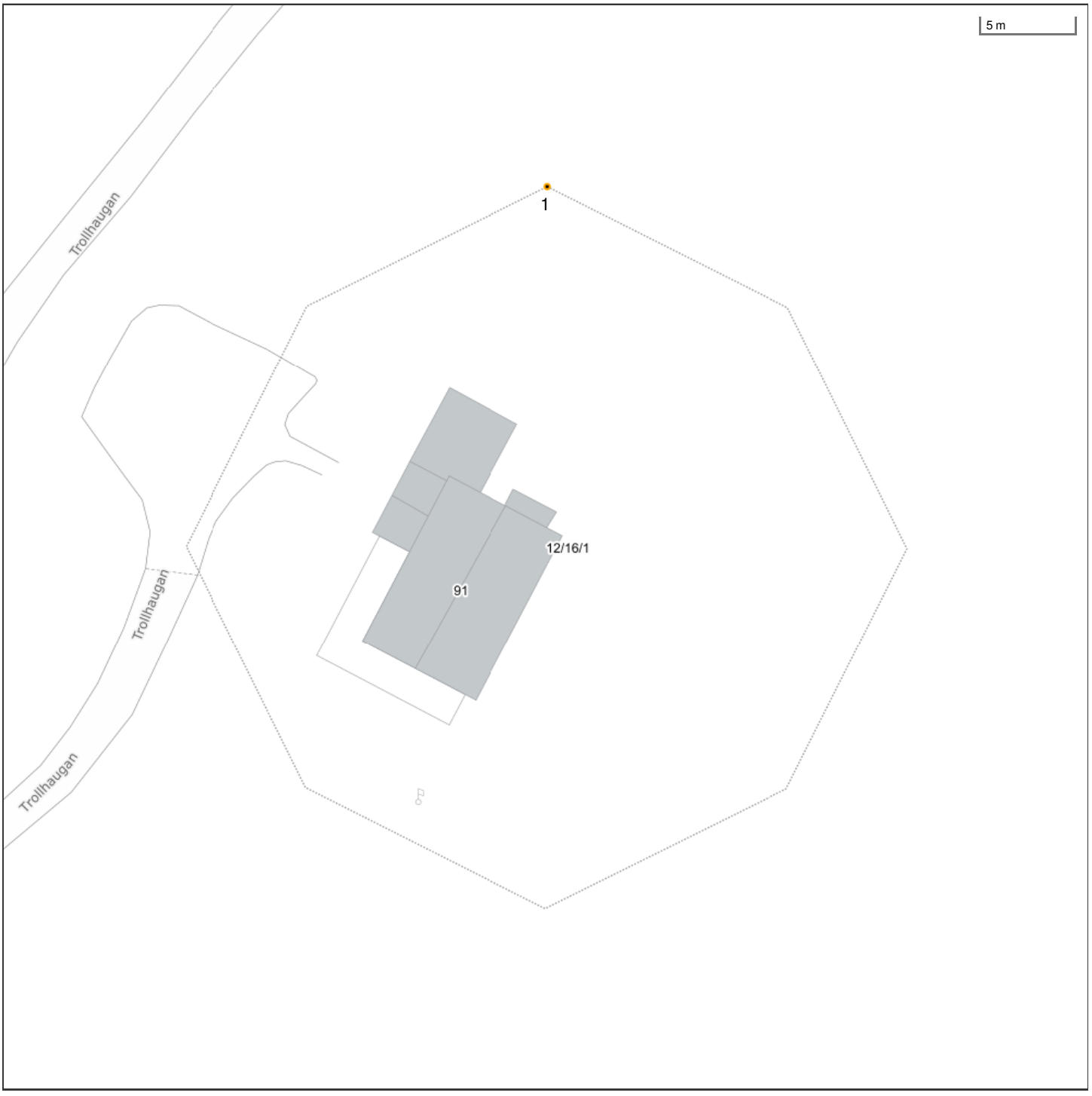
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.09.2025

Eiendomskart for eiendom 1840 - 12/16/1/



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	0,00 m^2	**Arealmerknad**	Punktfeste				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7435303,287561	**Øst**	508079,966696	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7435322,64	508079,97	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	HYTTE NR. 9	Beregnet areal	0
Etablert dato	13.04.2000	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Punktfeste		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.06.2015 16.06.2015			12/16/1, 12/111
Etablering av feste Etablering av feste	13.04.2000			12/16, 12/16/1

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7435303.29	508079.97		Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKJEVELNES IRENE F050558*****	Fester (F) 1/2	FIOLVEIEN 22 8250 8250 ROGNAN	Bosatt (B)
JOHANSEN KURT JARLE F150559*****	Fester (F) 1/2	FIOLVEIEN 22 8250 8250 ROGNAN	Bosatt (B)
ÅSEN FINN ROBERT F190573*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sundby, GAMMELVEIEN 259 8252 8252 ROGNAN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Trollhaugan 91

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188750567		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 188750567: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	62
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	62
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.09.2008
Endre bygningsdata	20.04.2025	20.04.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Trollhaugan 91	H0101	12/16/1	62	3	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	62	62	0	0	0

