

Advokat

BJØRN H. LARSEN

advokatlarsen.no



Eiendommens adresse: Holmvatnet 77, 8543 Kjeldebotn

Areal bygninger: BRA: 69 m² (BRA-i: 56 m², Uthus/utedo: 13 m²)

Prisantydning: Kr 850 000

Megler: Advokat Bjørn H. Larsen

Tlf. 990 07 105

bjorn@advokatlarsen.no

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig beliggende på et høydedrag i naturskjønne omgivelser på Håfjellet, ca. 5 km fra Kjeldebotn. Eiendommen består av en frittliggende fritidsbolig med tilhørende uthus/utedo, oppført i 2004. Tomten er naturtomt med myr, mose, lyng og bjørkeskog, og byr på flott utsikt over Holmvatnet, Linken, Fuglevann og Håfjelltuva. Området har gode jakt- og fiskemuligheter samt skiterreng. Eiendommen har vært vedlikeholdt med utvendig maling i to farger på villmarkspanel.

Dato salgsoppgave: 23.10.2025

Opplysninger om eiendommen

Eiendommens adresse

Holmvatnet 77, 8543 Kjeldebotn

Hjemmelshaver

Marianne Grønning og Stian Furuholt

Matrikkeldata

Kommune: Narvik (1806)

Gnr: 400

Bnr: 1

Fnr: 136

Eierform

Festet tomt.

Beliggenhet

Beliggende på et høydedrag i naturskjønne omgivelser på Håfjellet. Praktfull utsikt over Holmvatnet, Linken, Fuglevann og Håfjelltuva.

Adkomst

Adkomst via fylkesvei 819 fra Kjeldebotn mot Håfjellet, videre på kommunal og privat vei ca. 5 km. Vinterstid parkering ved kommunal vei og videre på scooter/ski opp til Håfjellet. Adkomst til eiendommen via privat vei og sti.

Tilknytning vann

Nei

Tilknytning avløp

Nei

Regulering

Hytta ligger i regulert område – Håfjellet Hytteområde. Plankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt.

Om tomten

Skrånende terreng. Naturtomt med myr, mose, lyng og bjørkeskog. Flott skiterreng, rike jakt- og fiskemuligheter, sopp- og bærterreng. En del løvtrær rundt hytta.

Tomteareal

Tomteverdi: Kr 100 000

Tinglyste/ andre forhold

Taktekking tildekket av snø på befaringsdagen.

Bebyggelsen

Eiendommen består av en fritidsbolig i én etasje, samt uthus/utedo.

Påkostninger/ vedlikehold

Utvendig malt, to farger på utvendig villmarkspanel.

Gjenstående arbeid/ vedlikehold

Fritidsbolig:

- Nedløp mangler
- Vindskibeslag mangler
- Del av undergulv har løsnet
- Noe misfarge på stubbloftsplater
- Div. gjenstående arbeid vedr. etablering av innredet hems
- Provisorisk luke til fremtidig hems i stue
- Rust på peisovn etter kondens/lekkasje rundt pipeløp

Uthus/utedo:

- En del gjenstående arbeider innvendig og utvendig
- Noe flikkarbeid gjenstår
- Vindskibeslag mangler
- En del takstein mangler
- Div. takbeslag mangler
- Stål takrenne mangler én side, nedløp mangler
- Svak fundamentering, nye søyler under montasje
- Noe skjevhet i konstruksjon på grunn av svikt i fundament

Det vises til vedlagt takst for utfyllende opplysninger.

Boligtype og eierform

Fritidsbolig, festet tomt

Areal bygninger

BRA: 56 m² (BRA-i: 56 m², TBA Terasse- og balkongareal: 54 m², BRA-e Uthus/utedo: 13 m²)

Antall soverom

3

Romfordeling

Vindfang, stue/kjøkken/gang, 3 soverom og servantrom

Pålegg

Ingen særskilte pålegg opplyst.

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse

Taktekking tildekket av snø på befaringsdagen.

Takst utarbeidet av

Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Takstingeniør: Per A. Opshaug

Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Markedsverdi: Kr 200 000

Byggeår

2004

Byggemåte

Fritidsbolig: Betong på fjell, betongpilarer/lecapilarer, bindingsverkvegger, villmarkspanel, betongtakstein, veranda, innvendige furu fyllingsdører, tregulv, panel på vegger og himling.
Uthus/utedo: Betongpilarer, enkle bindingsverkvegger, tretak tekket med betongstein.

Parkering

Vinterstid parkering ved kommunal vei, videre på scooter/ski opp til Håfjellet. Sommerstid er det mulig å kjøre på privat vei med ca. 15 minutters gange til hytta. Parkering er ikke avtalefestet eller tinglyst.

Oppvarming

Peisovn i stue, brannmur forblendet med teglstein, fliser under peisovn.

Prisantydning og omkostninger

Prisantydning: Kr 850 000

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen:

- Dokumentavgift: 2,5 % av kjøpesum, kr 21 250 ved prisantydning
- Tingslysingsgebyr skjøte: kr 545
- Tinglysingsgebyr for pantedokument: kr 545 pr. stk.

Total pris ved prisantydning: Kr 872 340

Det tas forbehold om endringer i omkostningene.

Ferdigattest/ byggetillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest for hytta eller uthus.

Det foreligger byggetegninger og byggetillatelse. Bruksendring som krever godkjenning og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser og pålegge retting eller tilbakeføring til godkjent bruk.

Formuesverdi for inntektsåret 2023

Kr 210 000

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse

satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger).

Eiendomsskatt og kommunale avgifter

Eiendomsskatt: Kr 1 881 pr. år.

Kommunale avgifter: Kr 2 601 pr. år.

Forsikring

Selskap: Fremtind

Type: Fullverdi

Årlig premie: Kr 3 401

Festeavgift

Årlig festeavgift: Kr 2 020

Festeavgiften kan reguleres automatisk hvert år pr. 1. januar i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Hvert tiende år kan bortfester kreve festeavgiften regulert i samsvar med endring i tomteverdien.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett

Odel

Ingen odel.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonspliktig eiendom.

Heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Tinglyste heftelser som følger eiendommen

2008/712206-2/200	FESTEKONTRAKT - VILKÅR
03.09.2008	GJELDER FESTE
	ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 1 210
	GJELDER FRA DATO: 01.01.2004
	TOMTEVERDI: 40 000

Pant for forfalt festeavgift
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser som ikke er tinglyst

Det foreligger ingen opplysninger om heftelser som ikke er tinglyst.

Radon

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bygning. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

Energimerking

Det foreligger ikke energiattest, men ENOVAs energimerkingskalkulator gir energikarakter D og oppvarmingskarakter oransje.

Andre forhold

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra nettselskap/kraftselskap.

Tvangssalg

Eiendommen selges etter reglene om tvangssalg. Tvangssalg er besluttet av Midtre Hålogaland tingrett. Advokat Bjørn H. Larsen er oppnevnt som rettens medhjelper ved salget.

Det bemerkes at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg. Kjøper har derfor begrenset adgang til å påberope mangler ved eiendommen.

Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budskjemaet utgjør kontraktsdokument dersom tingretten har stadfestet budet. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

For nærmere opplysninger om tvangssalg samt overtakelse, se vedlagt orientering om tvangssalg samt tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11.

Overtakelse og oppgjør

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag/overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan overtagelse være mulig før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan likevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto. Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

Meglerns godtgjørelse

Meglerns vederlag dekkes av kjøpesummen iht. medhjelperforskriften §§ 3-3 og 3-6.

Mangelsbeføyelser

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Dersom opplysninger er holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39.

Vask av bolig, nøkler etc.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Budgivning og budfrist

Dersom interessenter etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør det så snart som mulig inngis skriftlig kjøpetilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering må vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til tingretten for stadfestelse.

Lov om hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk

bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette kjøpers risiko.

Visning

Visning avtales med advokat Bjørn H. Larsen

bjorn@advokatlarsen.no

Tlf. 990 07 105

Vedlegg

- Takst
- Festekontrakt
- Situasjonsskart
- Tegninger, byggetillatelse
- Plankart, reguleringsbestemmelser
- Budskjema med orientering om tvangssalg ved medhjelper

BUDSKJEMA

Medhjelpers ref.: 379

Til advokat Bjørn H. Larsen, tlf. 990 07 105, e-post: bjorn@advokatlarsen.no
(Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud)

Jeg/vi gir herved følgende bud på følgende eiendom:

Holmvatnet 77, 8533 Kjeldebotn, gnr. 400 bnr. 1 fnr. 136 i Narvik kommune

Tilbudt kjøpesum (NOK)	
Beløp med blokkbokstaver	

I tillegg kommer offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp.

Budet er bindende for budgiver i seks – 6 – uker.

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Advokat Bjørn H. Larsen til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Finansierungsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon:	Kontaktperson, telefonnummer:
Sum tilgjengelig finansiering	

Budgivere:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

Orientering om tvangssalg ved medhjelper

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Feil og mangler

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke. Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Bud og budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Budet må være bindende for budgiver i minst seks uker. Med rettens samtykke kan det tas hensyn til bud med kortere bindingstid.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Anbefaling og stadfestelse av bud

Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling og kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Det opprettes ikke kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar kjøper risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse. En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling av hovedreglene for tvangssalg. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og 12 i tvangsfullbyrdelsesloven.

Verditakst

 Fritidsbolig
 Holmvatnet 77, 8543 KJELDEBOTN
 NARVIK kommune
 gnr. 400, bnr. 1, fnr. 136

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 07.10.2025

Oppdragsnr.: 10555-1373

Referansenummer: BP1865

Autorisert foretak: Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Sertifisert Takstingeniør: Per A. Opshaug

Vår ref: Per A. Opshaug



OFOTEN TAKSTFORRETNING
Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Gyldig rapport
07.10.2025

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.

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

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



Rapportansvarlig

Per A. Opshaug

Uavhengig Takstingeniør

post@ofotentakst.net

926 13 029



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/56 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue, 3 Soverom, Bad

Andre bygg: Uthus / utedo

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 150 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

850 000

Konklusjon markedsverdi

850 000

Fradrag for festetomt

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

Årlig festeavgift

Kr. 2 020

Sist justert

Oppjustert festeavgift

Kr.

