

Furulund 40

SULITJELMA

notar



Prisantydning Kr. 2 700 000,- **Boligtype** Forretning/butikk **BRA-i/BRA Total**
Megler Asbjørn Ingebrigtsen **Tlf** 962 04 500

NOTAR.NO

Notar:

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. I Notar har vi dyktige og dedikerte team med spesialister innenfor forskjellige deler av eiendomsmeglingen. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

«godt gjort er bedre enn godt sagt»

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning

Kontakt megler

FAUSKE

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET

SOSIALT

facebook.com/notar
instagram.com/
notarnorge/



ASBJØRN

INGEBRIGTSEN

Daglig leder/

Eiendomsmegler MNEF
962 04 500



ASBJØRN

INGEBRIGTSEN

Daglig leder/
Eiendomsmegler MNEF
962 04 500
aei@notar.no

Furulund 40

Kombinasjonseiendom bolig og næring - totalt 8 leiligheter fordelt på 2 og 3 etasje

Velkommen til en sentrumsnær og stor kombinasjonseiendom med næring i hovedetasjen, 8 leiligheter fordelt på hhv. 2 og 3 etasje. I tillegg er det loftareal på 245 kvm som inneholder fellesrom og boder. Kjelleretasjen er på hele 460 kvm og trapperom med gang og ellers rom som kan gi utleiemuligheter. Tilbygget dobbelgarasje. Leilighetene består av 2 stk. 4 roms og 6 stk. 3 roms. 7 leiligheter har leiekontrakt. Signal- og alarmanlegg: Brannvarslere i alle utleide lokaler/leiligheter.- Totale leieinntekter pr. dato er kr. 406.000.- pr. år. Det er lagt ny el-tilførselskabel for strøm med oppjustert/moderne kapasitet inn til bygningen, og avløpsrør mellom bygningen og kommunalt påkoblingspunkt er skiftet. Takpapp på hovedtaket ble skiftet i to omganger (nordsiden i 2001 og sørsiden i 2008).

PRISANTYDNING

2 700 000 KR

+ kr 65 000,- i omkostninger



Fakta om hjemmet

FURULUND 40

Adresse

Furulund 40, 8230 SULITJELMA

Prisantydning

Kr. 2 700 000,- + omk

Omkostninger

+ kr 65 000,- i omkostninger

Totalt ink. omkostninger

kr 2 765 000,-

BRA-i / BRA Total

Innhold

Eiendommen er inndelt som følger:

1 etasje med bruttoareal på 460 kvm. Trapperom, gang, næringslokaler. Ekstra takhøyde, inngang fra bakkeplan fra Furulund. Tilbygget lagerrom.
2 etasje med bruttoareal på 350 kvm. Trapperom, gang og leiligheter
3. etasje med bruttoareal på 350 kvm. Trapperom, gang og leiligheter
Loftsetasjen med bruttoareal på 245 kvm. Boder, fellesrom
Kjelleretasjen med bruttoareal på 460 kvm.
Trapperom, gang. Disponible arealer, dels utleiebart i dagens marked, inngang fra bakkeplan fra sør.
Tilbygget dobbel garasje.

Eierform

Eiet

Boligtype

Forretning/butikk

Byggeår

1958

Bebyggelse

Området rundt er bebygget med boliger og næringsbygg

Energimerke

Energifarge Ukjent og bokstav unknown

Tomt

1285 kvm eiet

Garasje/Parkering

Parkering på asfalterte avgiftsfrie plasser for denne eiendommen. Ca. 12 plasser på nord side av bygning.

Kombinasjonseiendom, næring i kjeller og første etasje- 8 stk leiligheter i 2 og 3 etasje. Fellesareal på loft

1



2



1: Entré

2: Entré

1



2



1: Kjøkken

2: Kjøkken

1



2



1: Kjøkken

2: Entré

1



2



1: Stue

2: Stue



1



2



1: Soverom

2: Soverom



1



2



1: Næringsdel

2: Næringsdel



1: Næringsdel

2: Næringsdel





Fasade



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt til i Sulitjelma, i nærheten av vei og kort avstand til nærbutikken. Gode sol, lys og utsiktsforhold. God utsikt ned til Langvatnet.

Du finner milevis med preparerte skiløyper i Sulitjelma med utsikt mot de flotte Sulisfjellene. Et av mange populære løypetrasser, er innover mot Balvannet (Ballvannsveien), men også mange andre traseer, blant annet Lysløypa mot Skihytte i tillegg til flere andre. Diamant/Ydalen(påsken). Her er link til kart over skiløyper i Sulitjelma: https://skisporet.no/setView/67.0893625/16.086731/12/norges_grunnkart Sulitjelma Fjellandsby har en alpinbakke på 800 meter med 7 traseer og terrengpark som passer alle nivåer. Egen barnebakke.

Ønsker du å kjøre snøskuter, kan du ta en tur i turistløypa til Sverige. Den starter i Daja, rett ved turistsenteret, og går via Lomi og Mørki, over Lairro-dalen, inn på det Svenske løypenettet. Kilde: Sulitjelma turistsenter

Jakt:

Sulitjelmaområdet er et av Norges mest kjente jakt og fiskeområder. Flere av de over 400 fiskevann i Sulisfjellene, ligger i umiddelbar nærhet av bilvei.

Småviltjakta kan du starte rett ved senteret. I tillegg til rype, er det god bestand av orrfugl, storfugl og hare i fjellene våre. Kilde: Sulitjelma turistsenter

Fiske:

Området har mange fine fiskevann som innbyr til flotte naturopplevelser. Med flue, mark eller den rette sluken eller spinneren på snøret, kan fangsten også bli god. Det er mye fisk i vannene og størrelsen er heller ikke dårlig. Garnfiske kan du gjøre hele sesongen i enkelte vann. Isfiske er også populært i Sulisfjellene. Unngå regulerte vann, og spør gjerne kjentfolk før du begir deg ut på ukjent is. Visste du forresten at det er tatt ørret på over 10 kg her. Kilde Sulitjelma turistsenter

ADKOMST

Følg E6 fra Fauske sørover. Når du kommer til Finneid, er det skiltet: Sulitjelma. Sving til venstre og følg FV830 til Sulitjelma. Sving inn til venstre ved Charlotta, hold så til venstre inn Furulundveien og du finner bygningen på venstre side. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Furulund 40, 8230 SULITJELMA

OPPDRAGSNUMMER

7-0041/24

SELGER

Furulund Gårdsselskap AS

MATRIKKEL

Gårdsnummer 119, bruksnummer 34,
i Fauske-Fuosso kommun.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Forretning/butikk

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

INFO ENERGIKLASSE

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen.
Laveste karakter må legges til grunn.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig

oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Ikke oppgitt. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiettomt på 1.285 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomt beliggende i grense med gate/fortausareal mot vei og Langvatnet. Innkjøring til eiendommen fra asfaltert areal tilliggende bygningen mot nord- adkomst/inngang til bygningen fra samme område, nedkjøring også til sør side av bygningen. Bygning strekker seg dels utover tomtegrense.

TAKST

Verdi-/lånetakst datert 20.06.2024. utført av Byggcon Nord AS v/Takst - og eiendomsøkonom Tommy Henriksen.

BYGGEÅR

1958

BYGGEMÅTE

Utdrag fra takst: Hovedfunksjonen til drenerør i byggegrunnen er å hindre at grunnvannsnivået stiger slik at det skjer en vanninntrenging / fukt i kjelleren. Overflatevann skal i størst mulig utstrekning ledes bort fra grunnmur og ikke merbelaste drenerledninger. Materialvalg på drenerledninger er svært forskjellige. Dreneringsforhold som opprinnelig fra byggeåret/ utbyggingsåret. Naturlig tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk. Stedvis betydelig fuktopptrekk i kjellergulv og vegger

registrert.

Grunnforhold og fundamenter: Plasstøpte betongfundament antatt på fjellgrunn, iht. fremlagte tegninger. Kjellervegger Det er plaststøpte betongvegger Ytterveggskonstruksjon: Støpte betongvegger i gavler, pusset og malt. Øvrige vegger tre/ betong, utvendig kledning med eternitt plater. 1 etasje har dels trekonstruksjoner mot nord, med mange store vindusflater mot gaten Furulund. Bæresystem: Betong fra kjeller til og med 3 etasje. Loftetasje har trekonstruksjoner.

Dører og vinduer I all hovedsak er vindu fra byggeår med varierende tilstand, enkelte vindu er skiftet Taktekking og konstruksjon: Saltak konstruksjon med tro og papp tekking. I 1. etasje pulttak med papp tekking. Skiftet på nord side i 2001 og på sør side i 2008. Tak over inngangsparti ble oppgradert med skråtak konstruksjon og taktekke i 1998-2000. Utdrag slutt

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst og andre dokumenter som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

År: 2001 Skiftet taktekke nordside

År: 1998- 2000 Etablert skråtak konstruksjon og nytt taktekke over inngangsparti

År: 2008 Skiftet taktekke sørside

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

1998- 2001 og 2008

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLANENS AREALDEL SJØ OG LAND
2018-2030 Planbestemmelser og retningslinjer, er

gjeldende

Arealformål: Planidentifikasjon: 2015005. Arealbruk:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Arealbrukstatus: Nåværende. - Beskrivelse: Forretning/ offentlig- eller privat tjenesteyting. Områdenavn: BKB06.

Ta kontakt med eiendomsegler for å få tilsendt hele kommunedelplanen.

OPPVARMING

Enkelte leiligheter har ovn for fast brensel i stue. For øvrig elektrisk oppvarming - panelovner

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på asfalterte avgiftsfrie plasser for denne eiendommen. Ca. 12 plasser på nord side av bygning.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Området rundt er bebygget med boliger og næringsbygg

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglige bussavganger til og fra Sulitjelma

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder:

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på

befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning for den aktuelle bruken.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Signal- og alarmanlegg: Brannvarslere i alle utleide lokaler/ leiligheter.

Brannseksjonering/rømning: Forutsettes å være iht. gjeldende forskrifter.

El - anlegg: Hovedinntak med fordelings tavler. Tilpasset eksisterende bruk. Varierende tilstand, enkelte relativt nyere installasjoner.