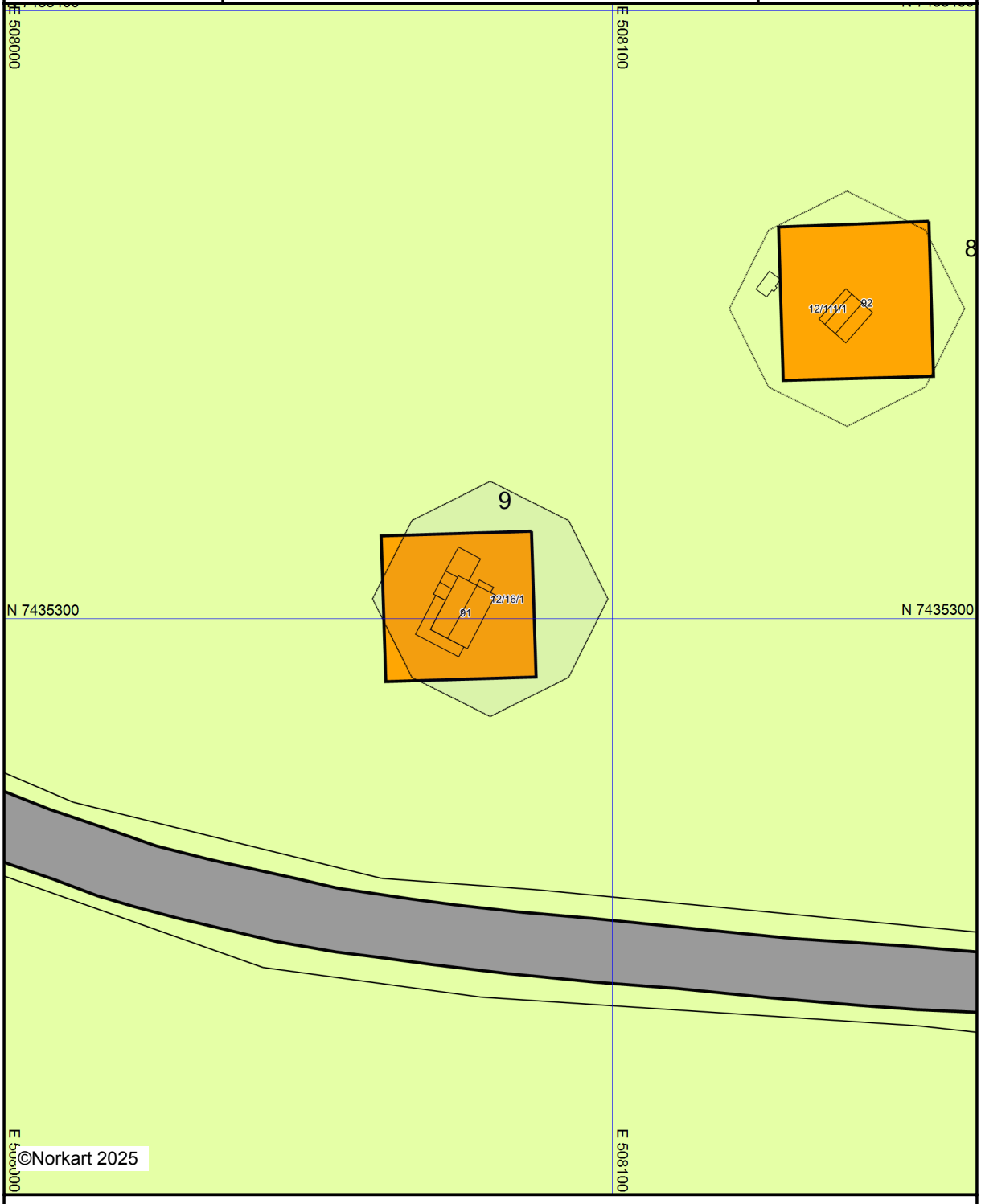
Saltdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/16/1
Adresse: Trollhaugan 91
Dato: 30.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Parkeringsplass

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Privat veg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Saltdal kommune

Vår ref	Saksbehandler	Dato
2007/468	Frode Tjønn, tlf.: 75 68 20 27	20.07.2012

Kommuneplanens arealdel. 2009 - 2013. Egengodkjent av kommunestyret.

Kommuneplanens arealdel
for
Saltdal Kommune 2009-2013



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

Forord

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

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

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

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

1 Del A Innledning

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

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

1.1 Medvirkning

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

1.2 Kartlegging

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

1.3 Risiko og sårbarhetsanalyse/konsekvensanalyse

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

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

1.4 Planforutsetninger

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

1.5 Lovgrunnlag - kommuneplanens arealdel

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

Arealdelen av kommuneplanen skal i nødvendig utstrekning angi disse områdene:

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

2 Del B Brukerinteresser

I delen følger en kort beskrivelse av bruksinteresser.

2.1 Jord- og skogressurser

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

2.1.1 Kjerneområder jordbruk

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

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

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

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

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

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

Datagrunnlag for kjerneområder Saltdal kommune
Som datagrunnlag/avgrensing er det brukt følgende:

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

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

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

Sone 1

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

Sone 2

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

Sone 3

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

2.2 Mineraler og masseforekomster (kart)

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

Tabell 1 De viktigste forekomstenes volum (tall i 1000 m^3) og betydning som ressurs. Det foreslås at følgende områder taes med i arealdelen som fremtidige ressurser: 17,15,13,7,9,10,11,12, 13,15,16,17,26,33

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

[1] Områdene er vernet etter Naturvernlova

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

2.3 Kraftressurser

- Regulerte vann: Tveråvatn, Balvatn og Dårro

2.4 Drikkevannsforsyning

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

2.5 Fritidsbebyggelse

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

2.5.1 Utbygging i planperioden 2003 - 2008

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

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

Figur 2 Viser dispensasjoner fra eksisterende plan i planperioden

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

Figur 2[2] viser oversikt over bebyggelsesplaner (beb.plan), reguleringsplaner (reg. plan) i Saltdal kommune. Figuren viser også hvilket år planen ble godkjent og ledige hyttetomter. Tabellen viser at det er 128 ledige tomter.

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

2.6 Friluftsliv

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

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

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

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

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

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

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

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

Saltdal kommune ber om innspill og kommentarer til kartleggingen.

2.7 Innfallsporter Junkerdal nasjonalpark

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

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

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

2.8 Statlig sikrede friluftsområder

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

2.9 Caravanoppstillingsplasser

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

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

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

- Krav til planprosess

Tiltak:

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

Tiltak:

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

2.11 Handikappede i planlegging

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

- Bygg og uteoppholdsarealer skal sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper

Saksfremlegg for politiske utvalg skal inneholde vurderinger omkring tilgjengelighet til alle befolkningsgrupper.

3 Del C Naturmiljø

3.1 Biologisk mangfold

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

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

Følgende områder er nevnt som regionalt viktige:

Botaniske verdier:
Kråga, Storvasshjelma – Sauvatn, sørsiden av Stor-Graddis.