Kapitalisert verdi (avrundet)

Kr.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Beregninger

Årlige kostnader

Festeavgift	Kr.	2 020
Forsikringspremie	Kr.	3 401
Kom. avgifter	Kr.	4 482
Vedlikeholdskostnader	Kr.	5 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	15 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 410 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 000 000

Uthus / utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Uthus / utedo	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 050 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

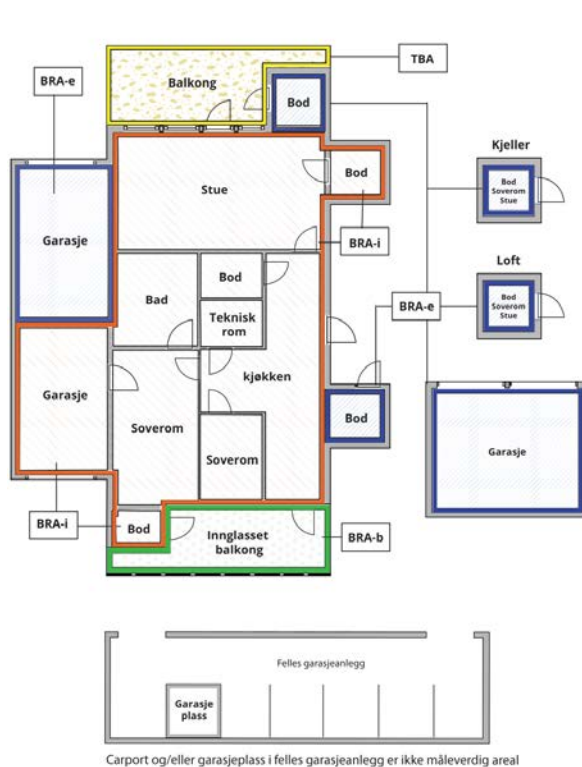
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56			56	54
SUM	56				54
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue / kjøkken / gang, soverom, soverom 2, soverom 3, servantrom		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus / utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Uthus, utedo	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	56	0
Uthus / utedo	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Per A. Opshaug	Takstingeniør
	Advokat Bjørn Harald Larsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	400	1	136	0		MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse				Festekontrakt	Neste justering		Utløpsdato
Holmvatnet 77				16.02.2004			
Hjemmelshaver							
Grønning Marianne, Furuholt Stian							
Kommentar							
Punktfeste. Bortfester. Statskog SF.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på et høydedrag i naturskjønne omgivelser på Håfjellet.

Adkomst via fylkesvei 819 fra Kjeldebotn mot Håfjellet. Videre på kommunal og privat vei ca. 5 km. Vinterstid parkering ved kommunal vei og videre på scooter / ski opp til Håfjellet.

Praktfull utsikt over Holmvatnet, Linken, Fuglevann og Håfjelltuva.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei og sti frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Nei

Tilknytning avløp

Nei

Regulering

Ja

Om tomten

Skrånede terreng. Naturtomt m/ myr / mose / lyng og bjørkeskog. Flott skiterreng / rike jakt og fiskemuligheter, sopp og bærterreng. En del løvtrær rundt hytta.

Tinglyste/andre forhold

Taktekking tildekket av snø på befaringsdagen.

Bebyggelsen

Eiendommen består av en fritidsbolig i 1 etasje i tillegg til uthus / utedo.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonspliktig eiendom.

Påkostninger / Vedlikehold:

Delvis utvendig malt.
2 farger på utvendig villmarkspanel

Gjenstående arbeider / Manglende vedlikehold:

Fritidsbolig:

Nedløp mangler. Vindskibeslag mangler.

Del av undergulv har løsnet. Noe misfarge på stubbloftsplater.

Div. gjenstående arbeid vedr. etablering av innredet hems.

Provisorisk luke til fremtidig hems i stue.

Rust på peisovn etter kondens / lekkasje rundt pipeløp.

Uthus / utedo:

En del gjenstående arbeider innvendig og utvendig. Noe flikkarbeid gjenstår.

Vindskibeslag mangler.

En del takstein mangler. Div. takbeslag mangler.

Stål takrenne mangler 1 side, nedløp mangler.

Svak fundamentering. Nye søyler under montasje.

Noe skjevhet i konstruksjon på grunn av svikt i fundament.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

100 000

År

2012

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

31495083

Type

Fullverdi

Forsikringssum

2 003 824

Årlig premie

3 401

Kommentar

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Godkjent dato. Ref. Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

En del gjenstående arbeid.

Bygningsstruktur

FUNDAMENTERING OG BYGGEGRUNN

Betong på fjell.

Betongpilarer/ lecapilarer.

YTTERVEGGER

Bindingsverkvegger.



Stubbloftsplate har løsnet. Misfarge på stubbloftsplater



Betong og lecapilarer.

Utvendige forhold

FASADER

Utvendige vegger m/ villmarkspanel. 2 farger på utvendig villmarkspanel.

PIPER

Pipehatt / stål isolert pipe.

YTTERDØR

Ytterdør m/ glassfelt.

VINDUER

Vinduer dobbelte og med gjennomgående sprosser.

TAK

Tretakkonstruksjon / limtredrager.

TAKTEKKING

Taktekking m/ betongtakstein.

VERANDA

Dør fra stue / kjøkken ut til delvis overbygd veranda 32 m².
Inngangsparti m/ veranda 22 m² frem til uthus.

UTELAMPER

1 utelampe.



Innvendige forhold

INNENDIGE DØRER

Innvendige furu fyllingsdører.

ETASJESKILLET

Etasjeskillet av trebjelkelag.

BELEGG / GULV

Tregulv.

HIMLINGER

Himling med panel.

VEGGER

Vegger m/ panel.



Tekniske installasjoner

Solcellepanel / demontert.

2 batterier.

6 innvendige lamper.

3 innvendige stikk-kontakter 12 volt.

1 stikk-kontakt for 220 volt.

Ledstripe over kjøkkenbenk.

Brannvarslere. Pulverapparat.

FREMTIDIG HEMS.



Fremtidig hems



Provisorisk Luke til hems.



Fremtidig hems

Spesialrom

PIPER

Isolert stålpipe.

OPPVARMING

Peisovn i stue. Brannmur forblendet m/ teglstein.

Fliser under peisovn.



Kjøkken

KJØKKENINNREDNING

Kjøkkeninnredning m/furu profilerte fronter, 1 dobbelt overskap m/ glassdører og sprosser, 1 vitrineskap m/ glassdør og sprosser.

Gasskomfyr m/ 4 bluss, gasskjøleskap



Våtrom

VÅTROM

Servantrom m/ baderomsinnredning, underskap m / heldekkende servant, 2 overskap og speil.



Uthus / utedo



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Tatt i bruk dato 10.07.2004.

Standard

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

Vedlikehold

En del gjenstående arbeid utvendig og innvendig.

Beskrivelse

Uthus / utedo

Fundamentert på betongpilarer.

Enkle bindingsverkvegger.

Tretak tekket m/ betongstein.

GJENSTÅENDE ARBEIDER / MANGLENDE VEDLIKEHOLD:

En del gjenstående arbeider innvendig og utvendig. Noe flikkarbeid gjenstår.

Vindskibeslag mangler.

En del takstein mangler. Div. takbeslag mangler.

Stål takrenne mangler 1 side, nedløp mangler.

Svak fundamentering. Nye søyler under montasje.

Noe skjevhet i konstruksjon på grunn av svikt i fundament.

Utedo del m/ isolerte vegger, gulv og tak.

Furu fyllingsdør til utedo del.

Innvendige vegger i utedo del m/ panel, himling m/ ferdigmalt huntonittpanel, gulv m/ belegg.

Tregulv.

Tak tildekket av snø på befaringsdagen.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	12.04.2025		Gjennomgått	3	Ja
Grunnbokutskrift	12.04.2025		Gjennomgått	1	Ja
Annet		Bygningene er målt på stedet	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	26.04.2025		Gjennomgått		Nei
Kom. avgifter	26.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale			Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	16.02.2004		Gjennomgått	3	Ja
Skjøte med bruksrett og forkjøpsrett	16.08.2012	NB! Bruksrett og forkjøpsrett opphevet	Gjennomgått	3	Ja

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Sedvanlig byggeskikk for byggeår lagt til grunn i taksten.

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 godkjenning 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 godkjenning 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.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstingeniøren et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjestående arbeider mv.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren 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/om-norsk-takst/personvernerklæring/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

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør 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 takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se

www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Andre bilder





Holmvatnet 77, 8543 KJELDEBOTN

Selveier fritidsbolig (hytte): 1806-400/1/136/0 Grunnkrets:

Kjeldebotnmark

Kommune:

Narvik

Nøkkelinfo

Festet tomt	-
Byggeår	2004
BRA-i	-
BRA-e	-
BRA-b	-
BRA	62 m ²
Terrasse/åpent areal (TBA)	-

Energibruk ukjent

Spesielle forhold

Tvangssalg besluttet, utleggsforretning, forkjøpsrett, bruksrett, hjemmel til feste, festekontrakt ...

Områdescore

Fra 0 - 20

Kommunescore

Fra 0 - 20

Egenskaper

Meter over havet 382 m

Avstand til vei 354 m

Hjemmelshaver

Marianne Grønning

Stian Furu

Verdihistorikk

1

VISER

Velg fra listen

SORTER PÅ

Dato nyeste - eldste

DATO

PRISANT

PRIS

F GJELD

PRIS INK FG

M² PRIS

Tinglyst	23.08.2012	-	100 000	-	100 000	-
----------	------------	---	---------------------	---	---------	---------------

Adresser

1

Kilde: Kartverket per 11.04.2025

Holmvatnet 77, 8543 KJELDEBOTN

Bygninger

2

Kilde: Kartverket per 11.04.2025

BYGNING
Fritidsbygg

Bygningstype	Fritidsbygg	Godkjent dato	17.03.2004
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Ikke satt dato	20.04.2004

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring
Påbygg/tilbygg	
Antall etasjer	1
Antall boliger	1
Vannforsyning	Privat ikke innlagt
Oppvarming	Annen oppvarming
Antall bad	
Antall WC	

Tatt i bruk dato	13.10.2004
Bruksareal totalt	62 m ²
Primært bruksareal	-
Bruksareal bolig	-
Bruksareal annet	62 m ²
Bygningsnummer	20632941

Bruksenheter



BRUKSENHETSNR	BRUKSENHETID	BRUKSENHETSTYPE
H0101	243442758	Fritidsbolig



BYGNING

Garasje/anneks/uthus



Bygningstype	Garasje/anneks/uthus
Bygningsstatus	Tatt i bruk
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring
Påbygg/tilbygg	
Antall etasjer	1
Antall boliger	1
Vannforsyning	Privat ikke innlagt
Oppvarming	
Antall bad	
Antall WC	

Godkjent dato	17.03.2004
Igangsatt dato	20.04.2004
Tatt i bruk dato	10.07.2004
Bruksareal totalt	15 m ²
Primært bruksareal	-
Bruksareal bolig	-
Bruksareal annet	15 m ²
Bygningsnummer	20632968

Bruksenheter





Marianne Grønning

[Se eiendommer](#)

Solstien 11
8445 Melbu

Fester
1/2



Stian Furuholt

[Se eiendommer](#)

Solstien 11
8445 Melbu

Fester
1/2



Statskog Sf

[Se eiendommer](#)

[Se kunngjøringer](#)

Postboks 63 Sentrum
7801 Namsos

Hjemmelshaver
1/1



Historikk

4



Pengeheftelser

29



Heftelser i feste

712206 03.09.2008 Festekontrakt - vilkår



Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere
TOMTEVERDI: NOK 40.000
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 1.210
Pant for forfalt festeavgift
Kan ikke overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