Eier opplyser at det er lagt ny (ekstern) hoved-tilførsels kabel for strøm med oppjustert/ moderne kapasitet inn til bygningen (ca. 2015)

Skal være montert varmtvannsberedere hver leilighet- alder ukjent.

LEIEAVTALER

Det er inngått leieavtaler med alle 7 leiligheter og leieinntekter samlet pr år er på kr. 330.000.-

Leiekontrakt med Telenor på kr. 51.000.- pr. år. 2 næringskontrakter på henholdsvis kr. 7.800.- og kr. 18.000.- pr år.

Totale leieinntekter er oppgitt til kr. 406.109.- pr.- år. Det er oppgitt FDV kostnader inkl. forsikring på kr. 198.000.- pr. år

Leiekontraktene på leilighetene er tidsubestemte og er med 1 måned gjensidig oppsigelse. Leiekontrakten med

Telenor har 6 måneders oppsigelse. 2 andre leiekontrakter på næring er med 1 måneds gjensidig oppsigelse

Eiendomsmegler gjør oppmerksom på at det i takst, side 11, punkt 4.1 under leie fra og med mnd/år- opphør mnd/ år samt under markedsleie fra og med mnd/år, er inntatt feile årstall.

Det henvises derfor til informasjon som er gjengitt under: Info om leieavtaler, som da er korrekt informasjon knyttet til leieavtaler

Ingen

JUSTERINGSFORPLIKTELSE SKATT OG MVA

Ingen justeringsforpliktelser iht. mva iflg. Regnskapsfører

INNHold

Eiendommen er inndelt som følger:

1 etasje med bruttoareal på 460 kvm. Trapperom, gang, næringslokaler. Ekstra takhøyde, inngang fra bakkeplan fra Furulund. Tilbygget lagerrom.

2 etasje med bruttoareal på 350 kvm. Trapperom, gang og leiligheter

3. etasje med bruttoareal på 350 kvm. Trapperom, gang og leiligheter

Loftetasjen med bruttoareal på 245 kvm. Boder, fellesrom

Kjelleretasjen med bruttoareal på 460 kvm. Trapperom, gang. Disponible arealer, dels utleiebart i dagens marked, inngang fra bakkeplan fra sør. Tilbygget dobbel garasje.

STANDARD

Bygningen er oppført i 1958

Eiendomsmegler opplyser at det kun er 2 leiligheter som er visuelt befat.

Bygningen er normalt vedlikeholdt og delvis noe

oppusset. i 1998/2000 ble det etablert skråtak konstruksjon og et nytt taktekke over inngangspartiet. Taktekke skiftet på nordsiden i 2001 og nordsiden i 2008. Det er etterslep på vedlikehold og det må påregnes kostnader til oppussing og vedlikehold, spesielt kjeller, el. anlegg, fasader/ vindu og balkonger.

Selger opplyser at følgende vedlikehold/oppgraderinger er utført:

2021:

Stigs Tak og Vaktmestertjenester fra Tverlandet har utført sandblåsing/betongrehabilitering/maling av bygningens østvegg.

Det ble også foretatt oppussing av leilighet F som var svært nedslitt etter opphør av et veldig langt leieforhold utført av Nico Håndverk Malermester Sten Yttervik, og omfattet bytte av gulvbelegg i stue (inkl. fjerning av gammelt belegg/sliping sparkling av undergulv/legging av nytt vinylbelegg. I tillegg ble det levert vinylbelegg til kjøkken, gang og 1 soverom (som ble lagt av oss selv). Det ble utført noe rørleggerarbeid av Fauske Rør, samt skifte av et knust glass tilhørende et vindu i østre trappehus av Fauske Glass og Ramme.

Totale kostnader kr. 240.000.-

2022:

Oppussing av bad i leilighet D. Her var det en liten vannlekkasje i nedfelt rør-tilførsel til vaskeservanten. Vi valgte da å legge nye utvendige rør, og samtidig skifte vannklosett og anskaffe ny servant med underskap og speilskap i overkant. I tillegg ble vegger, tak og gulv malt. Det ble også gjort noe elektrikerarbeid på dette badet, bl.a. ny takplafond m/strømopplegg til denne, samt strømopplegg til lys over speilskapet.

Totalkostnad: kr. 63.880.-

2023:

Leilighet D. Det ble kjøpt og installert ny bereder (Rørleggern Fauske), og samtidig ble badekaret erstattet med et dusjkabinett. Det ble laget nytt opplegg til vaskemaskin. Det ble også nødvendig med noe

elektrikerarbeid (Fauske Elektro) for strømtilførsel til den nye berederen.

Total kostnad kr. 73.579.-

2024:

Diverse vedlikehold: Det ble kjøpt rørleggertjenester ifm. defekte armaturer, tette avløp, lekkasje fra badekar m.m (Rørleggern Fauske). En eldre og langt på vei defekt kamin i leilighet F ble byttet ut med en ny Dovre peisovn (Coop Obs, Norsk tunnelrøykdykking og Sulis Allservice gjorde jobben). Det ble byttet to soveromsvinduer i leilighet F (Fauske Trelast, Sulis Allservice gjorde jobben). Av elektrikertjenester ble det skiftet en defekt lyskuppel, samt reparert en defekt dobbeltkontakt (Fauske Elektro). Totalkostnad kr. 63.932.-

Selger opplyser videre at det er lagt ny el-tilførselskabel for strøm med oppjustert/moderne kapasitet inn til bygningen, og avløpsrør mellom bygningen og kommunalt påkoblingspunkt er skiftet. Det er 8 leiligheter i bygget, men den ene leiligheten benyttes i dag som kontor/(lager og er ikke i utleiebar stand. Det er 2 stk. 4 roms og 6 stk. 3- roms leiligheter. Varierende standard og med eldre bad og kjøkkenløsninger

Selger opplyser følgende:

Første etasje inneholder i dag to butikklokaler på ca. 100m2 hver, og et kontorlokale som også er på ca. 100m2. I tillegg tilkommer et utbygg på ca. 39m2 (tidligere del av det ene butikklokalet, i dag adskilt og brukt som lager). Det er kun lageret som pr. i dag er utleid i første etasje. Pga. et begrenset marked for forretningslokaler i Sulitjelma, har man vært inne på tanken om at hele første etasje kunne vært omgjort til leiligheter (evt. eldreboliger). Det er ikke foretatt undersøkelser ift. bruksendring for næringslokalene.

Andre og tredje etasje inneholder 8 leiligheter, hvorav 7 er utleid. Den siste leiligheten har tidligere vært brukt

som kontor, og er pr. i dag ikke i utleiebar stand. Den brukes i dag delvis som eget lager. Fire av leilighetene er på ca. 77m² og de fire andre er på ca. 65m². Bad og kjøkken er stort sett av eldre standard.

Loftet er et kaldloft med 2 store tørkeloft, 10(?)stk. nettingboder og 3 mindre lagerrom. Her står også to eldre avtrekksvifter som besørger avtrekk fra bad og kjøkken i leilighetene, samt avtrekk fra butikk- og kontorlokalene i første etasje.

Kjelleren består av tidligere butikklokaler med tilhørende lagerrom i bakkant, samt varelager for det ene av forretningslokalene i første etasje. Det er adkomst via trapp fra begge butikklokalene i 1.etg. I tillegg er det dører ut på bakkenivå fra kjellerlokalene mot en adkomstvei på sørsiden av bygningen. Vestre del av bygningen er utleid til Telenor (telefonsentral/ "koblingsrom"). Under utbygget er det to garasjer, hvorav den ene har innvendig dør mot hovedbygningen (ble brukt som et utvidet lagerrom). Det ene kjellerlokalet er oppgradert til produksjonslokale, med nyere elektrisk opplegg med flere 16A og 32A stikkontakter. Dette har i nyere tid vært brukt til produksjon av kunst- og bruksgjenstander i glass. En mindre del (ca. 40kvm) av etasjen er utleid som lager/produksjonsrom for husflidsprodukter.

Det er lagt ny el-tilførselskabel for strøm med oppjustert/moderne kapasitet inn til bygningen, og avløpsrør mellom bygningen og kommunalt påkoblingspunkt er skiftet. Takpapp på hovedtaket ble skiftet i to omganger (nordsiden i 2001 og sørsiden i 2008). Over inngangspartiet i første etasje ble det bygd skråtak med papp over et tidligere brønntak (ca. 1998-2000).

AREALER

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Fellesarealer er deler av kjeller, trappeoppgang, kvistgang og boder på loft.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det gjøres spesielt oppmerksom på at oppmålte arealer defineres av bruken og er ikke vurdert opp imot byggemeldte tegninger, samt at risiko for bruk av arealene vil gå over på kjøper ved eventuelle avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger. Arealer er ikke oppmålt på stedet. Det er oppmålt areal av 2 leiligheter, av i alt 8 leiligheter etter dagens gjeldende målereglar, og benevnelse for arealer. Det var ikke adkomst for areal måling av øvrige leiligheter, men hvor eier opplyser at øvrige leiligheter er lik/ speilvendt. - se vedlegg. Det er opplyst av eier at 2 leiligheter, A og C har 3 soverom. Eier opplyser også at hver av leilighetene disponerer en kjellerbod på ca. 3 m². I vedlagte Arealmålingsrapport er det medtatt areal av de 2 leilighetstyper, som eksempel etter dagens gjeldende målereglar.

Det presiseres at det er i alt 8 leiligheter i bygningen. Arealer av leiligheter er inkludert i punkt 3.4 Bygninger på eiendommen.

Det er etablert 2 frittstående små bygg på eiendommen, garasje og lager/ bod - men hvor det ikke er beregnet noen økonomisk verdi på disse relatert til dårlig tilstand

Eiendomsmegler gjør oppmerksom på at arealene som er oppgitt er bruttoareal

Videre gjør eiendomsmegler oppmerksom på at det er foretatt arealoppmåling på 2 leiligheter iht. nye arealmålereglar. Arealmålingsrapporten følger som vedlegg til taksten i salgsoppgaven

Videre gjør eiendomsmegler oppmerksom på at Leilighet A og C har 3 soverom, mens de andre 6 har 2 soverom. Det er altså 2 stk. 4 roms leiligheter og 6 stk. 3 roms leiligheter totalt.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 2 700 000,-

VERDITAKST

Kr 2 700 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 63 683,- pr år 2023

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Fauske kommune opplyser at vann, avløp og feiing er på kr. 51.921 pr. år. Eiendomsskatt er oppgitt til kr. 11.762,- pr. år.