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

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

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

3.2 Områder fredet etter Naturvernlova

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

3.3 Ras og fareområder

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

3.4 Vernede vassdrag

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

Del D Arealvurderinger

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

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

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

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

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

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

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

4.1.1 LNF sone 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risfjell - Skoddefjell

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

Botnvann, Knallerdalen, Lillevatn
Lokale friluftsinteresser.

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

4.1.2 LNF sone 1 Viktige friluftsverdier

LNF-F1 Reksteinvika. Retningslinje friluftsliv.

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

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

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

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

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

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

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

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

R1	Lønsdal
R2	Hemmoen
R3	Raudbergnasen
R5	Lillealmenningen
R6	Setså

R7	Pettermoen
R8	Mossajuta
R9	Storstilla
G2	Svenskegrensen

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

Ingen områder er foreslått båndlagt.

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

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

4.4.1 Akvakulturområder

Eksisterende akvakulturområder utvidet for også å omfatte forankringsområdene.

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

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

5.0 Del E Vassdragsplan for Saltdalselva og omkringliggende områder

Del E var hovedfokus ved forrige rullering.

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

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

5.1 Hovedmål:

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

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

5.2 Hovedutfordringer

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

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

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

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

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

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

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

Delmål

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

5.3 Gjennomføring

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

Organisering

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

Metode

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

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

Oppsummering av registreringer

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

6 Brukerinteresser i og ved Saltdalselva

6.1 Landbruk og skogbruk

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

6.2 Anadrom laksefisk

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

6.3 Økonomisk betydning av laksefisket- Salg av fiskekort

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

6.4 Reiseliv

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

6.5 Friluftsliv

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

6.6 Næringsarealer

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

6.7 Kvartærgeologi.

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

6.8 Botanikk/vegetasjon/dyreliv

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

De viktigste områdene finnes ved:
1. Engesneset Junkerdalen.
2. Kvæle og Røkland.

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

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

6.9 Bevaring av kantvegetasjon

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

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

7 Tiltak for å bedre forholdene ved og i elva

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

Friluftsliv

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

- Inngrep som er til skade for fiske og fremkommelighet langsmed vassdraget bør unngås.

1. Brenne – Drageid. Eksisterende landbruk. Fra kryss ved Brenne under E6 kan det være aktuelt å videreføre sti. Dette krever anlegg av ny sti på landbruksjord og bru over Nedre Dragelv. Det er derfra muligheter å knytte seg på eksisterende driftsveg i landbruket.
   - Ansvar: kultur, grunneiere, lokale lag og foreninger.

2. Reparering av bruer- Ved Osøyra og Nerauran er masser erodert vekk under bru. Dette hindrer bruk av rullestoler og barnevogn.

- Ansvar : kulturenheten, BYTE.

3. Tilrettelegge for friluftslivet. Etablere toalett, bord og benker.

Ansvar: grunneiere, kulturetaten, BYTE.

6. Tilrettelegging for bevegelseshemmende.

Evensgård. Tilrettelegging for bevegelseshemmede med fiskeplass
Nordnes. Tilrettelegging for bevegelseshemmende med fiskeplass vest for Nordnes camping.

- Ansvar: grunneiere, elveeierlag, plan og utvikling, teknisk drift, Saltdal handicaplag.

7. Restaurering av kulturminner

Høysjytte Tømmerdalen.

- Ansvar: grunneiere, kulturenheten, plan og utvikling.

Fisketiltak

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

- Ansvar: Kulturenheten, BYTE.

Restaurering av kulturminner

Restaurering av kulturminner.

- Ansvar: grunneiere, kulturenheten.

Bevaring av anadrom fisk/arealforvaltning

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

Forurensing

Opprydding av dumpingplasser ved Langånes.

- Ansvar: Grunneiere, (plan og utvikling).

Oppdrett i vannstrengen

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

Hogstavvirkning

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

8 Del F Kystsone i arealplanen

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

Miljøverndepartementet definerer kystsoneplanlegging på følgende måte:

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

8.2 Medvirkning i planarbeidet

Arbeidsgruppa for kystsoneplan består av følgende brukerinteresser;

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

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

8.3 Datainnsamling

1. Hovedsakelig basert på informasjon fra forrige plan

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

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

8.4 Hovedmålsetting med planen

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

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

<u>Delmålsettinger</u>

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

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

Kystsoneplanen skal sikre interessene til:

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

9 Kystdelens innhold og rettsvirkning

9.1 Lovgrunnlag

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

9.2 Annet viktig lovverk

Lov av 3. juni 1983 nr.40 om saltvannsfiske
Lov av 8. juni nr.51 om havner og farvann m.v.
Lov av 14. juni 1985 nr. 68 om oppdrett av fisk, skalldyr m.v.
Lov av 22. juni nr. 44 om midlertidig lov om tiltak mot sjukdom hos akvatiske organismer (fiskesjukdomslova)
Lov av 15. mai 1992 nr.47 om laksefisk og innlandsfisk m.v.
Lov av 24. juni 1993 nr.39 om sjøfarten (sjøloven).

Privat eiendomsrett i sjø

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

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

Strandretten

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

Nabokommuner

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

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

9.3 Arealpolitikk i kystsonen på fylkesnivå - fylkesplanen

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

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

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

Ved all arealplanlegging i kystsonen skal ferdselen til sjøs sikres

S.40 Fylkesplanen for Nordland 2008 – 2011.

10 Beskrivende del

10.1 Planarbeid/brukerinteresser i Saltdal Kommune

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

- Sjøområdene er delt i to arealkategorier;

a. A- områder for akvakultur
b. FFFN- områder for ferdsel, fiske, friluftsliv og natur

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

10.2 Fiskeriinteresser

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

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

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

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

Følgende områder ble karakterisert som viktige;

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

10.3 Sjølaksefiske

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

10.4 Reiseliv

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

> *"Kystrelatert reiseliv skal synliggjøres bedre gjennom kommune- og næringsplaner for Saltdal Kommune".*
>
> *"Tilrettelegge for økt bruk av sjø- og de nære landområdene for reiselivsinteressen".*

Tiltak

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

10.5 Friluftsliv på land og i sjø

Det vises til temakart friluftsliv.