685138 23.08.2012 Bruksrett



685138 23.08.2012 Bruksrett



685138 23.08.2012 Forkjøpsrett



685138 23.08.2012 Forkjøpsrett



556235 19.03.2018 21:00 Pantedokument



3024840 15.09.2020 13:03 Utleddsforretning



3025530 15.09.2020 13:37 Utleddsforretning



3074280 24.09.2020 12:31 Utleddsforretning



768855 24.06.2021 12:40 Utleddsforretning



1512849 01.12.2021 12:33 Utleddsforretning



1571012 14.12.2021 13:35 Utleddsforretning



Grunnboksutskrift for 1806-400/1/136/0

Last ned

Bestill dokumenter



Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk

Data uthentet: 12.04.2025 kl. 14.08

Oppdatert per: 12.04.2025 kl. 13.44

Kommune: 1806 NARVIK

Gnr: 400 Bnr: 1 Fnr: 136

Grunnboksinformasjon

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2012/685138-1/200

23.08.2012

HJEMMEL TIL FESTERETT

VEDERLAG: NOK 100 000

FURUHOLT STIAN

F.NR: 240283

GRØNNING MARIANNE

F.NR: 090487

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1512020-1/200

03.06.2024 21.00

** TVANGSSALG BESLUTTET

GJELDER: HJEMMEL TIL FESTERETT

GJELDER: FURUHOLT STIAN

F.NR: 240283

GJELDER: GRØNNING MARIANNE

F.NR: 090487

TINGRETT: Midtre Hålogaland

SAKSNR: 24-045575IVA-IMHA/TNAR

2012/685138-1/200

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

2008/712206-2/200

03.09.2008

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 1 210

GJELDER FRA DATO: 01.01.2004

TOMTEVERDI: 40 000

Pant for forfalt festeavgift

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/685138-2/200

23.08.2012

BRUKSRETT

GJELDER FESTE

RETTIGHETSHAVER: FURUHOLT ANN MARIT

F.NR: 020656

2012/685138-3/200

23.08.2012

BRUKSRETT

GJELDER FESTE

RETTIGHETSHAVER: FURUHOLT GUTTORM PARELI

F.NR: 180750

2012/685138-4/200

23.08.2012

FORKJØPSRETT

GJELDER FESTE



Kartverket

ADVOKATFIRMA BJØRN H. LARSEN AS
V/ADVOKATFIRMA BJØRN H. LARSEN AS
KONGENS GATE 49
8514 NARVIK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 379
Vår referanse: 3730727/26216922
Bestilling: C3 2025-04-22 10

Dato
22.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
712206	200	3.9.2008	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1806 NARVIK	400	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



FESTEKONTRAKT FOR FRITIDSFORMÅL (Hytte)

Returneres til:

1. Eiendommen				
Kommunenr. 1854	Kommunenavn Ballangen	gnr. 100	bnr. 1	feste nr. 136
Beskaffenhets:		Bruk av grunn:		
☐ 1. Bebygd ☒ 2. Ubebygd		F - Fritidseiendom		

2. Bortfestes av	
Org.nr. (9 siffer) 9 6 6 0 5 6 2 5 8	Statskog SF v / Statskog Troms, 9321 Moen

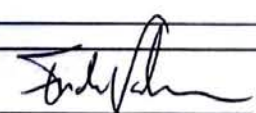
3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 180750	Navn Guttorm Furuholt, Kildeveien 13, 8540 Ballangen	Ideell andel 1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr. 1 210,-

5. Festetid
Inntil videre Regnet fra dato: 01.01.2004

6. Panterett for festeavgift
Bortfester har panterett i festeretten og i byggverk på tomten for skyldig festeavgift de tre siste år. Bortfesteres panterett skal ha 1. prioritet.

7. Supplerende tekst
(Kun opplysninger som kan og skal tinglyses)
7.1 Overføring av festeretten til andre enn festers nærstående, jf. lov om løysingsrettar §§ 8 og 9, skal godkjennes av bortfester.
7.2 Andre særvilkår: Festeren er bundet av de vedtekter som til enhver tid gjelder for hytteområdet.

Side 1 av 3	Dato 16/2-04	Utsteders underskrift 
-------------	-----------------	---


 Doknr: 712206 Tinglyst: 03.09.2008
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

8. Rettigheter og vilkår

(Opplysninger som ikke skal tinglyses)

8.1 Fysisk rådighet over tomten

Avtalen gir rett til å føre opp fritidsbebyggelse på anvist tomt.
Tomten identifiseres med målebrev eller kartvedlegg datert: 18.05.1993

Bebyggelsens omfang skal ikke overskride begrensninger fastsatt i regulerings-/bebyggelsesplan vedtatt den 20.06.1988.

Alternativt:

Bebyggelsens omfang skal ikke overstige.....m2

Unntak fra nevnte arealbegrensning krever særskilt samtykke fra bortfester. Bortfester kan stille vilkår for slikt samtykke.

Grunndisponeringstiltak rundt bebyggelsen kan bare foretas etter godkjenning av bortfester. Mindre grunndisponeringstiltak kan foretas av fester innenfor et areal på 1 daa rundt bebyggelsen.

8.2 Festeavgift

Arlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Betalingsterminen følger kalenderåret.
Ved for sen betaling gjelder morarentelovens bestemmelser om alminnelig morarente.

Festeavgiften kan reguleres automatisk hvert år pr. 1. januar i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni måned året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.
Hvert tiende år kan bortfester kreve festeavgiften regulert i samsvar med endring i tomteverdien.

8.3 Kontraktsforutsetninger/ opphørsgrunner

Avtalen er betinget av at nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt. Fester har ansvar for innhenting av nødvendig konsesjon. Avtalen opphører hvis tomten ikke er bebygget innen 5 år fra avtalens inngåelse.

8.4 Tomteverdi

Tomteverdien på avtaletidspunktet er kr 40 000,-.

8.5 Betaling av lovbestemte avgifter og gebyr

Ved opprettelse og overføring av festekontrakt skal alle lovbestemte avgifter og gebyr, så som gebyr for kart- og delingsforretning, dokumentavgift og tinglysingsgebyr m.v. dekkes av fester.

Grunnlagsinvestering betales av festeren ved kontraktsinngåelsen. Ved oppsigelse eller opphør av kontrakt for ubebygd festetomt (jfr. kontraktens pkt. 8.3) tilbakebetaler bortfester grunnlagsinvestering med fratrekk av administrative utgifter, kroner 5000,-.

8.6 Overføring av festeretten

Ved overføring av festeretten skal fester gi bortfester skriftlig varsel om ny festers fulle navn, adresse, fødselsnr./organisasjonsnr. og dato for overføringen. Varsel mottatt av bortfester etter at festeavgift er fakturert fritar ikke tidligere fester fra plikten til å betale festeavgiften, jfr. tomtefestelovens §17, 4.ledd.
Fester plikter å betale bortfester et standardvederlag til dekning av administrasjonsomkostningene ved overføringen av festeretten.

8.7 Offentlige pålegg

Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke disse kostnadene.

8.8 Andre særvilkår (som ikke skal tinglyses):

Side 2 av 3

Dato

16/2-04

Utsteders underskrift



9. Underskrifter

Jeg/ vi aksepterer avtalevilkårene slik de fremgår av denne avtalen.

Ballangen, den 19/2-04


Fester(e)

Moer, den 5/4-2004


For Statskog SF
Statskog SF
Troms

Denne avtalen er utstedt i 2 eksemplarer

Side 3 av 3	Dato 16/2-04	Utsteders underskrift 
-------------	-----------------	--



Kartverket

ADVOKATFIRMA BJØRN H. LARSEN AS
V/ADVOKATFIRMA BJØRN H. LARSEN AS
KONGENS GATE 49
8514 NARVIK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 379
Vår referanse: 3730726/26216917
Bestilling: C3 2025-04-22 11

Dato
22.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
685138	200	23.8.2012	BRUKSRETT FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1806 NARVIK	400	1	136	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

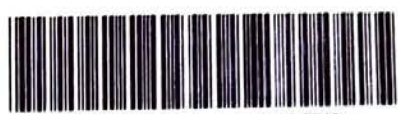
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Marianne Grønning	
Adresse Kalvås	
Postnr. 8540	Poststed BALLANGEN
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 090487	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 685138 Tinglyst: 23.08.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾ Kommunenumr./Kommunenavn 1854 BALLANGEN		Gnr. 100	Bnr. 1	Festnr. 136	Seksjonsnr.	Ideell andel
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☒ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☒ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☒ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☒ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☒ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhets ☒ 1. Bebygg ☐ 2. Ubebygg						
Bruk av grunn ☐ Bolig-eiendom ☒ Fritids-eiendom ☐ Forretning/kontor ☐ Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns-TB bolig ☐ Rekkehus/RK kjede ☐ Blokk-BL leilighet ☒ AN Annet						

2. Kjøpesum kr 100 000,- (etthundretusen)		Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾ kr 100 000 (etthundretusen)

4. Overdras fra Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾ Navn 180750 GUTTORM PARELI FURUHOLT		Ideell andel 1/4

5. Til Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾ Navn 09.04.87 Marianne Grønning 24.02.83 Stian Furuholt		Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	Ideell andel 1/2 1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses 020650 180750 Ann Mail og Guttorm Furuholt har bruksrett til hytta, - Gnr. 100 - Bnr. 1 - Festnr 136 og skjøpsrett	
--	--

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Ballangen 7/8.12

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Marianne Grønning
Stian FuruholtMARIANNE GRØNNING
STIAN FURUHOLT8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Ballangen 7/8.12

Utstедers underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Guttorm Furuholt

GUTTORM PARELI FURUHOLT

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7/8.12

Ann Marit Furuholt

ANN MARIT FURUHOLT

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7.8.12

Fart Mikalsen.

Fart Mikalsen.

Adresse

Nedre Steevei 16 8540 Ballangen.

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

07.08.12

Anny Mikalsen

ANNY MIKALSEN

Adresse

Nedre Steevei 8540 Ballangen

Bortfesteres underskrift

Samtykke som bortfester

16/8.12 Elin Maurud

og hjemmelshaver
Statskog SE

ELIN MAURUD

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)	
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		

Noter:

- Skjøtet skal utstedes og sendes inn i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur i kvittert stand. Ved innsendelse til Statens kartverk, vil dokumentavgiften og tinglysingsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fyilles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2f og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekræftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbejant, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



Kartverket

ADVOKATFIRMA BJØRN H. LARSEN AS
V/ADVOKATFIRMA BJØRN H. LARSEN AS
KONGENS GATE 49
8514 NARVIK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 379
Vår referanse: 3730727/26216922
Bestilling: C3 2025-04-22 10

Dato
22.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
712206	200	3.9.2008	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1806 NARVIK	400	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



FESTEKONTRAKT FOR FRITIDSFORMÅL (Hytte)

Returneres til:

1. Eiendommen				
Kommunenr. 1854	Kommunenavn Ballangen	gnr. 100	bnr. 1	feste nr. 136
Beskaffenhets:		Bruk av grunn:		
☐ 1. Bebygd ☒ 2. Ubebygd		F - Fritidseiendom		

2. Bortfestes av	
Org.nr. (9 siffer) 9 6 6 0 5 6 2 5 8	Statskog SF v / Statskog Troms, 9321 Moen

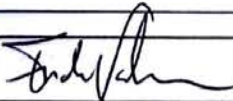
3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 180750	Navn Guttorm Furuholt, Kildeveien 13, 8540 Ballangen	Ideell andel 1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr. 1 210,-

5. Festetid
Inntil videre Regnet fra dato: 01.01.2004

6. Panterett for festeavgift
Bortfester har panterett i festeretten og i byggverk på tomten for skyldig festeavgift de tre siste år. Bortfesteres panterett skal ha 1. prioritet.