IRIS opplyser at de fakturerer direkte til Furulund Gårdsselskap AS og det antas at derfor at kostnaden ligger inn under oppgitte FDV kostnader

EIENDOMSSKATT

Kr 11 762,- pr 2023

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det er ikke mottatt ligningsverdi for eiendommen
Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Hvis eiendommen med gnr og bnr selges for
Prisantydning kr 2 700 000,-
I tillegg kommer følgende gebyrer HVIS eiendommen kjøpes med gnr/bnr
1) 2,5% dokumentavgift til staten.
2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 500,-
3) Tinglysingsgebyr kr. 500,-
Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 2 765 000,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum

tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Hvis aksjeselskapet kjøpes, tilkommer ingen tinglysingsomkostninger, men partene bærer selv hver sine kostnader til eventuelt revisor/advokat ifbm. handelen

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.
Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

1973/4860-1/74 17.08.1973 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket. Antennespeil

GRUNNBOKSDATO

18.04.2024

FORSIKRINGSSSELKAP

IF med polisenr: SP710471.11.1
Bygningsforsikring. Kontakt megler for å få kopi av forsikrignsoversikten

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Selger ønsker primært å selge Furulund Gårdsselskap AS med orgnr: 931191284. Megler gjør oppmerksom på at man slipper å betale dokumentavgift og tinglysingsgebyrer, hvis man kjøper aksjeselskapet
Selger gjør oppmerksom på at alle regnskap for 2020, 21, 22 og 2023 er ajourførte og revisorbekreftet.

Det åpnes for at eiendommen kan selges alene med gnr og bnr. Budgiver må i sitt bud angi om han/hun ønsker å kjøpe selskapet eller eiendommen. Ved kjøp av eiendommen (gnr/bnr) utløser dette 2.5%

dokumentavgift av kjøpesum, samt tinglysingsgebyr for skjøte (kr. 500.-), og eventuelt pantedokument(kr. 500.- pr.stk).

Selger har fremlagt regnskap for årene: 2020,21,22 og 2023. Ta kontakt med megler for å få tilsendt disse Vi gjør spesielt oppmerksom på at et bud formelt skal styregodkjennes og at endelig budaksept ikke vil bli gitt før styret har behandlet salget. Selskapets regnskapsfører uttaler følgende vedrørende justeringsplikten(mva): Det er ingen justeringsforpliktelse her – selskapet er ikke registrert i mva-registeret.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er utarbeidet energiattest på/for bygget

Eiendomsmegler gjør oppmerksom på at det i takst, side 11, punkt 4.1 under leie fra og med mnd/år- opphør mnd/ år samt under markedsleie fra og med mnd/år, er inntatt feile årstall.

Det henvises derfor til informasjon som er gjengitt under: Info om leieavtaler, som da er korrekt informasjon knyttet til leieavtaler

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ boligsalgsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

12.03.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler
MNEF
Epost: aei@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler
MNEF
Epost: aei@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

VIKTIG INFORMASJON

SENTRALE LOVER

Eiendommen overtas i den stand som den/det var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.

Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 litra b).

Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 litra a).

Kjøperen har besiktiget eiendommen, Eiendommen overtas i den stand den befinner seg ved underskrift av avtalen. Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at selger ikke har

oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3–), at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl §3-9, siste punktum). Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4–18. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3–2, annet ledd. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med.

Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen

PERSONOPPLYSNINGSGLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og

personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLER

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/ handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

BUDGIVNING

DET GJØRES SPESIELT OPPMERKSOM PÅ AT BUDGIVER MÅ I SITT BUD GI KLAR OG TYDELIG BESKJED OM DET ER AKSJESELSKAPET(AS), ELLER EIENDOMMEN(GNR/ BNR) VEDKOMMENDE VIL LEGGE INN BUD PÅ

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller fax. til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

Budgiver er gjort kjent med at et eventuelt budaksept må godkjennes av selskapet og eiers styre

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

FURULUND 40

VERDITAKST

Næringsbygg Furulund 40, 8230 SULITJELMA

Gnr 119: Bnr 34
1841 FAUSKE KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takst - og eiendomsøkonom Tommy Henriksen
Telefon: 900 98 180
E-post: tommy@byggcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60
Organisasjonsnr: 920 936 229



Dato befaring: 16.05.2024
Utskriftsdato: 20.06.2024
Dato verdisetting: 20.06.2024
Oppdrag nr: 3386



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	8
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	8
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	13
4.4	Inntekter/kostnader	13
5	Verdisetting	14
5.1	Tomteverdi	14
5.2	Teknisk verdi	14
5.3	Nettokapitalisering	15
5.4	Følsomhetsanalyse	16
6	Andre bilder	17

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Beskrivne eiendom har god beliggenhet i tilknytning til Sulitjelma sentrumsområde. Område bestående av blandet bebyggelse - boliger, forretninger. Lett/ direkte adkomst til eiendommen - trafikkmessig beliggenhet med gode profilerings muligheter. Skrånende tomt mot sør-sørvest og Langvatnet. Tomteareal er opparbeidet med asfalt og gruset vei til sørside. Normalt gode lys og solforhold og normal god utsikt. Område beliggende i sentrum av Sulitjelma.

Normalt enkelt vedlikehold på innvendige flater/innredninger. Normal og tidstypisk standard med hensyn til materialvalg og utrustning, betydelig etterslep på vedlikehold - normal utførelse. Rom og arealfordeling til dels tidstypisk for byggeår. Taktekke er skiftet i senere år. Det er behov for generell videre vedlikehold, spesielt kjeller, el. anlegg, fasader/ vindu og balkonger.

Bygningen fremstår som funksjonell og leiligheter betraktes som normalt attraktiv og har god beliggenhet, relatert til nærområdet i Sulitjelma. For tiden er det liten etterspørsel etter lokaler til forretning og kontorer i området. Mulighet for profilering av de virksomheter som befinner seg i bygget er god og hvor adkomst til arealer i 1. etasje er funksjonell. Eiendommen betraktes markedsmessig som noe ukurant, relatert til dagens lave etterspørsel etter butikk og kontorlokaler i området.

Det er i noen grad medtatt potensiale for utvikling av eiendommen, relatert til oppstart av bedrifter og positiv utvikling innenfor turisme i området.

Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdi beregninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse Furulund 40 i Sulitjelma:

Kr 2.700.000,-

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verd i for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.

Kunde/rekvirent: Furulund Gårdsselskap AS, 8201 FAUSKE. Tlf. 90553160

Formål med taksten: Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Denne rapporten benytter nettokapitalisering og teknisk verdi. Markedsverdi er den verdi som fremkommer ved bruk av de angitte parametre. Den merpris en særinteresse kan være villig til å gi er ikke vurdert.

Egne forutsetninger:

Markedsverdien er henført til dagens dato og forutsetter:

- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand.
- At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan.
- At eiendommen er fullverdiforsikret.
- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitut eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
- At eiendommen er fri for forurensende masser.
- At alle mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold.
- Det legges til grunn at eventuelle leietakere kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser. For øvrig er denne vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall.

- Servitutter og rettigheter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget, og forutsetts i nåværende verddivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.
- Maskiner og tekniske installasjoner tilpasset eksisterende drift er ikke medtatt i denne vurderingen.

Takst og Eiendomsøkonom Tommy Henriksen har en god kompetanse innenfor taksering og eiendomsøkonomi. Med sin sertifisering innen skadetaksering, naturskadetaksering, verditaksering av boliger og næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskade/skjønn, har han spesialisert seg på ulike områder innen taksering av eiendommer og kan gi grundige og pålitelige vurderinger av verdien og tilstanden til eiendommer.

I tillegg til sin sertifisering innen taksering, har Tommy Henriksen også erfaring som byggmester med svennebrev i tømrerfaget. Dette gir ham et godt grunnlag for å vurdere kvaliteten og tilstanden til byggverkene på eiendommene han takserer, og kan bidra til å gi mer presise vurderinger av verdien og tilstanden til eiendommene.

Verdi: **Kr. 2 700 000**

Dato verdisetting: 20.06.2024

Takstingeniør: **Tommy Henriksen Tlf.: 75 57 75 60**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

BODØ, 20.06.2024



Takst - og eiendomsøkonom Tommy Henriksen
Telefon: 75 57 75 60

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart			Innhentet	
Tegninger			Fremvist	
Arealmålingsrapport				
Infoland			Innhentet	
Eier			Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Beskrevne eiendom beliggende i Sulitjelma sentrum. Nærområdet bestående i hovedsak av butikker, kontorer og boliger. Adkomst til eiendommen direkte fra kommunalt asfaltert vei areal. Eiendommen omhandler et kombinert forretningsbygg over 3 etasjer samt loft og kjeller.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsverdi
Kunde/revirent:	Furulund Gårdsselskap AS, 8201 FAUSKE. Tlf. 90553160
Formålet med oppdraget	Verditaksering ifm finansiering/salg.
Standarder som legges til grunn	Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.
Retningslinjer	Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve.
Takstmannens status og erfaring	Tommy Henriksen har en god kompetanse innenfor taksering og eiendomsøkonomi. Med sin sertifisering innen skadetaksering, naturskadetaksering, verditaksering av boliger og næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskade/skjønn, har han spesialisert seg på ulike områder innen taksering av eiendommer og kan gi grundige og pålitelige vurderinger av verdien og tilstanden til eiendommer. I tillegg til sin sertifisering innen taksering, har Tommy Henriksen også erfaring som byggmester med svennebrev i tømmerfaget. Dette kan gi ham et godt grunnlag for å vurdere kvaliteten og tilstanden til byggverkene på eiendommene han takserer, og kan bidra til å gi mer presise vurderinger av verdien og tilstanden til eiendommene. Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (TRV) .
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 16.05.2024 Furulund Gårdsselskap AS. Toril Storjord. Tlf. 91 64 83 87 Tommy Henriksen. Takstmann. Tlf. 75 57 75 60

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarung uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringsbygg
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal.
Vann	Tilknyttet offentlig vannverk.
Avløp	Tilknyttet offentlig avløp.
Regulering	
Kommuneplan	Arealformål Planidentifikasjon 2015005 Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggs formål Arealbrukstatus Nåværende