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

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

Følgende målsettinger ble utformet for friluftslivet;

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

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

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

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

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

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

Ingen av tiltakene er gjennomført

10.6 Biologisk mangfold

Kystsoneplanen kommer ikke i konflikt med noen båndlagte eller vernete områder.

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

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

Saltdalslaksen

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

Tiltak

- Det bør ikke tillates etablering av flere landbaserteanlegg langs fjorden.

10.7 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Kai

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

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

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

Småbåthavner

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

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

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

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

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

10.8 Akvakultur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksisterende akvakulturområder i sjø
tre lokaliteter for oppdrett matfisk laks:

- Tangodden, Daumannvika og Helgevikbakken.

11 Del G Bestemmelser og retningslinjer

Planen er delt opp i følgende arealbrukskategorier:

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

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

Rettslig bindende planbestemmelser etter plan- og bygningslova er innrammet tekst

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

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

Bebyggelsesplan vedtas av planutvalget, mens reguleringsplan vedtas av kommunestyret.

11.1 Generelle bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse.

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

Bestemmelser hytter:

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

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

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

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

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

Naust ved fjell
- Bredde 2,50m, lengde 5 m, 30-27 grader takvinkel, maksimal mønehøyde 2,0 m, maksimal pillarhøyde 30 cm, takutstikk minimum 50 cm.

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

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

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

Fritids- og naustbebyggelse
Det planlegges felles område for hytter og naust

Tabellene nedenfor viser byggeområder for fritidsbebyggelse
Nr. i plankartet = Lokalisering med avgrensning på plankart
Ny fritidsbebyggelse = antall nye hytter som tillates plassert i området
R = Krav om reguleringsplan før fradeling tillates
B = Krav om bebyggelsesplan før fradeling tillates
F = fritidsbolig

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

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

Retningslinjer:
- For området F24 skal det taes hensyn til drikkevannsforkomsten

Naust F 26
- Naust skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende naust vest i området.
- Fritidsbebyggelse ved F26 skal lokaliseres 100 meter fra strandlinjen

Retningslinje:
- Det bør planlegge for fellesnaust

Fritidsbebyggelse F25
Bebyggelse ikke lokaliseres nærmere enn 50 meter fra Junkerdalselva

Byggeområde herberge/overnatting/parkering/bolig

Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

Byggeområder boliger

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

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

B3
- Adkomst skal vurderes før oppstart av reguleringsplan

Helårs caravanoppstillingsplasser (C1, C2, C3)

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

Idrettsområde

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

Gravlund

Utvidelse gravlund Saltdal kirke. Krav om reguleringsplan.

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

LNF sone 1

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

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

Retningslinjer:

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

Retningslinjer for nedslagsfelt for drikkevannskilder (Temakart 5):
Nedslagsfeltet rundt drikkevannskilden er vist med egen skravur på tematisk kart. Det tillates ikke tiltak som kan forurense aktuelt drikkevannskilde og tilhørende nedslagsfelt. Før tiltak settes i verk skal følgende instanser ha uttalt seg:

- Kommunehelsetjenesten
- Fylkesmannens miljøvernavdeling
- Næringsmiddeltilsynet
- Enhet teknisk drift

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

LNF-sone 2

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

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

Nr. i kart = Lokalisering med avgrensning på plankart.

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

Nye LNF-områder

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

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

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

Naustbebyggelse

Nr. i kart = Lokalisering med avgrensning på plankart.

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

Spredt boligbygging

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

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

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

Nye LNF-områder

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

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

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

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

Nr. i plankart	***Område***	***Ny boligbebyggelse***	***Ny fritidsbebyggelse***
LNF-BH 1	Langset	4	4

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

Nr. i plankartet = Lokalisering med avgrensning på plankart
Ny boligbebyggelse = antall nye boliger som tillates i området

Nr. i plankart	***Område***	***Ny boligbebyggelse***

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

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

Nr. i plankartet = Lokalisering med avgrensning på plankart
Ny boligbebyggelse = antall nye boliger som tillates i området
Ny fritidsbebyggelse = antall nye hytter som tillates plassert i området

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

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

Retningslinjer:

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

Retningslinjer LNF- sone 1, 2 og dispensasjon:

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

<u>Sone 1 og 2 kjerneområder</u>

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

<u>Sone 1, 2 og 3</u>

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

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

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

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

Retningslinjer:

1. Det bør utarbeides driftsplan for masseuttaket. Dersom dette ikke ansees som nødvendig bør det legges vekt på følgende:

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

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

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

Områder som skal reguleres etter Plan og bygningslova

- Fremtidig og eksisterende skiløypetrasee Rognan – Høyarfallmoan.

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

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

I vannstrengen til Saltdalselva tillates det ikke aktiviteter som:

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

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

Kantvegetasjon

- Ved inngrep skal det taes hensyn til kjente verneverdier langs vassdraget beskrevet i NINA-NIKU rapport 2002 (kartlegging av flompåvirkede naturtyper i Saltdalsevassdraget). Dette gjelder bla. områdene Engesneset (Junkerdal), Lillenes (øst for Kalla bru) og Sørdalen (Sørelva, Vassbotnfjell

    - Kantvegetasjon som har betydning for planter og dyr eller betydning som næring eller skaper skjul til fisk i vassdraget bør ikke hugges.

Det kan tillates:

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

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

Regulerte private atkomstveger til fritidsbebyggelse

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

Retningslinjer:

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

A1 og A2 Alternativer privat atkomst boligområde - Nestby

Krav om utarbeidelse reguleringsplan

Parkeringsplasser Junkerdal nasjonalpark med krav om byggemelding
P2 – Øvre Skaiti (Klippåga)
P3 – Øvre Skaiti
P 4 – Fossegård

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

11.8Generelle bestemmelser

1. Ved utbygging i boligområder skal det taes hensyn til barn- og unges leke- og oppholdsmuligheter, også funksjonshemmede. I LNF-områdene der det er adgang for spredt boligbebyggelse kan det stilles areal- og funksjonskrav til lekeområder og andre uteoppholdsarealer for barn og ungdom før byggetillatelse gis.
2. Ved planlegging og utbygging skal alle grupper i befolkningen, i så stor grad som mulig, sikres god tilgjengelighet innen byggeområdet. Tilgjengelighetskriterier nedfelt i Teknisk forskrift og vegnormalen gjøres gjeldende for alle uteområder. Følgende forhold skal vektlegges:

a) Utforming av leke- og oppholdssplass.