7. Supplerende tekst
(Kun opplysninger som kan og skal tinglyses)
7.1 Overføring av festeretten til andre enn festers nærstående, jf. lov om løysingsrettar §§ 8 og 9, skal godkjennes av bortfester.
7.2 Andre særvilkår: Festeren er bundet av de vedtekter som til enhver tid gjelder for hytteområdet.

Side 1 av 3	Dato 16/2-04	Utsteders underskrift 
-------------	-----------------	---


Doknr: 712206 Tinglyst: 03.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

8. Rettigheter og vilkår

(Opplysninger som ikke skal tinglyses)

8.1 Fysisk rådighet over tomten

Avtalen gir rett til å føre opp fritidsbebyggelse på anvist tomt.
Tomten identifiseres med målebrev eller kartvedlegg datert: 18.05.1993

Bebyggelsens omfang skal ikke overskride begrensninger fastsatt i regulerings-/bebyggelsesplan vedtatt den 20.06.1988.

Alternativt:

Bebyggelsens omfang skal ikke overstige.....m2

Unntak fra nevnte arealbegrensning krever særskilt samtykke fra bortfester. Bortfester kan stille vilkår for slikt samtykke.

Grunndisponeringstiltak rundt bebyggelsen kan bare foretas etter godkjenning av bortfester. Mindre grunndisponeringstiltak kan foretas av fester innenfor et areal på 1 daa rundt bebyggelsen.

8.2 Festeavgift

Arlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Betalingsterminen følger kalenderåret.
Ved for sen betaling gjelder morarentelovens bestemmelser om alminnelig morarente.

Festeavgiften kan reguleres automatisk hvert år pr. 1. januar i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni måned året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.
Hvert tiende år kan bortfester kreve festeavgiften regulert i samsvar med endring i tomteverdien.

8.3 Kontraktsforutsetninger/ opphørsgrunner

Avtalen er betinget av at nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt. Fester har ansvar for innhenting av nødvendig konsesjon. Avtalen opphører hvis tomten ikke er bebygget innen 5 år fra avtalens inngåelse.

8.4 Tomteverdi

Tomteverdien på avtaletidspunktet er kr 40 000,-.

8.5 Betaling av lovbestemte avgifter og gebyr

Ved opprettelse og overføring av festekontrakt skal alle lovbestemte avgifter og gebyr, så som gebyr for kart- og delingsforretning, dokumentavgift og tinglysingsgebyr m.v. dekkes av fester.

Grunnlagsinvestering betales av festeren ved kontraktsinngåelsen. Ved oppsigelse eller opphør av kontrakt for ubebygd festetomt (jfr. kontraktens pkt. 8.3) tilbakebetaler bortfester grunnlagsinvestering med fratrekk av administrative utgifter, kroner 5000,-.

8.6 Overføring av festeretten

Ved overføring av festeretten skal fester gi bortfester skriftlig varsel om ny festers fulle navn, adresse, fødselsnr./organisasjonsnr. og dato for overføringen. Varsel mottatt av bortfester etter at festeavgift er fakturert fritar ikke tidligere fester fra plikten til å betale festeavgiften, jfr. tomtefestelovens §17, 4.ledd.
Fester plikter å betale bortfester et standardvederlag til dekning av administrasjonsomkostningene ved overføringen av festeretten.

8.7 Offentlige pålegg

Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke disse kostnadene.

8.8 Andre særvilkår (som ikke skal tinglyses):

Side 2 av 3

Dato

16/2-04

Utsteders underskrift



9. Underskrifter

Jeg/ vi aksepterer avtalevilkårene slik de fremgår av denne avtalen.

Ballangen, den 19/2-04


Fester(e)

Moer, den 5/4-2004


For Statskog SF
Statskog SF
Troms

Denne avtalen er utstedt i 2 eksemplarer

Side 3 av 3	Dato 16/2-04	Utsteders underskrift 
-------------	-----------------	--



NARVIK KOMMUNE EIENDOMSOPPLYSNINGER

Tlf.: 76 91 20 00, e-post: postmottak@narvik.kommune.no

Eiendom: **Gnr.: 400 Bnr.: 1 Fnr.: 136 Snr.: -**

Kommunale eiendomsavgifter og legalpant

Ubetalte kommunale avgifter og eiendomsskatt

☐ NEI

☒ JA Beløp: Kr 2.929,- Forfall: forfalt

Dersom det er restanser på eiendommen vil gebyr og renter løpe fram til betalingsdato.

Eiendomsavgiftene kreves inn i seks årlige terminer, med forfall hhv. 20. februar, 20. april, 20. juni, 20. august, 20. oktober og 20. desember.

Merknader: Skyldig beløp gjelder termin 5/24 tom termin 2/25.

Narvik kommune
Økonomi



NARVIK KOMMUNE

8501 NARVIK

FAKTURA

GRØNNING MARIANNE
SOLSTIEN 11
8445 MELBU

Fakturanr. 900846981
Kundenr. 70978
Fakturadato 11.02.2025
Forfallsdato 04.03.2025
Bankkonto 4612 65 53161
KID 00070978002000422
Fakturabeløp NOK 747,00

Utsteder Komm eiendomsavgifter
Organisasjonsnr. 959469059MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 76912000
Deres ref.

Eiendom 400/1/136/0/1 - Holmvatnet 77
Eier FURUHOLT STIAN

Kommunale avgifter

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT FRITIDSBOLIG	579000,00	Prom	3,25	1/1	010125-280225		313,50	
FRITIDSRENOVASJON FELLESPUNKT	1,00	Boli	1240,00	1/1	010125-280225		206,67	25%
TILSYN FRITIDSBOLIG	1,00	Stk	350,00	1/1	010125-310125		175,00	
Netto							695,17	
MVA							51,67	
Øreavrunding							0,16	
Å betale NOK							747,00	

Grunnlag MVA høy sats: 206,67, MVA: 51,67

V/ØNSKE OM 2 TERMINER PER ÅR ISTEDET FOR 6 (forfall i februar + august), meld fra til innfordring@narvik.kommune.no
Spørsmål vedrørende kommunale avgifter rettes til enheten som leverer tjenesten: Vann/avløp/slam: Narvik Vann tlf 769 13 700
Renovasjon: HRS tlf 769 22 000, Eiendomsskatt: tlf 48 24 93 67, Tilsynsavgift: Ofoten Brann tlf 94 78 11 25. Festeavgift: tlf 769 12 000. Spørsmål vedrørende betaling av faktura rettes til tlf. 769 12 230 / innfordring@narvik.kommune.no
Ved betaling etter forfall påløper forsinkelsesrenter og purregebyr.

MELDING OM TAKST OG SKATT

Furuholt Stian
Solstien 11
8445 Melbu

Gnr: 400	Bnr: 1	Fnr: 136	Snr: 0	Eiendommens adresse: Holmvatnet 77
Eierrepresentant:	Furuholt Stian			
Regningsmottaker:	Grønning Marianne			
Fritak:	Ingen			
Type Eiendom:	Fritid			
Antall boenheter:	1			
Boligverdi (kr):				
Skattenivå 70% (kr):	679 000			
- Bunnfradrag (100 000)	579 000			
Skattesats (‰):	3,25 ‰			
Eiendomsskatt (kr):	1 881			



For matrikkelenhet:

Kommune: 1806 - NARVIK
Gårdsnummer: 400
Bruksnummer: 1
Festenummer: 136

Utskriftsdato/klokkeslett: 16.04.2025 kl. 11:08

Produsert av: Mariell Eriksen - Narvik kommune

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn av type punktfeste
Bruksnavn:
Etableringsdato: 18.05.1993
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		966056258	Statskog SF		Postboks 63 Sentrum 7801 NAMSOS	1 / 1
Fester		240283	FURUHOLT STIAN		Solstien 11 8445 MELBU	1 / 2
Fester		090487	GRØNNING MARIANNE		Solstien 11 8445 MELBU	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7584588	567610			Punktfeste

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	Annen referanse		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	1806 - 400/1		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/36		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/36		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/121		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/121		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/122		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/122		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/123		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/123		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/124		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/124		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/125		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/125		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/126		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/126		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/127		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/127		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/128		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/128		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/129		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/129		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/130		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/130		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/131		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/131		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/132		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/132		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/133		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/133		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/134		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/134		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/135		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/135		
		Omnummerert til:	1806 - 400/1/136		
		Omnummerert fra:	1854 - 100/1/136		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Omnummerert til:	1806 - 400/1/137
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/137
Omnummerert til:	1806 - 400/1/138
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/138
Omnummerert til:	1806 - 400/1/139
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/139
Omnummerert til:	1806 - 400/1/140
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/140
Omnummerert til:	1806 - 400/1/141
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/141
Omnummerert til:	1806 - 400/1/142
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/142
Omnummerert til:	1806 - 400/1/143
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/143
Omnummerert til:	1806 - 400/1/144
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/144
Omnummerert til:	1806 - 400/1/145
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/145
Omnummerert til:	1806 - 400/1/146
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/146
Omnummerert til:	1806 - 400/1/147
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/147
Omnummerert til:	1806 - 400/1/148
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/148
Omnummerert til:	1806 - 400/1/149
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/149
Omnummerert til:	1806 - 400/1/150
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/150
Omnummerert til:	1806 - 400/1/151
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/151
Omnummerert til:	1806 - 400/1/152
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/152
Omnummerert til:	1806 - 400/1/153
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/153
Omnummerert til:	1806 - 400/1/154
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/154
Omnummerert til:	1806 - 400/1/155
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/155

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Omnummerert til:	1806 - 400/1/156
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/156
Omnummerert til:	1806 - 400/1/157
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/157
Omnummerert til:	1806 - 400/1/158
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/158
Omnummerert til:	1806 - 400/1/159
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/159
Omnummerert til:	1806 - 400/1/160
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/160
Omnummerert til:	1806 - 400/1/161
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/161
Omnummerert til:	1806 - 400/1/162
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/162
Omnummerert til:	1806 - 400/1/165
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/165
Omnummerert til:	1806 - 400/1/166
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/166
Omnummerert til:	1806 - 400/1/167
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/167
Omnummerert til:	1806 - 400/1/168
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/168
Omnummerert til:	1806 - 400/1/169
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/169
Omnummerert til:	1806 - 400/1/170
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/170
Omnummerert til:	1806 - 400/1/171
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/171
Omnummerert til:	1806 - 400/1/172
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/172
Omnummerert til:	1806 - 400/1/173
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/173
Omnummerert til:	1806 - 400/1/174
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/174
Omnummerert til:	1806 - 400/1/175
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/175
Omnummerert til:	1806 - 400/1/176
Omnummerert fra:	1854 - 100/1/176

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 1806 - 400/1/177
Omnummerert fra: 1854 - 100/1/177
Omnummerert til: 1806 - 400/1/178
Omnummerert fra: 1854 - 100/1/178
Omnummerert til: 1806 - 400/1/180
Omnummerert fra: 1854 - 100/1/180
Omnummerert til: 1806 - 400/1/181
Omnummerert fra: 1854 - 100/1/181
Omnummerert til: 1806 - 400/1/182
Omnummerert fra: 1854 - 100/1/182
Omnummerert til: 1806 - 400/1/183
Omnummerert fra: 1854 - 100/1/183