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1841 FAUSKE Gnr: 119 Bnr: 34
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 285 m ²
Hjemmelshaver:	Furulund Gårdsselskap AS
Adresse:	Furulund 40

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Næringsbygg med kontor/ leilighet og forretning.
Tomtens form	Skrånende tomt i nivå
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil grunn.
Miljø og forurensning	Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.
Utnyttelse	Tomten er bebygget.
Utbyggingspotensiale	Ikke videre vurdert, det vises til kommuneplan for nærmere info.
Om tomten	Oppgitt tomteareal med referanse til infoland- Fauske kommune hvor areal utgjør 1285 m². Tomt beliggende i grense med gate/fortausareal mot vei og Langvatnet. Bygning strekker seg dels utover tomtengrense. Innkjøring til eiendommen fra asfaltert areal tilliggende bygningen mot nord- adkomst/inngang til bygningen fra samme område, nedkjøring også til sør side av bygningen. Parkering på asfalterte avgiftsfrie plasser for denne eiendommen. Ca 12 plasser på nord side av bygning.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	1958
Områdene rundt	Nærområdet består i hovedsak av forretnings bygning, kontor og boliger.
Transport og kommunikasjon	Bygget ligger i sentrum av Sulitjelma med god adkomst til bygningen
Infrastruktur	Offentlige adkomstveier, og utbygget område til forretning, kontor, butikker og boliger.
Parkering	Det er parkeringsplasser på nord og sør side av eiendommen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: IF. Avtalenr: SP710471.10.1. Årlig premie: Kr. 53 500.
Skattetakst:	Kr. 11 752 År: 2023 832.000 + 2.121.000 Skattetakst
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsdata:

Byggeår:	1958
Anvendelse:	Forretning og lager i kjeller og 1. etasje. Leiligheter i 2. og 3. etasje. Boder på kaldloft.
Modernisering:	År: 2001 Skiftet taktekk nordside
Modernisering:	År: 2000 Etablert skråtak konstruksjon og nytt taktekk over inngangsparti
Modernisering:	År: 2008 Skiftet taktekk sørside

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kjeller	460		Trapperom, gang. Disponible arealer, dels utleibart i dagens marked, inngang fra bakkeplan fra sør. Tilbygget dobbel garasje.
1. etasje	460		Trapperom, gang, næringslokaler. Ekstra takhøyde, inngang fra bakkeplan fra Furulund. Tilbygget lagerrom.
2. etasje	350		Trapperom, gang og leiligheter.
3. etasje	350		Trapperom, gang og leiligheter.
Loft	245		Boder, fellesrom
Sum bygning:	1 865	0	

Kommentar areal

Det gjøres spesielt oppmerksom på at oppmålte arealer defineres av bruken og er ikke vurdert opp imot byggemeldte tegninger, samt at risiko for bruk av arealene vil gå over på kjøper ved eventuelle avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger.

Arealer er ikke oppmålt på stedet.

Det er oppmålt areal av 2 leiligheter, av i alt 8 leiligheter etter dagens gjeldende måleregler, og benevnelse for arealer. Det var ikke adkomst for areal måling av øvrige leiligheter, men hvor eier opplyser at øvrige leiligheter er lik/ speilvendt. - se vedlegg. Det er opplyst av eier at 2 leiligheter, A og C har 3 soverom. Eier opplyser også at hver av leilighetene disponerer en kjellerbod på ca. 3 m².

I vedlagte Arealmålingsrapport er det medtatt areal av de 2 leilighetstyper, som eksempel etter dagens gjeldende måleregler. Det presiseres at det er i alt 8 leiligheter i bygningen. Arealer av leiligheter er inkludert i punkt 3.4 Bygninger på eiendommen.

Det er etablert 2 frittstående små bygg på eiendommen, garasje og lager/ bod - men hvor det ikke er beregnet noen økonomisk verdi på disse relatert til dårlig tilstand.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Hovedfunksjonen til drenerør i byggegrunnen er å hindre at grunnvannsnivået stiger slik at det skjer en vanninntrenging / fukt i kjelleren. Overflatevann skal i størst mulig utstrekning ledes bort fra grunnmur og ikke merbelaste drenerledninger. Materialvalg på drenerledninger er svært forskjellige.

Dreneringsforhold som opprinnelig fra byggeåret/ utbyggingsåret. Naturlig tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk. Stedvis betydelig fuktopptrekk i kjellergulv og vegger registrert.

Grunnforhold og fundamenter

Plasstøpte betongfundament antatt på fjellgrunn, iht. fremlagte tegninger.

Kjellervegger

Det er plasstøpte betongvegger

Ytterveggskonstruksjon

Støpte betongvegger i gavler, pusset og malt. Øvrige vegger tre/ betong, utvendig kledning med eternitt plater. 1 etasje har dels trekonstruksjoner mot nord, med mange store vindusflater mot gaten Furulund.

Bæresystem

Betong fra kjeller til og med 3 etasje. Loftetasje har trekonstruksjoner.

Dører og vinduer

I all hovedsak er vindu fra byggeår med varierende tilstand, enkelte vindu er skiftet.

Innervegger

Plassbygde bindingsverksvegger/ lettvegger, murte vegger/ betong.

Taktekking og konstruksjon

Saltak konstruksjon med tro og papp tekking. I 1. etasje pulttak med papp tekking. Skiftet på nord side i 2001 og på sør side i 2008.

Tak over inngangsparti ble oppgradert med skråtak konstruksjon og taktekke i 1998-2000.

Trapper

Betongtrapper innvendig, dels med vinyl i trinn. Tretrapp til kjeller.

Etasjeskillere

Støpt plate på mark, dels kryperom under kjellergulv. Etasjeskillere er av betong i 1 og 2 etasje. Etasjeskiller på loft er med bjelkelag.

Overflater er i hovedsak med vinyl, laminat, parkett, malte gulv og flis på gulv.

Sanitæranlegg

Tilpasset dagens bruk. Varierende tilstand. Eier opplyser at avløpsrør mellom bygningen og kommunalt på koblingspunkt er skiftet (ca. 2015).

Varmeanlegg:

Enkelte leiligheter har ovn for fast brensel i stue.

For øvrig elektrisk oppvarming - panelovner.

Signal- og alarmanlegg:

Brannvarslere i alle utleide lokaler/ leiligheter.

Brannseksjonering/rømning:

Forutsettes å være i hht. gjeldende forskrifter.

El.anlegg

Hoved inntak med fordelings tavler. Tilpasset eksisterende bruk. Varierende tilstand, enkelte relativt nyere installasjoner. Eier opplyser at det er lagt ny (ekstern) hoved-tilførsels kabel for strøm med oppjustert/ moderne kapasitet inn til bygningen (ca. 2015).

Noe eldre opplegg og det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av anlegget av en elektriker opp imot dagens gjeldende regler.

Matrikkel: Gnr 119: Bnr 34
Kommune: 1841 FAUSKE KOMMUNE
Adresse: Furulund 40, 8230 SULITJELMA

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



Annet

Bygningen er opprinnelig fra 1958 og er dermed opptil 65 år og fremstår i all hovedsak med betydelige behov for vedlikehold og oppgraderinger. Dog med enkelte arealer som trenger modernisering.

Generell naturlig alders slitasje, samt etterslep på vedlikehold på bygning og overflater, med betydelig moderniserings behov, heriblant bør balkonger undersøkes nærmere, samt teknisk opplegg og utstyr.

Det gjøres spesielt oppmerksom om at denne rapport er en verditakst, og ikke en tilstandsrapport, slik at kjøper selv må foreta egne vurderinger/ undersøkelser av bygningsmassen.

Andre forhold:

Standard

Bygningsmessig standard vurderes som normal, dog varierende.

Tilstand

Bygningsmassens tilstand vurderes til å være varierende, ha behov for en god del modernisering. Balkonger anbefales undersøkt nærmere.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.											
-											
Næring Telenor		1 stk	50 908	50 908	1/2023	12/2033	100	50 908	50 908	1/2034	100
-Bolig utleid											
Leiligheter	2-3	7 stk	330 000	47 143	1/2023	12/2033	100	47 143	330 001	1/2034	100
-Næring utleid											
Næring kjeller midt	u	1 stk	7 200	7 200	1/2023	12/2033	100	7 200	7 200	1/2034	100
Næring lager øst	1	1 stk	18 000	18 000	1/2023	12/2033	100	18 000	18 000	1/2034	100
Sum:			406 108						406 109		
Total:			406 108						406 109		

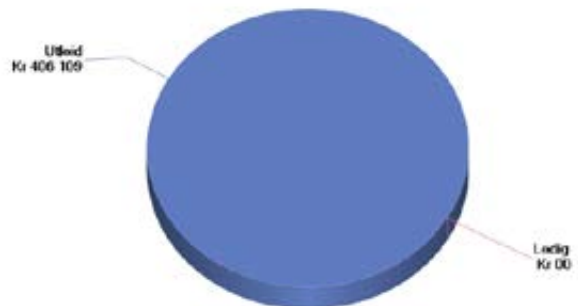
Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.											
-Boligutleie											
Leiligheter	2-3	7 stk	330 000	47 143	1/2023	12/2033	100	47 143	330 001	1/2034	100
-Husflid/ kunst											
Næring kjeller midt	u	1 stk	7 200	7 200	1/2023	12/2033	100	7 200	7 200	1/2034	100
-Lager											
Næring lager øst	1	1 stk	18 000	18 000	1/2023	12/2033	100	18 000	18 000	1/2034	100
-Næring											
Næring Telenor		1 stk	50 908	50 908	1/2023	12/2033	100	50 908	50 908	1/2034	100
Sum:			406 108						406 109		
Total:			406 108						406 109		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Opplysninger om dagens leie er innhentet fra eier, og lagt til grunn i taksten.

Det er stipulert inn leie utfra standard på bygningen/ leiearealene, som er ledig

Begrenset marked for næringslokaler lokalt.

Markedsutsikter

Generelt har markedet for næringseiendom har vært godt de siste årene med gode leiepriser og eiendomsverdier. Det er fortsatt god aktivitet i salgsmarkedet, men leiemarkedet viser svakhetstegn. Eldre bygninger som ofte er ukurante og vanskelige å ombygge og oppgradere til dagens standard er vanskeligere å omsette til samme verdi.