3. Før fradeling skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene (Sametinget og Nordland fylkeskommune), jf kulturminneloven § 8 første ledd. Jfr § 3 Lov om kulturminner § 3, 1. ledd: Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Rasfare
For områder lokalisert innenfor Norges Geologiske Undersøkelser (NGU) sin database om skredfare skal det før fradeling og byggetillatelse innvilges fremlegges geotekniske vurderinger av tiltaket.

Det tillates bruksendring fra bolig til fritidsbolig unntatt Gnr 42 (Prestegård/Rognan), 43 (Bakken), samt områder regulert til boligformål.

12 Planløsning og bestemmelser kystsonen

(PBL § 20-4, 1 Ledd nr.5) Akvakultur

A-1 Helgevikbakkan

A-1 – 25 forankringsområde (anker 25 og 9 meter under overflaten)
Feste til land skal være 9 meter under laveste vannstand. I øvrige områder skal bunnfestene være lokalisert 25 meter under havoverflaten.

A-2 Daumannsvika

A 2- 25 Daumannvika (Edelfarm) med forankringsområde.
Innenfor forankringssonen skal det kun tilrettelegges for bunnfeste og feste til land. Feste til land skal være 9 meter under laveste vannstand. I øvrige områder skal bunnfestene være lokalisert 25 meter under havoverflaten.

FFFNA- 1 Tangodden (Edelfarm) med forankringsområde.

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

Eksisterende anlegg på land.
A-4 Akvakultur på land
Område A-6 Hals; landbasert anlegg

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

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

Pbl § 74 Planløsning og utseende

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

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

Det er ikke tillatt med vannscooter i kommunens sjøarealer.

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

Anlegg for oppdrett skal ha en ensformig anleggstype og utforming.

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

Arealplan og temakart

Plankart med bestemmelser og retningslinjer

Temakart

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

Med hilsen

Frode Tjønn
Arealplanlegger

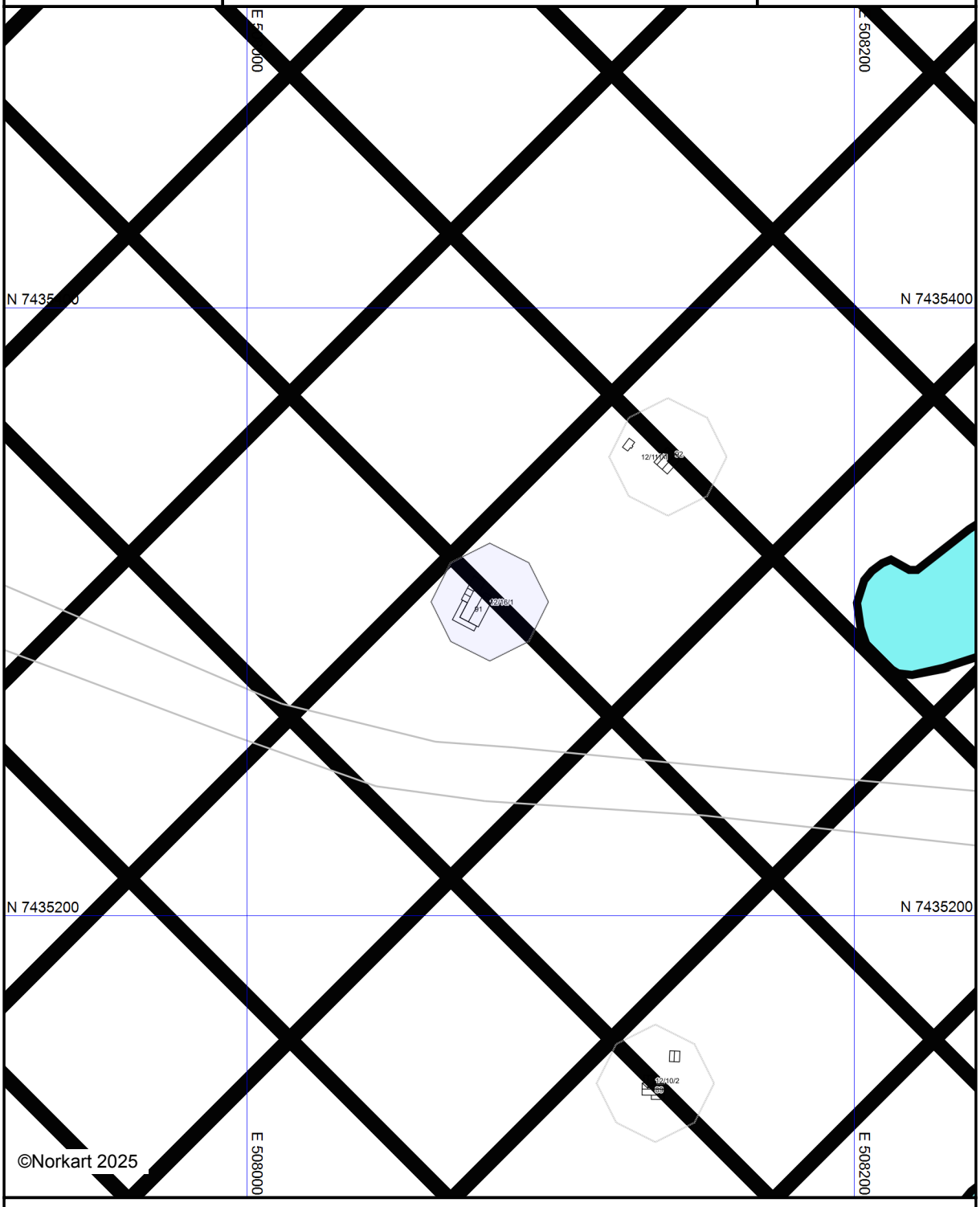
Saltdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/16/1
Adresse: Trollhaugan 91
Dato: 30.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el