Opprett ny festegrunn

18.05.1993

Eablering av feste

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1854 - 100/1	0
Mottaker	1854 - 100/1/136	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet

20.01.2016

Annen forretningstype

		lyngeva	20.01.2016
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Berørt	1854 - 100/1	0	
Berørt	1854 - 100/1/136	0	

Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Holmvatnet	54057	77		Grunnkrets: 1506 Kjeldebotnmark	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets: 4 Ballangen	
			7584591	567612	Kirkesokn: 10060501 Ballangen	
					Postnr.område: 8543 KJELDEBOTN	
					Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	20 632 941	Bebygd areal:	64	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	17.03.2004
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	62	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	30.04.2004
	Nord: 7584583 Øst: 567610	Bruksareal totalt:	62	Avløp:	Ingen kloakk	Tatt i bruk:	15.10.2004
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	64			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	64				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	62	62	0	64	64	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
54057 Holmvatnet 77	H0101	Fritidsbolig	62	3	Kjøkken	0	0	400/1/136

Bygningsnr: 20 632 968
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7584592 Øst: 567608
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 17
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 15
 Bruksareal totalt: 15
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 17
 Bruttoareal totalt: 17
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning: Privat ikke innlagt
 Avløp: Ingen kloakk
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 17.03.2004
 Igangsettingstillatelse: 20.04.2004
 Tatt i bruk: 10.07.2004
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	15	15	0	17	17	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	400/1/136

Oversiktskart for 400 / 1 / 136

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7584650

7584600

7584550

7584500



40m

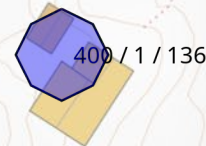
567500

567550

567600

567650

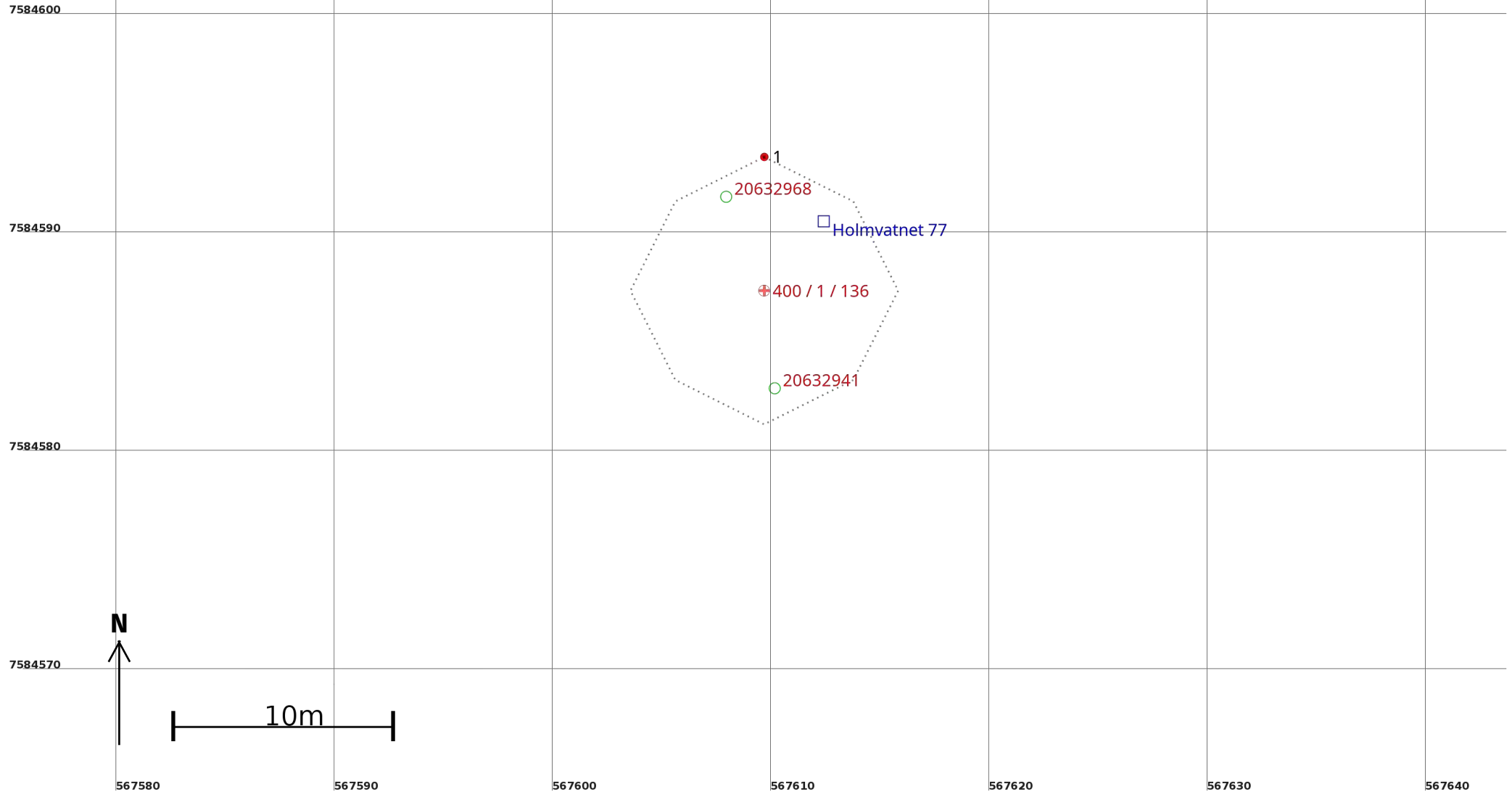
567700



378.0

Teig 1 (Hovedteig) 400 / 1 / 136

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Arealmerknad: Punktfeste

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7584588

Øst: 567610

MÅLEBREV☒ uten grensejustering
med grensejustering

Kommune

BALLANGEN KOMMUNE

J.nr.

18/93

Målebrev nr.

93027

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	100	1	136
Bruksnavn/adresse			

Areal	Punktfeste		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	18.05.1993
Rekvirent	Statskog, Troms.
Bestyrer	Svein Karlsen
Forretning	Kartforretning over festegrund på reg. nr. 100/1 innenfor Håfjellet hytteområde. Festegrunden er tomt nr.16 Hjemmelshaver: Statskog Troms.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Ballangen,	18.05.93	<i>Svein Karlsen</i> Svein Karlsen	<i>Jack Idar Munkli</i> Jack Idar Munkli

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

.

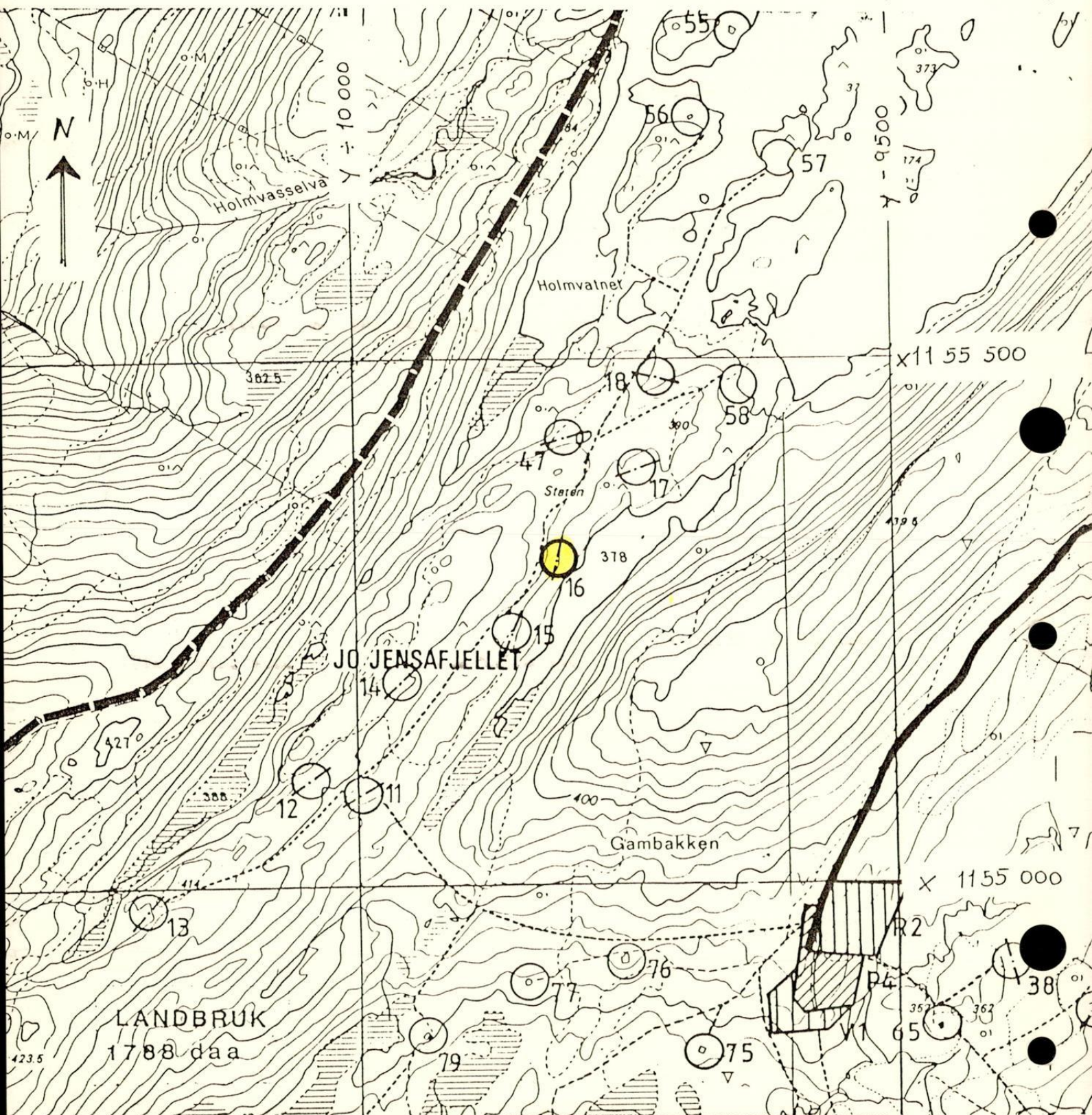
.



Gnr. 100	Bnr. 1	Festenr. 136
Representasjonspunkt X 1155 305 Y -9813 Z		
Kartblad EM 241-5-2	X Landsnett	
Målestokk 1:5000	Areal PUNKTFESTE	

MÅLEBREVKART

J.nr.
18/93
Målebrev nr.
93027



Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker pbl § 93 b

- ☐ Enkle tiltak pbl § 95 b jf. SAK §§ 12 og 16
- ☐ Ett-trinns søknadsbehandling pbl § 95 jf. SAK §§ 12, 14 og 15
- ☐ Rammetillatelse pbl § 95 a jf. SAK §§ 12 - 14

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Bygningsnr.
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

BALLANGEN KOMMUNE

8540 BALLANGEN

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?
Hvis ja, skal søknad

☐ Ja

☐ Nei

NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 100	Bnr. 1	Festnr.	Seksjonsnr.	Font. nr. 16
	Adresse Håfjellet				Postnr. Poststed
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg	☐ Anlegg	☐ Veg
		☐ Parkeringsplass	☐ Vesentlige terrenginngrep		
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon	☐ Våtom
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg	
	Bygningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon	
	Endring av boligenheter	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning		
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning	
Annet	-beskriv Fritids bolig.				