Rentenivået har vært på det laveste nivået og har steget betydelig i senere tid, og det kan ikke forventes at rentene skal komme ned på det lave nivået som har vært tidligere.

Norges økonomi er fortsatt relativt god og både statlig og privat konsum holder seg på et godt nivå.

Transaksjons markedet innen dette segmentet er fortsatt det mest selektive, noe som bidrar til relativt høy prising på de mest attraktive objektene med lange og sterke leieforhold.

Samtidig er risikopremien noe høyere og omløpshastigheten noe lavere for mindre attraktive objekter med svakere beliggenhet og kortere leieforhold.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse

I følge SSB er det i Fauske kommune pr. 2023,2. kvartal 9603 innbyggere.

Det er i følge SSB forventet at det i Fauske kommune i år 2030 er ca. 9400 innbyggere, samt i år 2050 ca. 9100 innbyggere.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	m ²		Kontrakter		Markedsleie	
		Kr./m ²	Pris/år		Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype	Enhet		Kontrakter		Markedsleie	
		Kr./enhet	Pris/år		Kr./enhet	Markedsleie pr år
	1	50 908	50 908	1	50 908	50 908
Bolig utleid	7	47 143	330 000	7	47 143	330 001
Næring utleid	1	7 200	7 200	1	7 200	7 200
Næring utleid	1	18 000	18 000	1	18 000	18 000
Sum			406 108			406 109
Total			406 108			406 109

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		406 109
Tap ved ledighet, 4%		16 244
Normale eierkostnader, årlig		
FDV -kostnader med kr. 95,-/m ² (1500m ²)	145 000	
Forsikringer stipulert	53 000	198 000
Eiendommens inntektsoverskudd		191 865

Kommentar eierkostnader: Vedlikehold er antatt utifra normal situasjon, og har ikke hensyntatt eventuelle nødvendig påkostninger.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er fastsatt utifra tilsvarende tomter som er solgt i området, og eller erfaringspriser. Tomteverdien baserer seg som råtomtepris uten bygninger.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 1 285,0 m²

Sum areal: 1 285,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 190 000

Verdi tomt: 190 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. I tomteverdien ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 36 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 20 000 000

Sum teknisk verdi – Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. 16 000 000

Sum teknisk verdi bygninger 16 000 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-3,0%)
Denne eiendommen ligger sentralt i Sulitjelma. Området er vurdert til å ha stor risiko. Det er derfor satt 2,6 %.

Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%)
Markedsrisiko vil alltid variere for denne type eiendommer, bygget er dels ledig, har potensiale og det er derfor satt 2,8%.

Byggisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-3,0%) Bygningen er eldre og har noe varierende tilstand. Det er derfor valgt 2,2 %

Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,30 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,30 %
Objektrisiko	2,60 %
Markedsrisiko	2,80 %
Eiendomsrisiko	2,20 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	10,40 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	191 865
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 191 865) når realrenten er 10,40%	1 844 852
Korreksjon: Ledig areal har potensiale	150 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	1 994 852
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	1 990 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikofri rente, nullkuponrente 10 år pr dato. gjennomsnitt fra Januar 2023

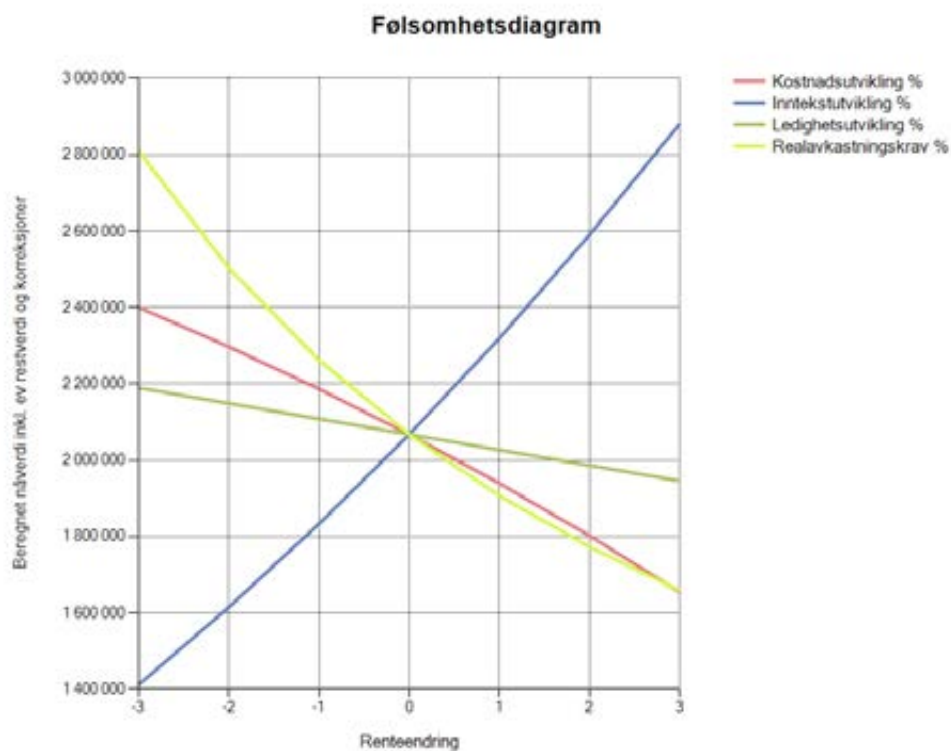
Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

Renterisikoen er vurdert på normalnivå som følge av at dagens rente ligger på et normalt nivå, men med varslede mulige rentehevinger det neste året og noe risiko for noe økte renter på sikt.

5.4 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalysen er et uttrykk for sammenhengen mellom beregnet nåverdi og sårbarheten ifht. svingninger i nettoinntekter.



Matrikkel: Gnr 119: Bnr 34
Kommune: 1841 FAUSKE KOMMUNE
Adresse: Furulund 40, 8230 SULITJELMA

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 75 57 75 60



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Arealmålingsrapport

📍 Furulund 40 A, 8230 SULITJELMA

📖 FAUSKE kommune

gnr. 119, bnr. 34



Befaringsdato: 16.05.2024

Rapportdato: 20.06.2024

Oppdragsnr.: 18967-1017

Referansenummer: XK1681

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Henriksen



Gyldig rapport
20.06.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø og Mo i Rana, bestående av 14 dyktige ansatte. Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelsen, hvor vi kontrollerer utførelsen mot gjeldende standarder og utførelse.

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no

Byggcon er et registrert varemerke ®

Rapportansvarlig

Tommy Henriksen

tommy@byggcon.no

900 98 180



Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

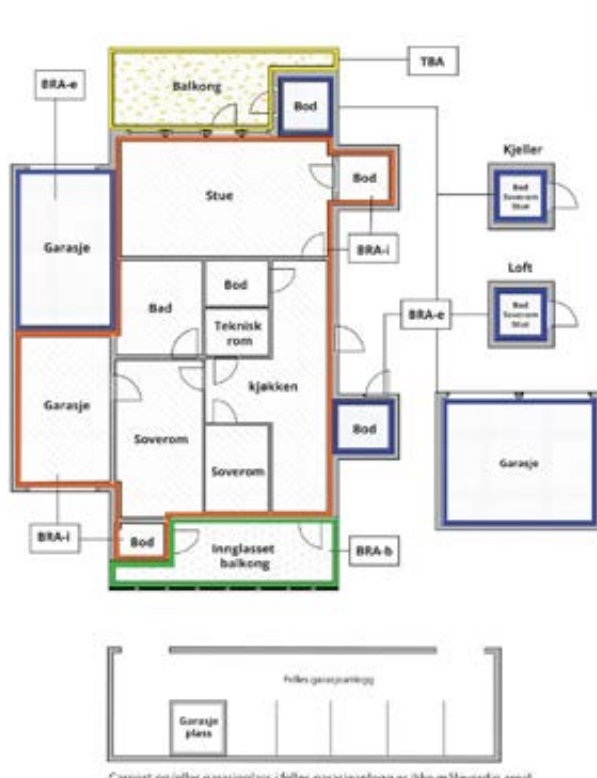
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Furulund 40 D	69			69	2		69
Furulund 40 D bod på loft og kjeller		6		6			6
Furulund 40 H	82			82	2		82
Furulund 40 H bod på loft og kjeller		6		6			6
SUM	151	12			4		163
SUM BRA	163						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Furulund 40 D	Soverom , Bad , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom 2		
Furulund 40 D bod på loft og kjeller		Bod	
Furulund 40 H	Stue , Soverom , Kjøkken , Soverom 2, Bad , Gang		
Furulund 40 H bod på loft og kjeller		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
16.5.2024	12:00:00	14:00:00	Tommy Henriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	119	34		1285.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furulund 40 A

Hjemmelshaver

Furulund Gårdsselskap AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 119 /34 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER												
GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPGJ.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
119	34	0	0	Grunneiendom	20.10.1958	1285,1	0	Ikke oppgitt	Bolig	GÅRDSSELSKAPET	Ja	12.02.2021

TINGLYSTE EIERFORHOLD								
FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERTET	SEKSJON
931191284	AS FURULUND GÅRDSSELSKAP	c/o Gard E. Storjord, Gamle Kirkevei 12	7068 TRONDHEIM	1/1		Hjemmelshaver	27.11.1984	

Utskilt fra: 119/1

FORRETNINGER (1) <u>ALLE FORRETNINGER</u>													
FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M ²)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Skylddeling	Skylddeling	0	Målebrev S 597	20.10.1958				<u>119/1</u>					

TEIGER								
TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
91477774	23	7447194	544957	1285,1			GID FRA BYGG	
Ant.Teiger	1							

REFERANSER	
KODE	REFERANSE
M	S 597
J	Retting 126/2012 ført 2apr2013, arkiv 119/34, sak 13/261

BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	188922201	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	1	0	13	13	0	12.02.2021	N:7447194 Ø:544957

ETASJER									
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	13	13	0	0	0	0	0
sum	0	0	13	13	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER													
ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		<u>119/34/0/0</u>	12.02.2021		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER						
STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					24.08.2007	

BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	188922228	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	1	0	17	17	0	12.02.2021	N:7447202 Ø:544925

ETASJER									
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	17	17	0	0	0	0	0
sum	0	0	17	17	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER													
ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		<u>119/34/0/0</u>	12.02.2021		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER						
STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					24.08.2007	

BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	188922236	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig	8	5	1572	0	1572	0	12.02.2021	N:7447211 Ø:544936

ETASJER									
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
L01	0	68	0	68	0	0	0	0	0
H03	4	340	0	340	0	0	0	0	0
H02	4	340	0	340	0	0	0	0	0
H01	0	444	0	444	40	0	0	0	0
K01	0	380	0	380	40	0	0	0	0
sum	8	1572	0	1572	80	0	0	0	0

BRUKSENHETER													
ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
<u>184102236 Furulund 40</u>	H0101	131	0	0	0	Annet enn bolig	Kjøkken	<u>119/34/0/0</u>	12.02.2021		Nei		
<u>184102236 Furulund 40</u>	H0102	131	0	0	0	Annet enn bolig	Kjøkken	<u>119/34/0/0</u>	12.02.2021		Nei		
<u>184102236 Furulund 40</u>	H0103	131	0	0	0	Annet enn bolig	Kjøkken	<u>119/34/0/0</u>	12.02.2021		Nei		
<u>184102236 Furulund 40</u>	H0104	131	0	0	0	Annet enn bolig	Kjøkken	<u>119/34/0/0</u>	12.02.2021		Nei		
<u>184102236 Furulund 40 A</u>	H0201	131	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>119/34/0/0</u>	12.02.2021		Nei		
<u>184102236 Furulund 40 B</u>	H0201	131	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>119/34/0/0</u>	12.02.2021		Nei		
<u>184102236 Furulund 40 C</u>	H0301	131	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>119/34/0/0</u>	12.02.2021		Nei		
<u>184102236 Furulund 40 D</u>	H0301	131	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>119/34/0/0</u>	12.02.2021		Nei		
<u>184102236 Furulund 40 E</u>	H0201	131	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>119/34/0/0</u>	12.02.2021		Nei		
<u>184102236 Furulund 40 F</u>	H0201	131	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>119/34/0/0</u>	12.02.2021		Nei		
<u>184102236 Furulund 40 G</u>	H0301	131	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>119/34/0/0</u>	12.02.2021		Nei		
<u>184102236 Furulund 40 H</u>	H0301	131	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>119/34/0/0</u>	12.02.2021		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER						
STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					24.08.2007	

ADRESSE					
VEGADRESSE	ADR. TIL. NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD / KART	REFERANSE	VIS
184102236 Furulund 40		8230 SULITJELMA	N:7447211 Ø:544936		Detaljer
184102236 Furulund 40 A		8230 SULITJELMA	N:7447211 Ø:544936		Detaljer
184102236 Furulund 40 B		8230 SULITJELMA	N:7447211 Ø:544936		Detaljer
184102236 Furulund 40 C		8230 SULITJELMA	N:7447211 Ø:544936		Detaljer
184102236 Furulund 40 D		8230 SULITJELMA	N:7447211 Ø:544936		Detaljer
184102236 Furulund 40 E		8230 SULITJELMA	N:7447211 Ø:544936		Detaljer
184102236 Furulund 40 F		8230 SULITJELMA	N:7447211 Ø:544936		Detaljer
184102236 Furulund 40 G		8230 SULITJELMA	N:7447211 Ø:544936		Detaljer
184102236 Furulund 40 H		8230 SULITJELMA	N:7447211 Ø:544936		Detaljer



Utskriftsdato: 08.05.2024

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ**Telefon:** 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1841	Gårdsnr.	119	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	91148402	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	188922236	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Furulund 40A, 8230 SULITJELMA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etg	Lukket ildsted	Trolla	Trolla

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
09.06.2022	Tilsyn	09.06.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91148402

BruksenhetId	91148399	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	188922236	Bruksenhetsnummer	H0201

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Furulund 40B, 8230 SULITJELMA

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.11.2016	Tilsyn	09.06.2022	Feiling

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91148399

BruksenhetId 91148398

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 188922236

Bruksenhetsnummer H0301

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Furulund 40C, 8230 SULITJELMA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etg	Lukket ildsted	Dovre	Dovre 500/510 CB

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
09.06.2022	Tilsyn	09.06.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91148398

BruksenhetId	91148397	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	188922236	Bruksenhetsnummer	H0301
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Furulund 40D, 8230 SULITJELMA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etg	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.11.2016	Tilsyn	09.06.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91148397

BruksenhetId	91148396	Bygningstype	Bolig
---------------------	----------	---------------------	-------

Bygningsnummer 188922236**Bruksenhetsnummer** H0201**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Furulund 40E, 8230 SULITJELMA

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
09.06.2022	Tilsyn	09.06.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91148396

BruksenhetId 91148395**Bygningstype** Bolig**Bygningsnummer** 188922236**Bruksenhetsnummer** H0201**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Furulund 40F, 8230 SULITJELMA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted	Ulefoss	Ulefos

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.11.2016	Tilsyn	09.06.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91148395

BruksenhetId	91148394	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	188922236	Bruksenhetsnummer	H0301
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Furulund 40G, 8230 SULITJELMA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etg	Lukket ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.11.2016	Tilsyn	09.06.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91148394

BruksenhetId	91148393	Bygningstype	Bolig
--------------	----------	--------------	-------

Bygningsnummer 188922236

Bruksenhetsnummer H0301

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Furulund 40H, 8230 SULITJELMA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Lukket ildsted	Ulefoss	Ulefos

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
09.06.2022	Tilsyn	09.06.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 91148393

BruksenhetId 91148401

Bygningstype Annet enn bolig

Bygningsnummer 188922236

Bruksenhetsnummer H0104

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Furulund 40, 8230 SULITJELMA

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 91148401.

BruksenhetId 91148400

Bygningstype Annet enn bolig

Bygningsnummer 188922236

Bruksenhetsnummer H0103

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Furulund 40, 8230 SULITJELMA

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 91148400.

BruksenhetId	91148392	Bygningstype	Annet enn bolig
Bygningsnummer	188922236	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Furulund 40, 8230 SULITJELMA
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 91148392.			

BruksenhetId	91148391	Bygningstype	Annet enn bolig
Bygningsnummer	188922236	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Furulund 40, 8230 SULITJELMA
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 91148391.			

BruksenhetId	91148472	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	188922228	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 91148472.			

BruksenhetId	91148471	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	188922201	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 91148471.			

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

**FAUSKE KOMMUNE**

tlf.:75 60 40 00 faks:75 60 07 02

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: Gnr.: 119

Bnr.: 34

Fnr.:

Snr.:

8 Legalpant og andre økonomiske forholdUbetalte gebyr: Nei ☐ Ja ☐ Beløp: kr

Forfall:

Hvilken type gebyr:

Refusjonskrav for kommunal infrastruktur:Nei ☐ Ja ☐ Beløp: krEr nota sendt? Nei ☐ Ja ☐**Kommunal eiendomsskatt:**Nei ☐ Ja ☒ Årlig skatt¹ kr 11 762,-I år er skatten² kr.

Forfalt, men ikke betalt skatt: kr.

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:Nei ☐ Ja ☐

Dersom ja, hvilket krav, beløp og forfallsdato:

Beløpene for kommunale avgifter, gebyrer og skatter gjelder for hele Furulund Gårdsselskap AS.

Type gebyr:	Kryss av
Vann	☒
Avløp	☒
Tømming av slamavskiller	☐
Renovasjon	☐
Brannsyn, feiing	☒

Faktisk gebyr	Kr. 51 921,-
---------------	--------------

Eier kan til en viss grad påvirke størrelsen på noen av gebyrene. Kommunen sine gebyrregulativ inneholder detaljinformasjon om dette. Opplysningene finnes på kommunenes hjemmesider eller ved å henvende seg til kommunen.

¹ Full skatt² Blir fylt ut der det av ulike årsaker gjelder redusert promille i forhold til full skatt etter loven



Grunnkart 119/34. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.



FAUSKE KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL SJØ OG LAND 2018-2030 Planbestemmelser og retningslinjer

Revisjon: 22.01.19, sak nr 008/19.



Innledning

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

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

Bestemmelsene er delt inn i åtte deler med følgende inndeling:

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

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

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

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

Innholdsfortegnelse

Innledning	2
Del 1. Generelle bestemmelser	6
§ 1.1 Rettsvirkning.....	6
§ 1.2 Kommuneplanens dokumenter	6
§ 1.3 Plankrav	6
§ 1.4 Utbyggingsavtaler	7
§ 1.5 Støy	7
§ 1.6 Energi.....	8
§ 1.7 Risiko og sårbarhet.....	8
§ 1.7.1 Risiko og sårbarhet.....	8
§ 1.7.2 Havnivå og stormflo.....	9
§ 1.8 Barn og unges interesser i planleggingen.....	9
§ 1.9 Uteoppholdsareal	9
§ 1.10 Universell utforming	10
§ 1.11 Sentrums- og tettstedsutvikling.....	11
§ 1.12 Reindrift	11
§ 1.13 Kraftlinjer.....	12
§ 1.14 Kulturminner.....	12
§ 1.15 Geografisk soneinndeling	13
§ 1.15.1 Etablering av handel.....	14
§ 1.15.2 Parkeringsbestemmelser.....	15
§ 1.15.3 Krav til uteoppholdsareal	16
§ 1.15.4 Utnyttelsesgrad og byggehøyder.....	17
Del 2. Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, pkt. 1)	20
§ 2.1 Fellesbestemmelser	20
§ 2.1.1 Utnyttelsesgrad.....	20
§ 2.1.2 Garasje med varig beboelse	20
§ 2.1.3 Områder for naust (N).....	20
§ 2.2 Bestemmelser til hovedplankartet.....	20
§ 2.2.1 Boligbebyggelse (B)	20
§ 2.2.2 Fritidsbebyggelse (BFR).....	20
§ 2.2.3 Fritids- og turistformål (BFT).....	21
§ 2.2.4 Råstoffutvinning (BRU).....	21

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

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

Del 1. Generelle bestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning

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

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

§ 1.2 Kommuneplanens dokumenter

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

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

§ 1.3 Plankrav

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

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

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

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

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

Retningslinjer for utarbeiding av reguleringsplaner:

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

§ 1.4 Utbyggingsavtaler

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

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

§ 1.5 Støy

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

Rød sone:

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

Gul sone:

Disse områder tillates bebyggelse i henhold til avsatt arealbruksformål.