Vannareal for allmenn flerbruk

Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner

Områder som er unntatt fra rettsvirkning forc

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB

Grense for restriksjonsområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

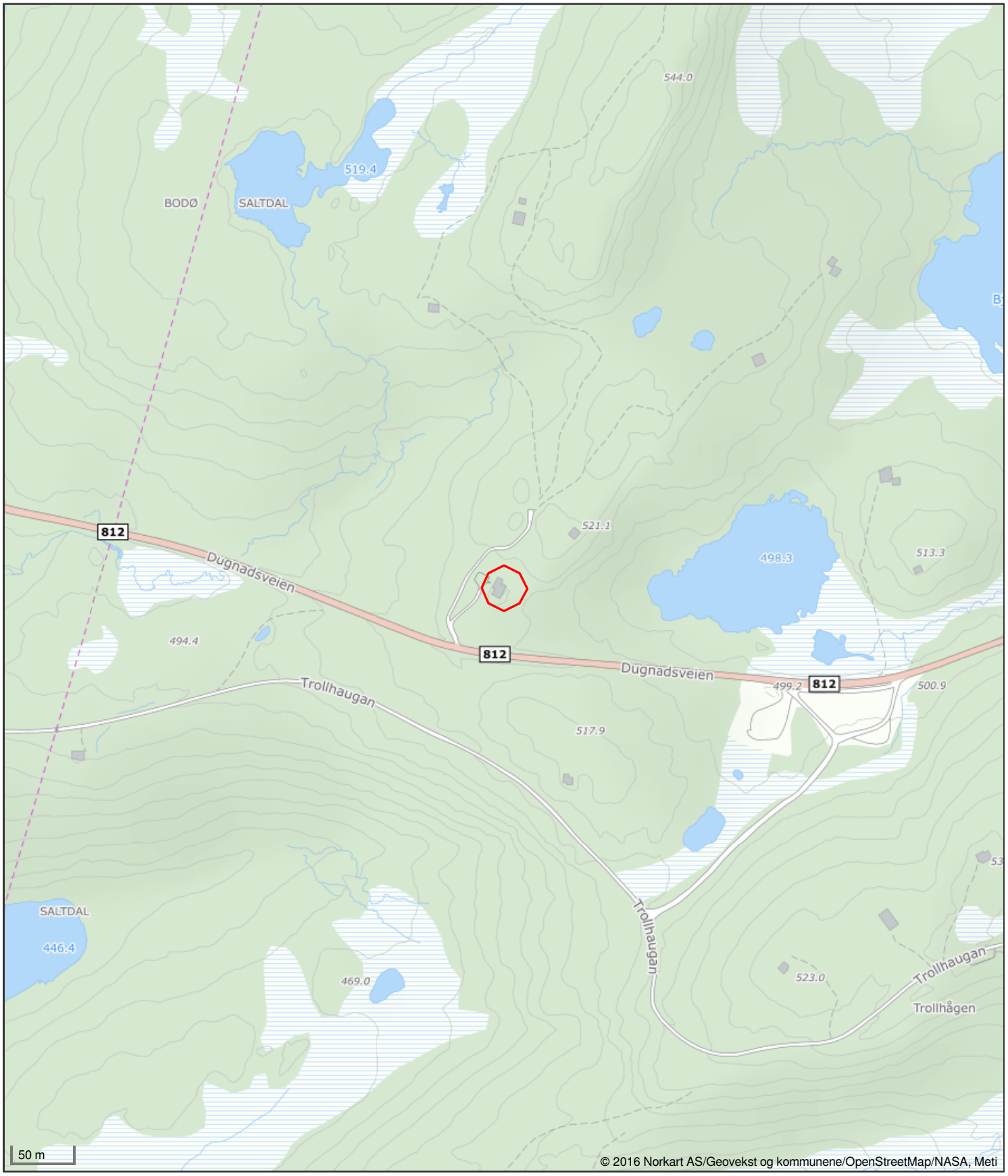
Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Utskriftsdato: 30.09.2025