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.

BALLANGEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT

J.nr. 1601/04 Saksbeh. MBA

12 MARS 2004

04/00401

Ark.kode

8101/1-16

Off. ikke off.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon - NBR nr. 5175	A	-	☐
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel - NBR nr. 5155	C	-	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger	E	-	☐
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	☐
Kontrollplaner, kontrollerklæringer	G	-	☐
Boligspesifikasjon i GAB - NBR nr. 5176	H	-	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Guttorm Furuholt		Navn Guttorm Furuholt	
Adresse Kildev. 13		Adresse Kildev. 13	
Postnr. 8540 Poststed Ballangen		Postnr. 8540 Poststed Ballangen	
Organisasjonsnr.	Telefon 76928894	Organisasjonsnr.	Telefon (dagtid)
Kontaktperson	Mobiltelefon 99400770	☒ Enkeltperson	☐ Foretak/lag/sameie
E-postadresse	Telefaks	☐ Off. virksomhet	
Dato 12.03.04	Underskrift Guttorm Furuholt	Dato 12.03.04	Underskrift Guttorm Furuholt
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg nr.

A -

Kommunens saksnr.

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 101 Bnr. 1 Feste nr. 16 Seksjonsnr.	Signering - ansvarlig søker
	Adresse Høfjell	Postnr. Poststed
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):
	Senterpunkt angitt ved X-koordinat: Y-koordinat:	

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E -
------------	--	----------------------------	--------------------

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl §§ 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)	Vedlegg nr. B -
	☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☐ Arealplaner	

Estetikk

Pbl § 74, 2.ledd SAK § 14 nr. 4 e	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr. E -
--------------------------------------	--	--------------------

Arealdisponering

Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan	Sett kryss for eksisterende plan		
	Spesifiser nærmere			
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv			
	Tillatt grad av utnyttning			
Beregnsregler i reguleringsplan	☐ Prosent bebygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)			
	☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet			
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig ☐ Annet, beskriv			
	☐ Garasje			
Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei	Tomteareal		
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall bruksenheter (NS 3940)		1	
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m ²	60,5 m ²	60,5 0 m ²
	Bebygd areal (NS 3940)	m ²	m ²	0 m ²
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			
	Vis beregning av grad av utnyttning			
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte?	☐ Ja ☒ Nei	Avstand	
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte?	☐ Ja ☒ Nei	Avstand	
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomte, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere.			
	Vedlegg nr. I -			

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Miljøforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede/ nye avkjøringsforhold?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
		☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
		☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☒ Ja ☐ Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☐ Offentlig vannverk		
	☐ Privat vannverk		
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☒ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
		Beskriv	
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei			
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☐ Offentlig avløpsanlegg		
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det innstalleres vannklosett?	☐ Ja ☒ Nei
	Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei		
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei			
Overvann	Takkvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng		

Næringsgruppe

Næringsgruppekode Y	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode "X" skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.
Næringsgrupper - gyldige koder	
A Jordbruk og skogbruk B Fiske C Bergverksdrift og utvinning D Industri E Kraft og vannforsyning F Bygge- og anleggsvirksomhet G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat H Hotell- og restaurantvirksomhet I Transport og kommunikasjon J Finansiell tjenesteyting og forsikring	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet L Offentlig forvaltning M Undervisning N Helse- og sosialtjenester O Andre sosiale og personlige tjenester Q Internasjonale organ og organisasjoner X Boliger Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall etasjer	Bruksareal til bolig	Er det heis i bygningen? ☐ Ja ☒ Nei
Bolig	Annet	Totalt			
	60,5 m ²	60,5 m ²	1	Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	
Bruksareal til annet enn bolig					
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.					
Bruksareal totalt					
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.					

Bygningstype

Bygningstypekode 161	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
--------------------------------	---

Bygningstypetekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen "Bolig" (111-199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig

- 111 Enebolig
- 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
- 113 Våningshus

Tomannsbolig

- 121 Tomannsbolig, vertikaldelt
- 122 Tomannsbolig, horisontaldelt
- 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
- 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus

- 131 Rekkehus med 3-4 boliger
- 133 Kjede- / atriumhus, inntil 4 boliger
- 135 Terrassehus
- 136 Andre småhus med 3-4 boliger

Store boligbygg

- 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
- 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
- 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
- 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
- 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
- 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap

- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbolig

- 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygg
- 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
- 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig

Koie, seterhus og lignende

- 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
- 172 Skogs- og utmarkskole, gamme

Garasje og uthus til bolig

- 181 Garasje, uthus, anneks til bolig
- 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
- 183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning

- 193 Boligbrakker
- 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen "Annet" (211-840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER**Industribygning**

- 211 Fabrikbygning
- 212 Verkstedsbygning
- 214 Bygning for renseanlegg
- 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
- 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

- 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
- 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
- 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

- 231 Lagerhall
- 232 Kjøle- og fryselager
- 233 Silobygning
- 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

- 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
- 243 Veksthus
- 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
- 245 Naust/redskapshus for fiske
- 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
- 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING**Kontorbygning**

- 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
- 312 Bankbygning, posthus
- 313 Mediabygning
- 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

- 321 Kjøpesenter, varehus
- 322 Butikk/forretningsbygning
- 323 Bensinstasjon
- 329 Annen forretningsbygning *
- 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON**Ekspedisjonsbygning, terminal**

- 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
- 412 Jernbane- og T-banestasjon
- 415 Godsterminal
- 416 Postterminal
- 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

- 429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning

- 431 Parkeringshus
- 439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

- 441 Trafikktilsynsbygning
- 449 Annen veg- og bilttilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT**Hotellbygning**

- 511 Hotellbygning
- 512 Motellbygning
- 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

- 521 Hospits, pensjonat
- 522 Vandrer- / feriehus
- 523 Appartement
- 524 Camping-/utelehytte
- 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

- 531 Restaurantbygning, kafébygning
- 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
- 533 Gatekjøkken, kioskbygning
- 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING**Skolebygning**

- 611 Lekepark
- 612 Barnehage
- 613 Barneskole
- 614 Ungdomsskole
- 615 Kombinert barne- og ungdomsskole
- 616 Videregående skole
- 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskningsbygg

- 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.
- 623 Laboratoriebygning
- 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

- 641 Museum, kunstgalleri
- 642 Bibliotek/mediatek
- 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
- 649 Annen museums-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

Idrettsbygning

- 651 Idrettshall
- 652 Ishall
- 653 Svømmehall
- 654 Tribune og idrettsgarderobe
- 655 Helsestudio
- 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

- 661 Kino-/teater-/opera-/konserthall
- 662 Samfunnshus, grendehus
- 663 Diskotek
- 669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

- 671 Kirke, kapell
- 672 Bedehus, menighetshus
- 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
- 674 Synagoge, moske
- 675 Kloster
- 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE**Sykehus**

- 719 Sykehus *

Sykehjem

- 721 Sykehjem
- 722 Bo- og behandlingssenter
- 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
- 729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

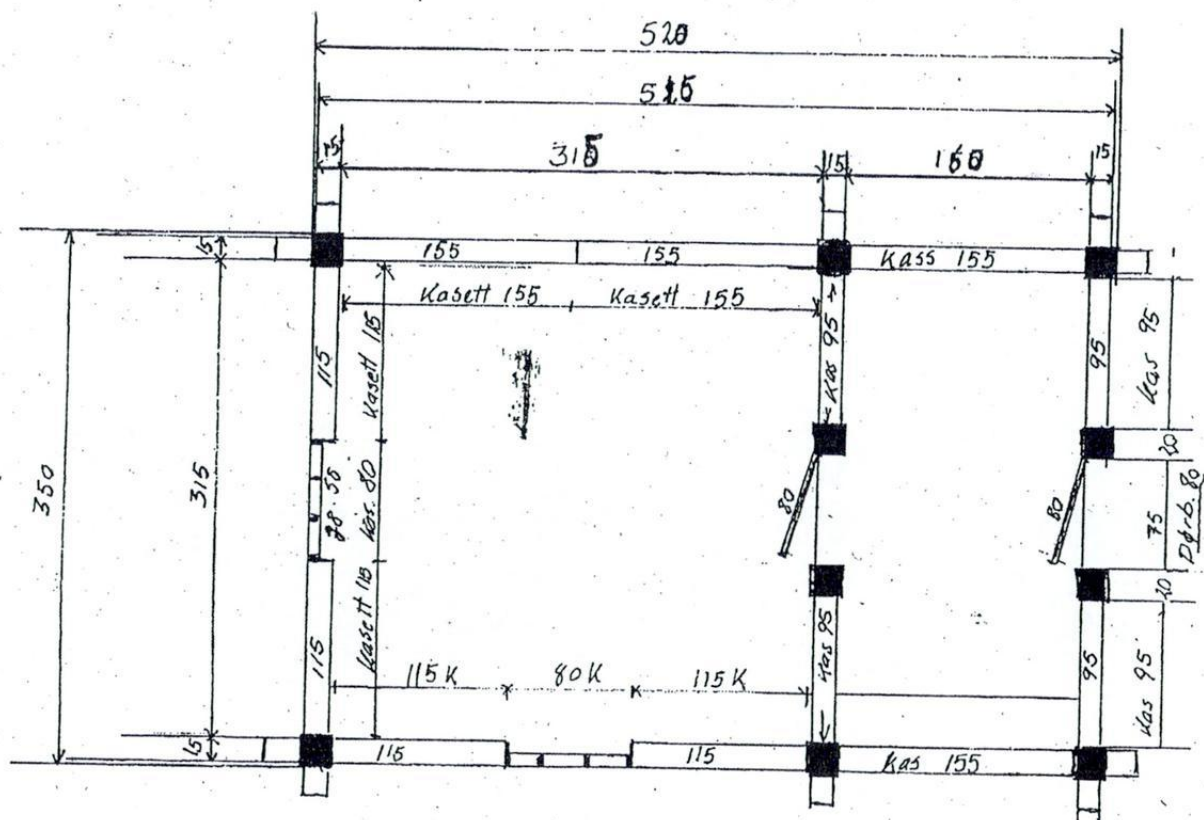
- 731 Klinikk, legeklinikk/-senter/-vakt
- 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
- 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.**Fengselsbygning**