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

Retningslinjer

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

§ 1.6 Energi

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

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

§ 1.7 Risiko og sårbarhet

§ 1.7.1 Risiko og sårbarhet

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

§ 1.7.2 Havnivå og stormflo

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

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

Retningslinjer:

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

§ 1.8 Barn og unges interesser i planleggingen

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

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

Retningslinjer

Det vises til Rikspolitiske retningslinjer for å sikre barn og unges interesser.

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

§ 1.9 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

§ 1.10 Universell utforming

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

Retningslinjer

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

Følgende forhold skal særskilt vektlegges:

- *Utforming av leke- og oppholdsarealer*
- *Utforming av trafikkarealer for fotgjengere, herunder forbindelseslinjer til kollektivtrafikk, offentlige og private tjenester*

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

§ 1.11 Sentrums- og tettstedsutvikling

Retningslinjer

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

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

Fauske kommune har i tillegg følgende mål for utvikling av sentrum og tettsteder:

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

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

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

§ 1.12 Reindrift

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

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

§ 1.13 Kraftlinjer

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

Retningslinjer

Veiledende byggegrense fra nærmeste faseledning er:

22 kV: 8 m

66 kV: 9 m

132 kV: 18 m

Byggegrense må avklares ved søknad om tillatelse for tiltaket.

§ 1.14 Kulturminner

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

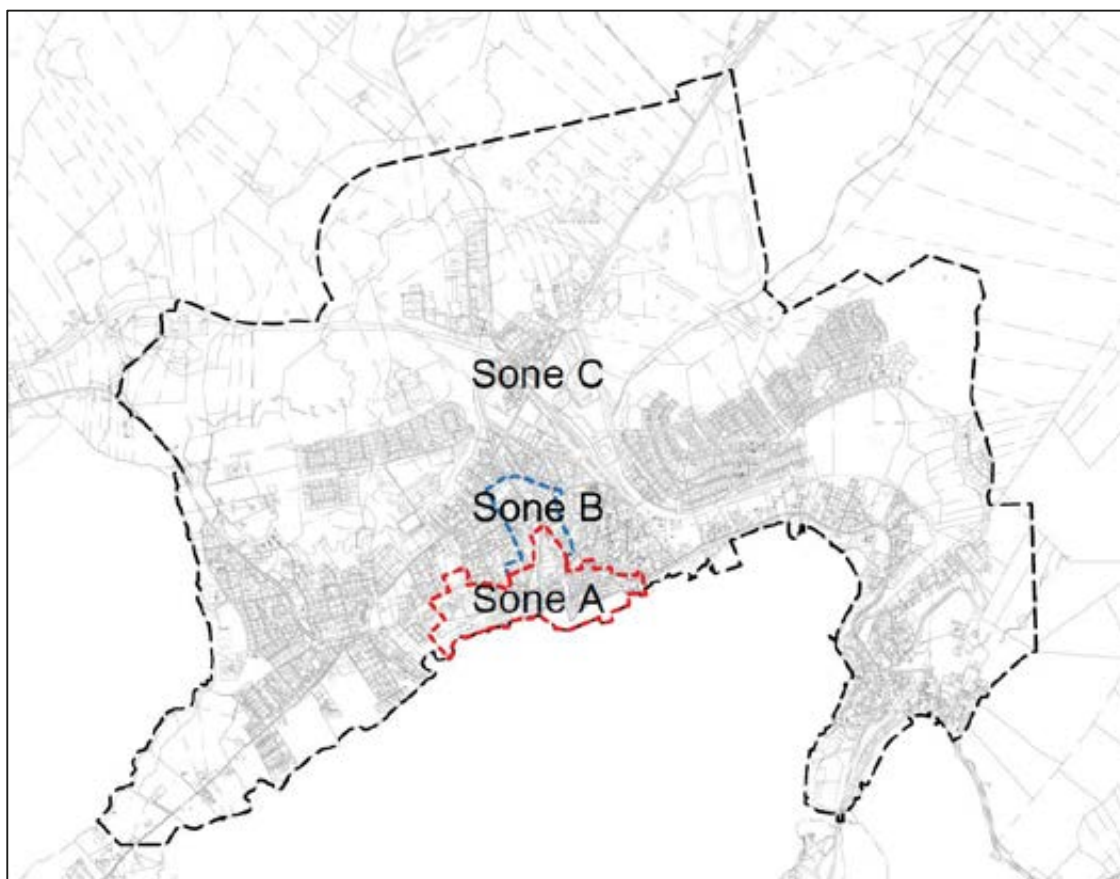
§ 1.15 Geografisk soneinndeling

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

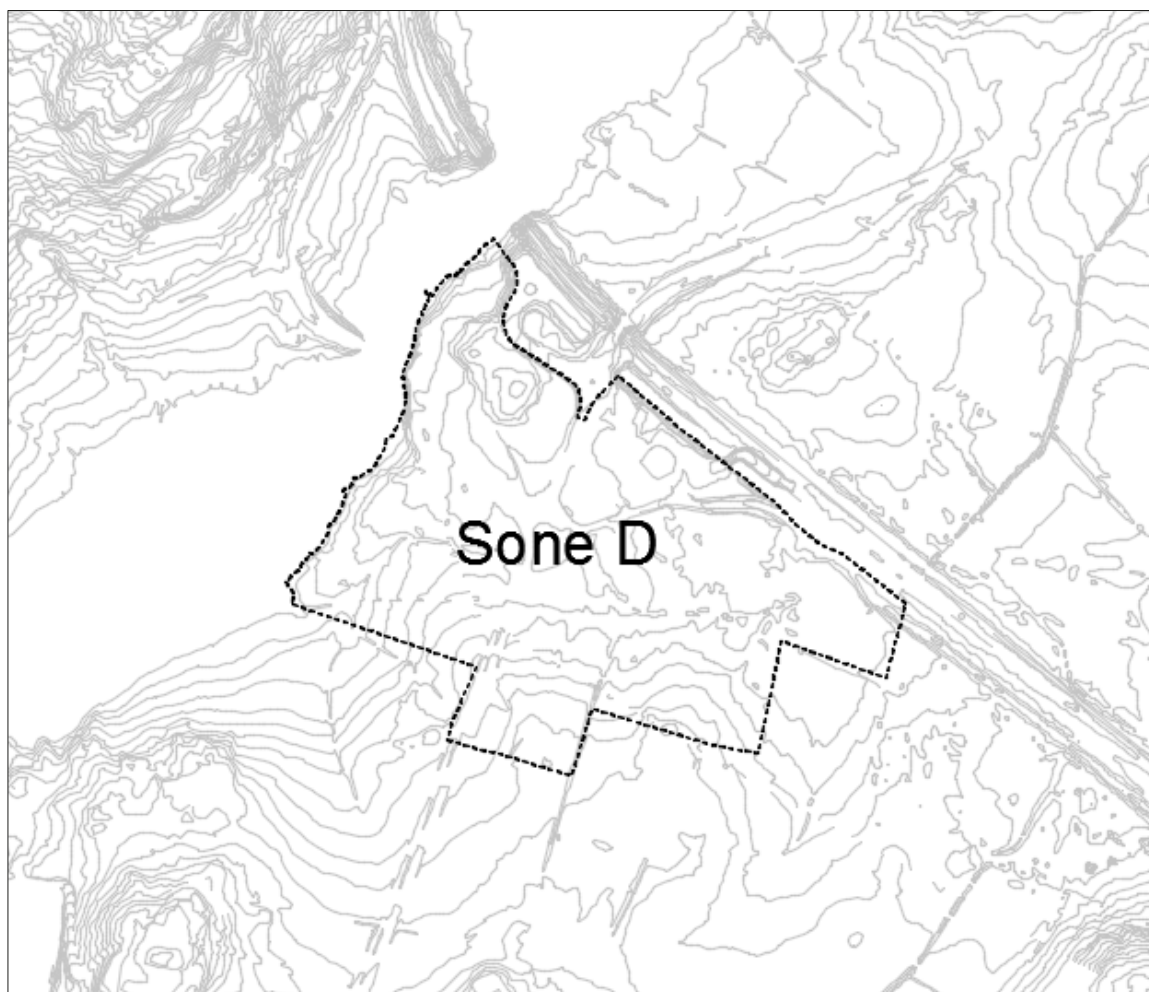
Følgende soneinndelinger gjelder:

Sentrumssoner:

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



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



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

§ 1.15.1 Etablering av handel

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

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

For Terminalveien vest gjelder krav fastsatt i gjeldende reguleringsplan.

§ 1.15.1.2 Handelsetablering i Sone D - Strømsnes

Retningslinjer:

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

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

§ 1.15.2 Parkeringsbestemmelser

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

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

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

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

Tabell 1. Parkeringskrav for sone A-D.