Oversiktskart for eiendom 1840 - 12/16/1/



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

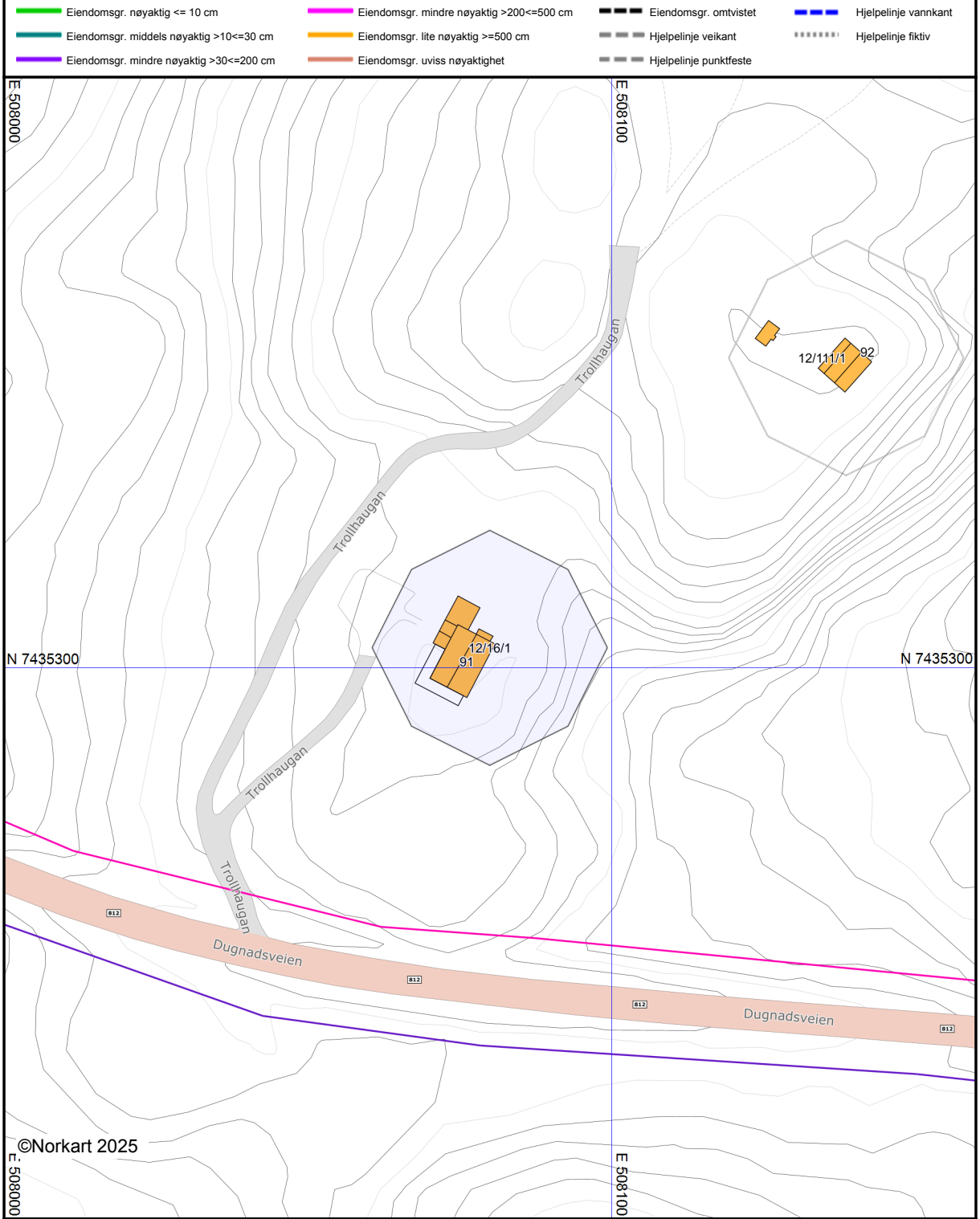
Saltdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 12/16/1
Adresse: Trollhaugan 91
Dato: 30.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

SALTDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TROLLHAUGAN HYTTEFELT



BEBYGGELSESPLAN FOR TROLLHAUGAN HYTTEOMRÅDE I SALTDAL KOMMUNE.

Intensjoner:
Trollhaugan ligger på gården Sundby i Saltdal kommune på det høyeste punktet når en kjører RV 812 mellom Saltdal og Skjerstad. Området ligger ca 500 m.o.h.
Med sin nærhet til Rognan er området et yndet utfartssted for befolkningen i Saltdal, i tillegg er det også, spesielt på vinters tid, mye brukt av folk fra Skjerstad og Bodø.
Området eies av Sundby, gnr. 12 i Saltdal. Det grenser til kommunegrensen mellom Saltdal og Skjerstad, hvor Statsskog S/F er grunneier på Skjerstadsida. Grunneierne på Sundby benytter området som sauebeite.
Vegetasjonen i området er stort sett fjellbjørk, bortsett fra en del vanlig bjørk og plantet gran helt øst i feltet.

Området som er på ca. 7500 daa er i kommuneplanen for Saltdal delvis lagt ut til tett hyttebebyggelse og delvis LNF-område med muligheter for hyttebygging. Planen som her fremlegges tar sikte på å legge forholdene til rette for utnytting til hyttebygging på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad. Det tas sikte på at området fortsatt skal opprettholde sine kvaliteter som friluftsområde for allmennheten. Videre er det et viktig utgangspunkt at området fortsatt skal opprettholdes som beiteområde. Hyttene som bygges her skal derfor underordne seg terrenget slik at tradisjonelt friluftsliv og landbruksvirksomhet fortsatt kan utøves.

For å få til dette har en forsøkt å konsentrere hyttene i en del områder. Det ene området ligger nord for RV 812 med hyttetomter rundt Bjørnlivatnet. Området strekker seg opp til et lite høydedrag som en naturlig avskjerming mot det uberørte området lenger nord. Hyttene plasseres her slik at adkomsten til friluftsområdene lenger nord ikke blir hindret.
Den største konsentrasjonen av hytter legges i høydedraget sør for og parallelt med RV 812 og den såkalte «Dugnadsvegen». Storparten av hyttene legges her på sørsiden av dette høydedraget i et forholdsvis kupert område som skjuler hyttene på en fin måte. Størsteparten av de eksisterende hyttene ligger i dette området.
Det tredje området ligger langs høydedraget sør for Gullurvatnet. Dette området er også kupert med en vegetasjon som gjør at hyttene ikke vil dominere terrenget.

De planlagte hyttene er forsøkt holdt innenfor de områder som tidligere er berørt av hyttebygging. En har derfor ikke gått sør for Rundvatnet/Olavatnet med tomter. Området i sør er lagt ut som en buffersone mot friluftsområdene lenger sør.

For at den allmenne ferdsel ikke skal hindres, har en lagt bebyggelsen bort fra de mest benyttede stier. Det er i planen tatt hensyn til at det fortsatt skal være en stor utfart om vinteren. Denne utfarten er stort sett konsentrert i vestre del av området dvs. mot grensen til Skjerstad. I fremtiden vil all allmenn ferdsel om vinteren komme her, i og med at det nå blir regulert inn en stor parkeringsplass til bruk for allmennheten. Den regulerte skiløypa vil ha utgangspunkt fra denne parkeringsplassen. Forutsetningen for at dette skal fungere i fremtiden er selvsagt at de ansvarlige myndigheter legger forholdene til rette ved å opparbeide den planlagte parkeringsplassen, slik at en kan løse de store parkeringsproblemene en har i dag i dette området.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i plan- og bygningsloven, kommuneplanen for Saltdal kommune, samt byggeforskriftene til anvendelse.