- 819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

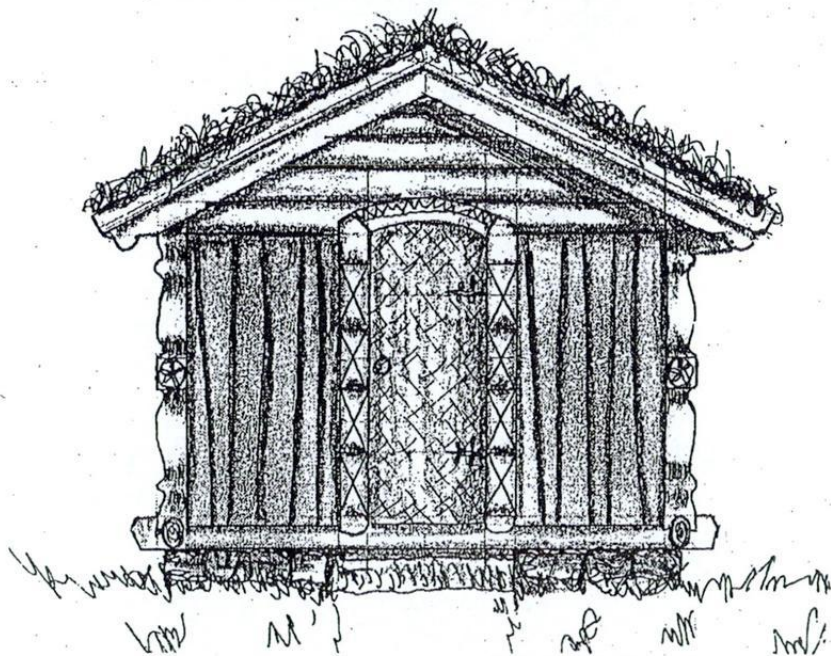
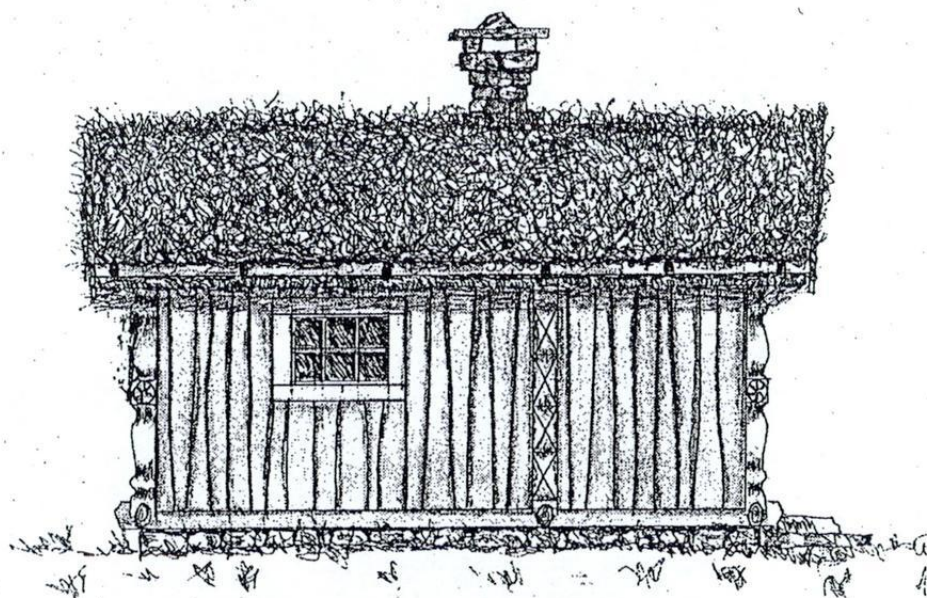
- 821 Politistasjon
- 822 Brannstasjon, ambulansestasjon
- 823 Fyrstasjon, losstasjon
- 824 Stasjon for radarobservasjon av fly-/skipstrafikk
- 825 Tilfluktsrom/bunker
- 829 Annen beredskapsbygning *
- 830 Monument
- 840 Offentlig toalett



GODKJENT AV
BALLANGEN KOMMUNE

17 MARS 2004

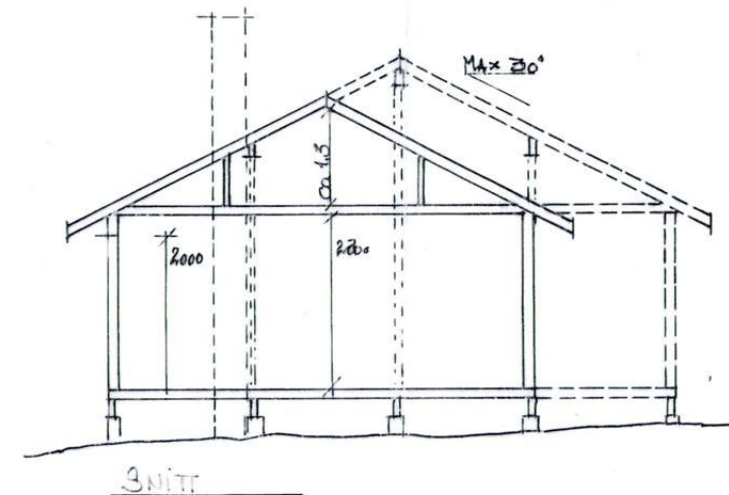
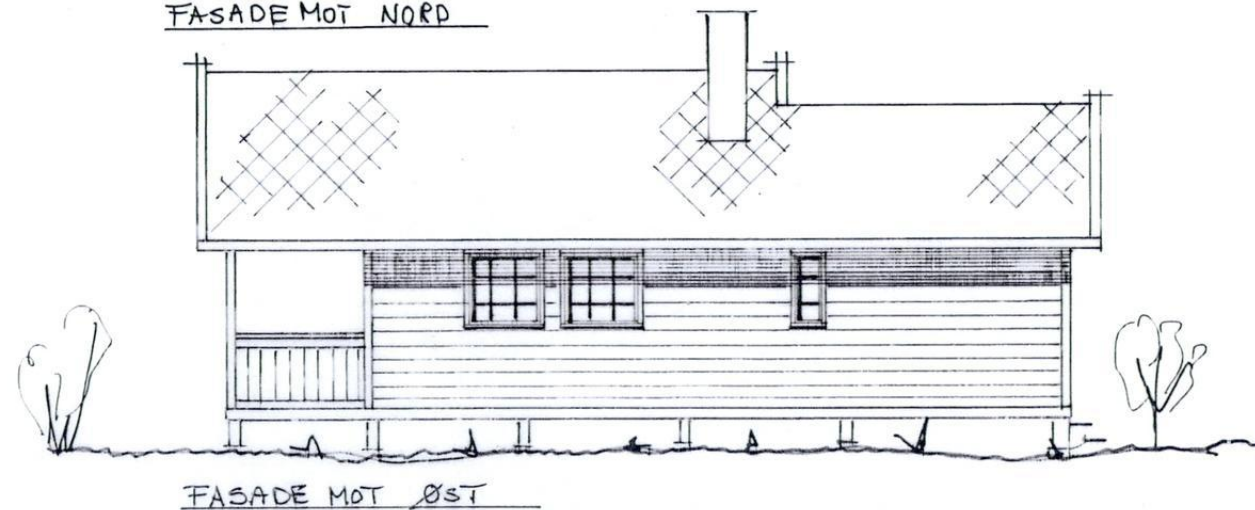
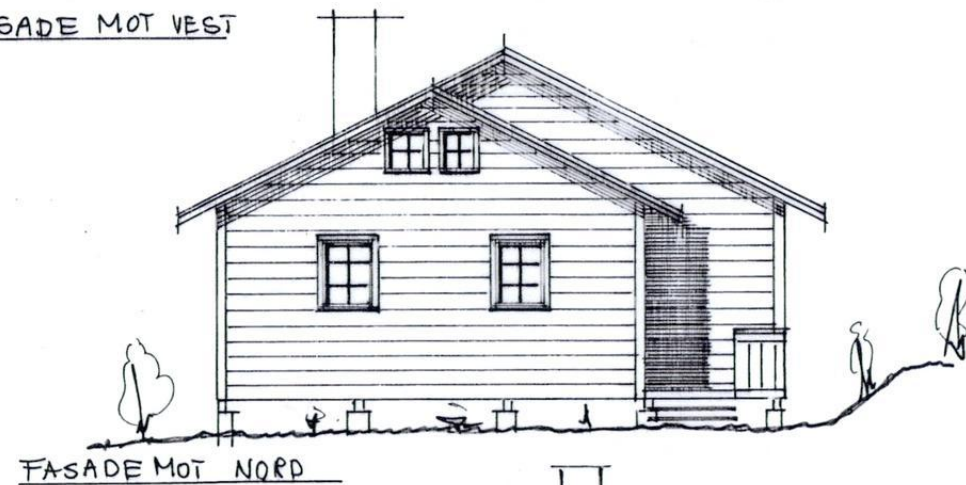
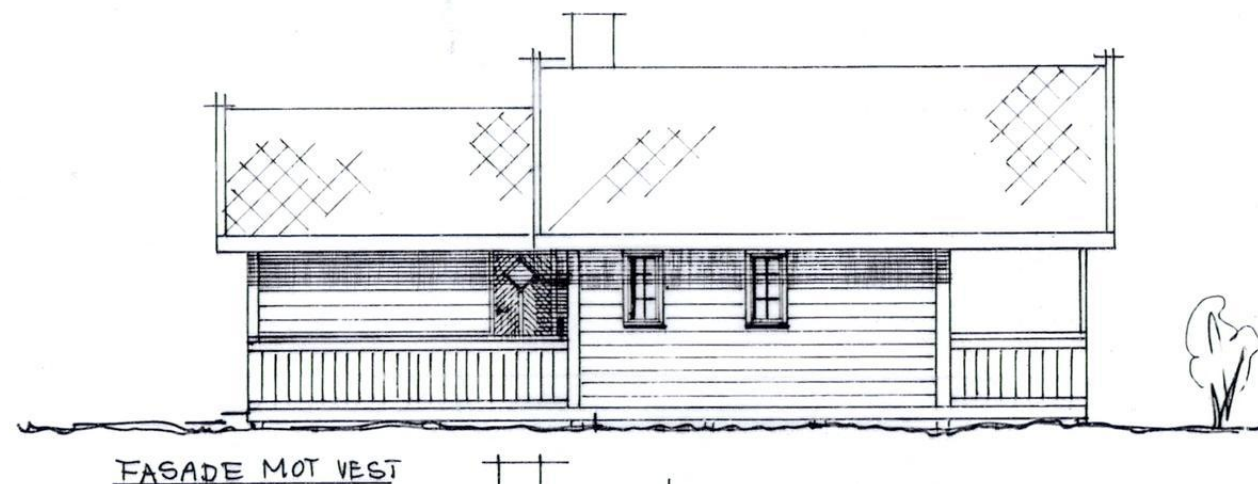
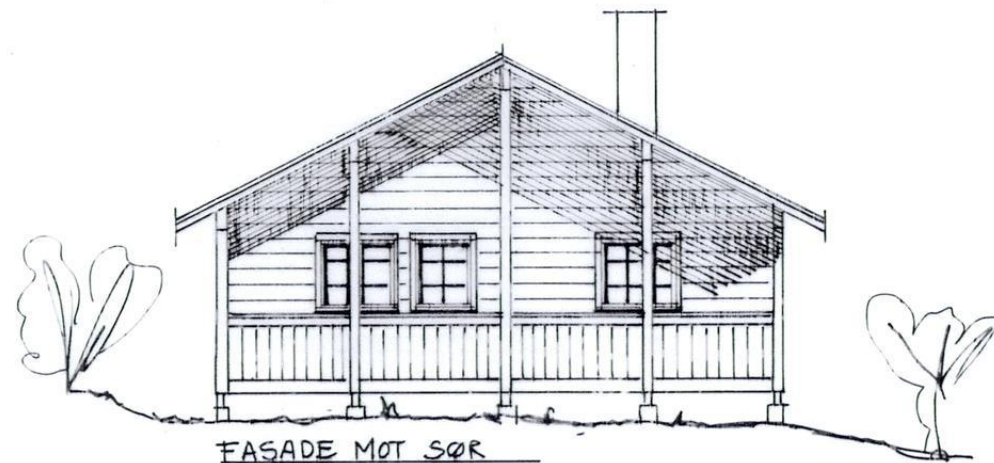
P. S. Sørensen