Retningslinjer:

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

§ 1.15.2.1 Frikjøpsordning i Sone A

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

§ 1.15.3 Krav til uteoppholdsareal

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

§ 1.15.3.1 Sone A

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

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

5 – 15 boenheter	Min. 150 m ²
16 – 30 boenheter	Min. 300 m ²
31 – 50 boenheter	Min. 500 m ²
Over 51 boenheter	Overstående minimumskrav legges sammen

Retningslinje

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

§ 1.15.3.2 Sone B

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

§ 1.15.3.3 Sone C og D

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

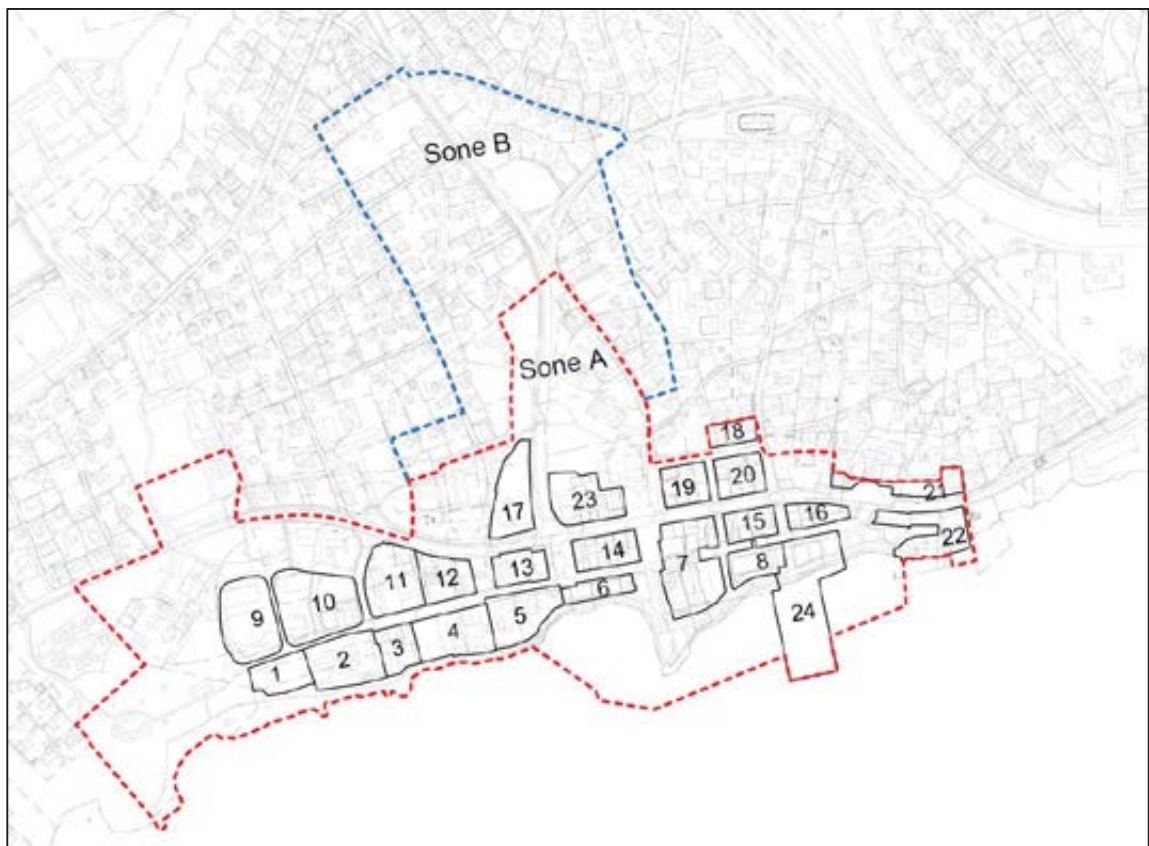
§ 1.15.4 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.1 Fellesbestemmelser

§ 2.1.1 Utnyttelsesgrad

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

§ 2.1.2 Garasje med varig beboelse

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

§ 2.1.3 Områder for naust (N)

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

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

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

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

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

§ 2.2 Bestemmelser til hovedplankartet

§ 2.2.1 Boligbebyggelse (B)

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

§ 2.2.2 Fritidsbebyggelse (BFR)

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

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

Retningslinje:

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

§ 2.2.2.1 Områder for naust tilknyttet fritidsbebyggelse

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

§ 2.2.3 Fritids- og turistformål (BFT)

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

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

§ 2.2.4 Råstoffutvinning (BRU)

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

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

§ 2.2.5 Idrettsanlegg (BIA)

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

Området er markert med hensynssone H360_ (faresone skytebane).

Retningslinjer

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

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

I områdene markert som BAB gjelder følgende arealformål:

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

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

§ 2.2.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

I områdene markert som BKB tillates følgende kombinerte formål:

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

§ 2.3 Bestemmelser til kommunedelplan for Fauske sentrum

§ 2.3.1 Boligbebyggelse (B)

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

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

Retningslinjer

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

§ 2.3.2 Offentlig og privat tjenesteyting (BOP)

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

Retningslinje

Maks 15 etasjer.

§ 2.3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

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

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

		planteskoler/hagesentre, møbelvarehus og brune- og hvitevarer. Denne opplistingen er uttømmende. Areal til fysisk utsalg tilknyttet netthandel kan ikke overstige 300m ² og skal inngå i det totale arealet avsatt til forretning.
--	--	---

Tabell 4: Oversikt over tillat arealbruk.

For områdene stilles det krav om reguleringsplan før tiltak igangsettes.

§ 2.3.4 Sentrumsformål (BS)

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

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

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

§ 2.3.5 Næringsvirksomhet (BN)

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

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

§ 3.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1 Avkjørsler langs hovedveier

Retningslinjer

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

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

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

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

§ 3.1.2 Byggegrenser

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

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

§ 3.1.3 Hensynet til Jernbanen

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

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

§ 3.1.4 Gående og syklende

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

Retningslinjer

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

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

§ 3.1.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

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

§ 3.1.6 Bane (nærmere angitt baneformål) (SBT)

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

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

§ 3.2 Bestemmelser til hovedplankartet

§ 3.2.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (linjer)

§ 3.2.1.1 Framtidig gang-/ sykkelveg

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

§ 3.2.1.2 Framtidig turvegtrasé

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

§ 3.2.1.3 Motorisert ferdsel i utmark

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

§ 3.3 Bestemmelser til kommunedelplan for Fauske sentrum

§ 3.3.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (linjer)

§ 3.3.1.1 Framtidig gang-/ sykkelveg

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

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

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

§ 4.1 Fellesbestemmelser

§ 4.1.1 Grønnstrukturuområder

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

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

Retningslinjer

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

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

§ 4.2 Bestemmelser til hovedplankartet

§ 4.2.1 Grønnstrukturuområder

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

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

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

§ 5.1 Fellesbestemmelser

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For spredt boligbebyggelse gjelder følgende:

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

For spredt fritidsbebyggelse gjelder følgende:

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

For spredt næringsbebyggelse gjelder følgende:

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

Retningslinjer:

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

§ 5.2 Bestemmelser til hovedplankartet

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

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

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

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

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

§ 5.2.2 LNFR-areal for spredt boligbebyggelse (LSB)

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

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

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

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

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

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

§ 5.2.3 LNFR-areal for spredt fritidsbebyggelse (LSF)

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.2.4 LNFR-areal for spredt næringsbebyggelse (LSN)

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

Retningslinjer

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

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

§ 6.1 Fellesbestemmelser

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

Innenfor en grense på 100 meter fra sjø og vassdrag (målt i horisontalplanet fra strandlinja ved gjennomsnittlig flomvannstand) skal det ikke oppføres ny bolig-, fritids eller næringsbebyggelse, utvidelse eller fradeling til slike formål. Unntaket gjelder langs Sjønståelva (**VFR07**), Laksåga i Norddalen (**VFR06**), **LSB01** i Venset, **LSF06** ved Leivset og nedre deler av Liosen/Farvikbekken (**VRF02-VRF05** i sentrumskartet) hvor grensen er satt til 50 meter fra vassdraget. Unntak fra byggeforbudet gjelder også øvrige deler av Fauske sentrum, jf. kommunedelfplan for sentrum. For denne delen av kommunen gjelder byggegrensen slik den fremgår av gjeldende reguleringsplan eller blir fastsatt gjennom ny reguleringsplan.

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

§ 6.1.1 Naturområder (VN)

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

§ 6.2 Bestemmelser til hovedplankart

§ 6.2.1 Akvakultur (VA)

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

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

Retningslinjer

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

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

§ 6.2.2 Friluftsområde (VFR)

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

Retningslinjer

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

§ 6.2.3 Naturområde (VN)

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

§ 6.3 Bestemmelser til kommunedelplan for Fauske sentrum

§ 6.3.1 Forbudsgrense vassdrag (linje)

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

§ 6.3.2 Naturområde (VN)

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

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

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

§ 7.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110_)

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

Retningslinjer

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

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

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

§ 7.1.3 Ras- og skredfare (H310_)

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

§ 7.1.4 Skytebane (H360_)

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

§ 7.1.5 Høyspenningsanlegg (H370_)

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

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

§ 7.2.1 Hensyn reindrift (H520_)

Retningslinjer

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

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

§ 7.2.2 Hensyn friluftsliv (H530_)

Retningslinjer

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

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

§ 7.2.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

H570_1: Fangeleir Kjeldås

H570_2: Sulitjelma kirke

H570_3: Sulitjelma gruver

H570_4: Kulturmiljø Alvenesheia

H570_5: Kulturmiljø Røvik ungdomssenter

Retninglinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.3.2 Båndlegging etter lov om naturvern (H720_)

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.3.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_)

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.3.4 Båndlegging etter andre lover (H740_)

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

H740_1 - Valnesfjordvassdraget, vernet i Verneplan I (Stortingsvedtak av 06.04.73).

H740_2 og H740_3 - Store Tverråga og Villumselva, vernet i Verneplan II (Stortingsvedtak av 30.10.80).

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

§ 7.4.1 Områder hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Tidligere vedtatte reguleringsplaner er vist i planen som områder hvor gjeldende planer fortsatt skal gjelde. Ved motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplanen, gjelder kommuneplanens bestemmelser foran. Utbygging vil ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan medføre plankrav.

Reguleringsplaner som godkjennes etter at arealdelen er vedtatt gjelder foran kommuneplanen.

Del 8. Bestemmelsesområder (PBL § 11-9)

§ 8.1 Fellesbestemmelser

§ 8.1.1 Områder med krav om reguleringsplan

Følgende områder er vist som bestemmelsesområder i kommuneplanen:

- Sentrumssone **Sone #A** og **Sone #B** i kommunedelplan for Fauske sentrum
- **Sone #D** (Strømsnes) i kommuneplanens hovedplankart.

I områder vist som bestemmelsesområder stilles det krav om reguleringsplan før gjennomføring av tiltak som nevnt i PBL § 1-6. I tillegg gjelder særskilte bestemmelser omtalt i del 1 (jf. § 1.15).



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 7-0041/24

Adresse: Furulund 40, 8230 SULITJELMA, gnr. 119, bnr.
34 i Fauske-Fuosso kommune.

Kontaktperson: Asbjørn Ingebrigtsen

Tlf: 96204500

Epost: aei@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.03.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

[illegible]



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/KJOPE-BOLIG/LIVE-BUDGIVING/