Reguleringsbestemmèlsene gjelder for det området som er vist på plankartet.
Området omfatter de arealer som i kommuneplanen er merket B1, LNFB1, LNFB3 og LNFC.
Planområdet ligger på gården Sundby gnr. 12 i Saltdal og omfatter både et sameie og et område lenger øst som er delt i teiger.

Området reguleres til følgende formål:

Plan- og bygningsloven § 25.

nr.1 Byggeområde
- fritidsbebyggelse i form av hytter og uthus

nr. 3 Offentlige trafikkområder
- parkering for allmennheten

nr. 6 Spesialområder
- adkomst til hyttene, veger/stier
- turstier
- skiløypetrasèer

nr. 7 Fellesområder
- private parkeringsplasser for hytteeiere

Plan- og bygningsloven § 26

1. BYGGEOMRÅDE, HYTTER

A. Innenfor planområdet er det regulert inn 115 hytter, hvorav 32 er bebygd - 21 på felleslandet og 11 på det teigdelte området. De nye hyttetomtenes plassering er markert i terrenget med aluminiumsmerker.

   Hytter skal plasseres slik at aluminiumsmerket blir innenfor ferdig grunnmur/pilarer.

   Begrepet hyttetomt er en festetomt.
   Samtlige festetomter er tildelt et registernummer. Ved inngåelse av festekontrakt tinglyses denne på det aktuelle registernummeret.

B. Hyttenes størrelse må ikke overstige 80 m^2 brutto bruksareal. Uthusenes størrelse må ikke overstige 15 m^2, hytte og uthus må ikke til sammen overstige 80 m^2. Plassering av uthus skal godkjennes av bygningsrådet.

Frakt av materialer i byggeperioden, samt frakt av tyngre utstyr skal kun foregå på snødekt mark med snøscooter. Eventuell tillatelse til slik ferdsel må innhentes av vedkommende myndighet.

Det er påvist et samisk kulturminne i området, et ildsted markert på plankartet med R. Kulturminnet er automatisk fredet jfr. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (KML) § 4, 2. ledd jfr. § 3.

Hvis det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området må arbeidet stanses og melding sendes Samisk kulturminneråd og Kulturavdelingen ved Nordland fylkeskommune omgående, jfr. Kulturminneloven § 8.

7. FELLESOMRÅDER

Parkeringsarealer for de enkelte hyttegruppene er markert på plankartet. Det er lagt til rette for en større og fire mindre parkeringsplasser forbeholdt hytteeiere.

Parkeringsplasser knyttet til hyttebebyggelsen opparbeides i takt med utbygging av hytteområdet.

Før opparbeidelse av parkeringsarealene langs Rv 812 settes i gang må det innhentes godkjennelse fra Statens Vegvesen vedrørende teknisk utforming.

Den gamle Dugnadsvegen vil være adkomstveg til hyttene sør for RV 812 om sommeren. Langs denne veien er det opparbeidet en del mindre parkeringsplasser, og forøvrig er det gode parkeringsmuligheter langs vegkant/-skulder. Nye eller større parkeringsplasser kan opparbeides etter behov. I planen er en parkeringsplass lagt inn som en utvidelse av en eksisterende parkeringsplass ved en av hovedstiene som vil fungere som adkomst til en stor del av de nye festetomtene.

Bestemmelsene er revidert i henhold til kommunestyrets vedtak i sak 39/97 datert 29.05.1997.

Stadfestet den 4/3 19 98
Etter fullmakt
Kari Elde

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Advokat Øystein Hansen AS		
Adresse:		
Pb 14		
Postnummer:	Poststed:	
8201	Fauske	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
813744082		

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1840	Saltdal	12	16	1

Beskaffenhet; [2]	Tomtens areal:	Tomteverdi:
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd	998,4 kvm	kr 200.000

Hva skal grunnen brukes til:

☐ Bolig- B eiendom ☒ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
110551 31823	Mariann Åsen	1/1
07094634940	SVEN- RUNE ÅSEN	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
05055829049	Iren Skjevelnes	1/2
15055939184	Kurt Jarle Johansen	1/2

4. Festeavgift pr. år

kr 0

5. Festetid [3]

Antall år	Regnet fra – dato

6. Panterett for festeavgiften [4]

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift.

☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

For å få adkoms til hytta har festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesters eiendom, herunder eksisterende bilveg til hytta og og p-plass i tilknytning til denne, beliggende på del av gnr. 12 bnr. 111 som disponeres av bortfesters eiendom gnr 12 bnr 16.

Festeren plikter å være med å dekke kostnader for veg som han bruker.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
14.12.2016	Mariann Iren Hansson Åsen	
	Sven-Rune Åsen	

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	☐ Oppmålingsforretning	Datert	
Regulering av festeavgift	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Bortfesteren kan ikke regulere opp festeavgiften.		
Innløsningsrett	☐ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI. ☒ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser: Fester har rett til innløsning og forlengelse i de tilfeller som følger av tomtefesteloven. Ved innløsning skal innløsningssummen være kr. 0,-, idet fester skal anses å ha betalt fullt vederlag for festetomten i og med vederlaget betalt i forbindelse med festekontrakten her. Ved framsetting av krav om innløsning gjelder tomtefestel. § 36 første og andre ledd.		
Overdragelse og pantsettelse Vilkår til fordel for panthavere	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side. Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festerne (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Festerne har rett til å oppføre nye bygninger på festetomten under forutsetning av at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens regler og titaket blir godkjent av plan- og bygningsmyndighetene. Festetomtens grenser er som anvist på vedlagte kart. Fester kan overdra og pantsette festeretten uten samtykke fra bortfester.		

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
14.12.2016	Marian Iren Hansson Åsen	

Sven - Rune Åsen

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted FAUSKE	Dato 14.12.2016
Bortfesters underskrift Marian Iren Hansson Åsen Sven-Rune Åsen	Gjentas med blokkbokstaver MARIAN IREN HANSSEN ÅSEN SVEN-RUNE ÅSEN
Sted	Dato
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Grunneier samtykke Marian Iren Hansson Åsen Sven-Rune Åsen	Gjentas med blokkbokstaver MARIAN IREN HANSSON ÅSEN SVEN-RUNE ÅSEN

Noter

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.