GODKJENT AV
BALLANGEN KOMMUNE

17 MARS 2004

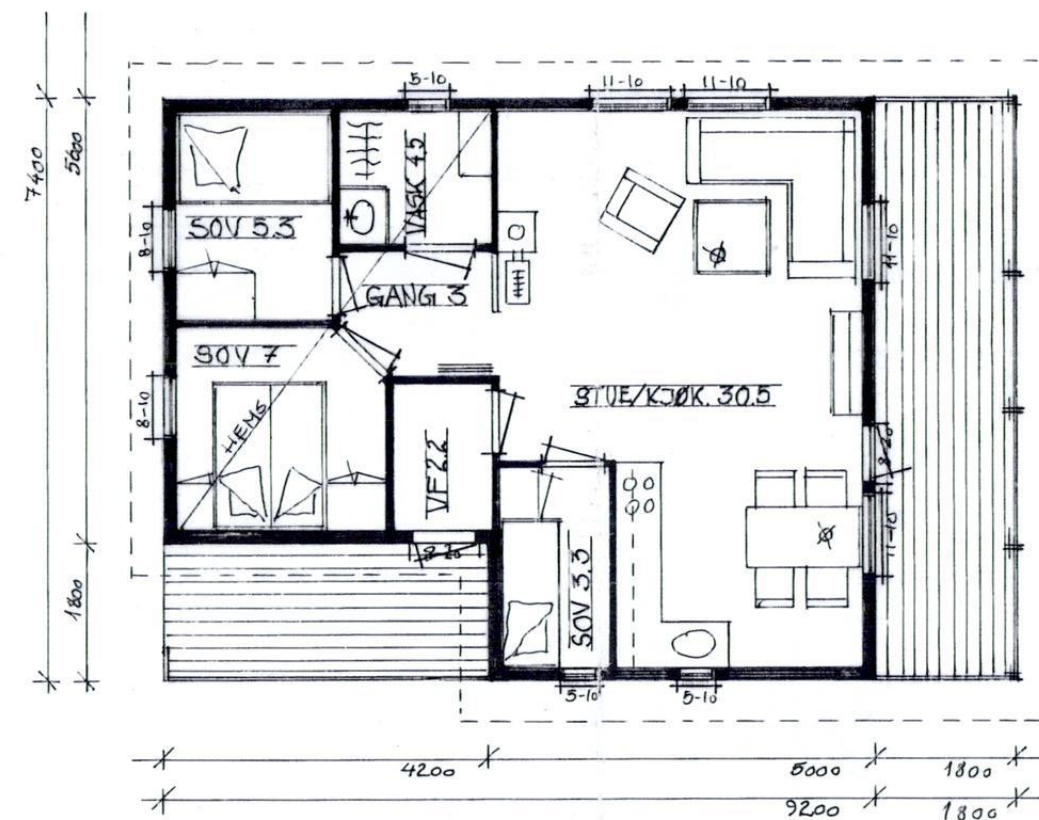
Oddbjørn Selver



GODKJENT AV
BALLANGEN KOMMUNE

17 MARS 2004

Olav Selmer

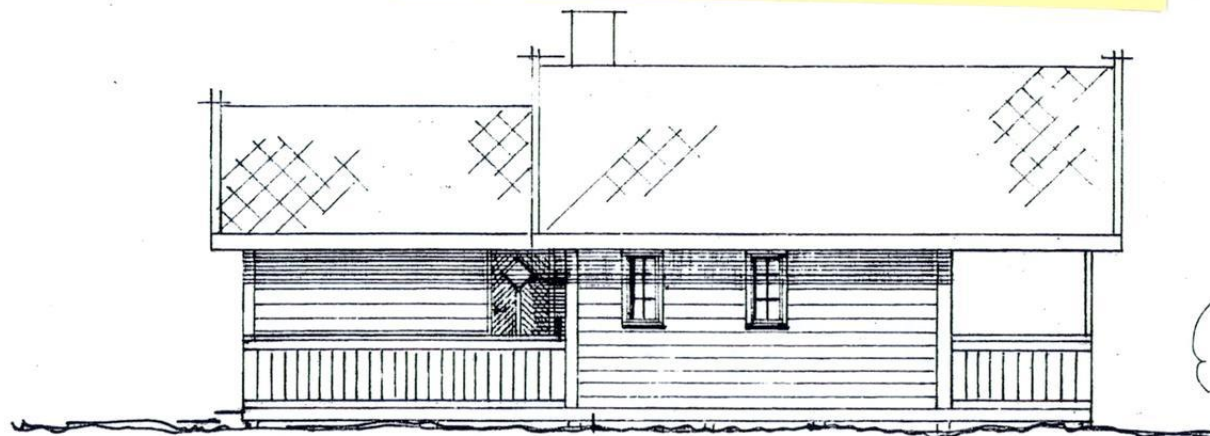
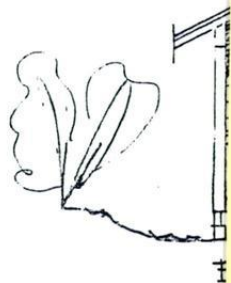


Dato 03.03.04	Konstr./Tegnet S. Aasberg	Godkjent	Målestokk 1:100	HYTTE, HÅFJELL TOMT 16	
ANN-MARIT OG GUTTORM FURUHOLDT				Erstattet for:	Erstattet av:
8540 BALLANGEN				Areal BRA: 60.5 BA: 57,2	
Henvising:		Beregning:			

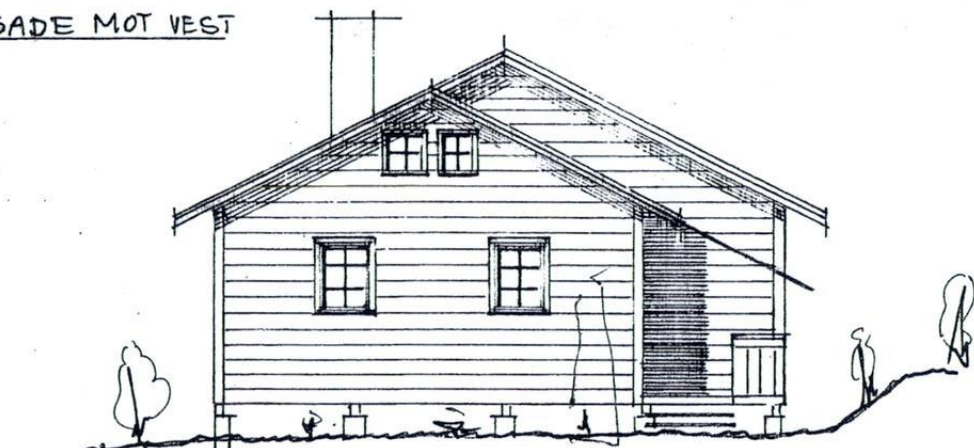
Ønsker å lage en halvvegg
ned hit.

Har gitt tillatelse
til å ~~senke~~ lage
halvvegg uten å senke

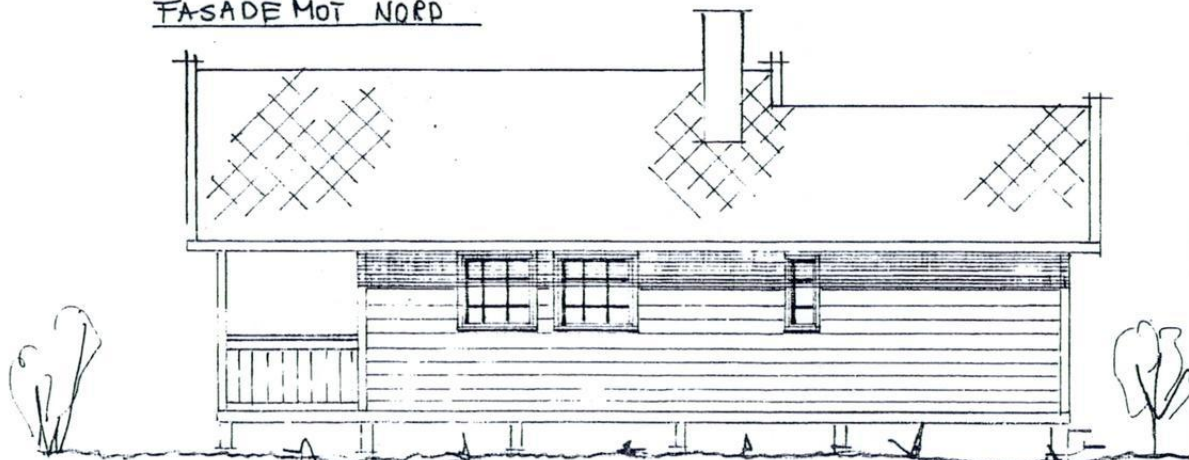
Gunn Samuelsen



FASADE MOT VEST

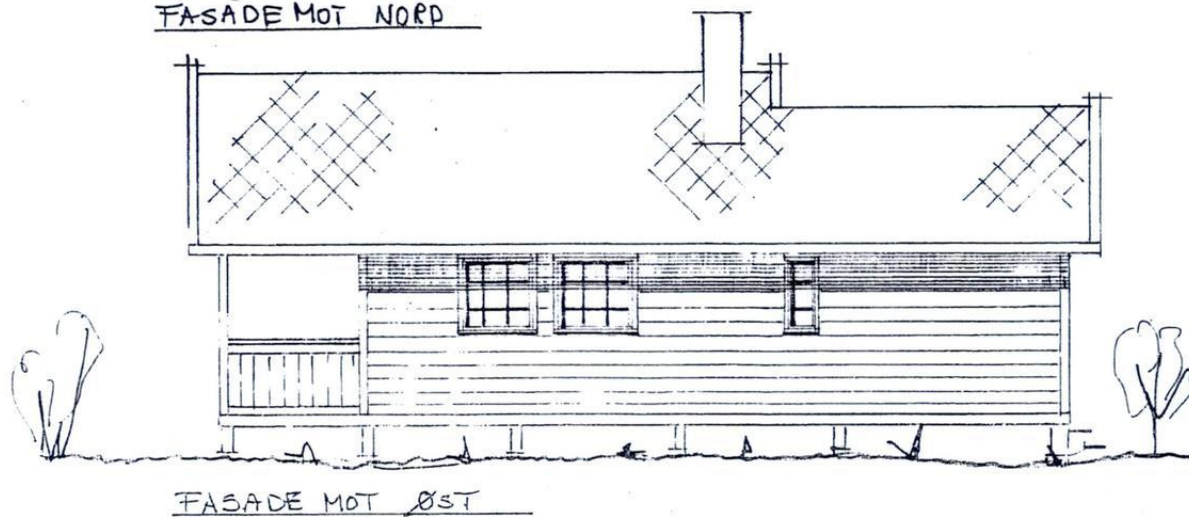
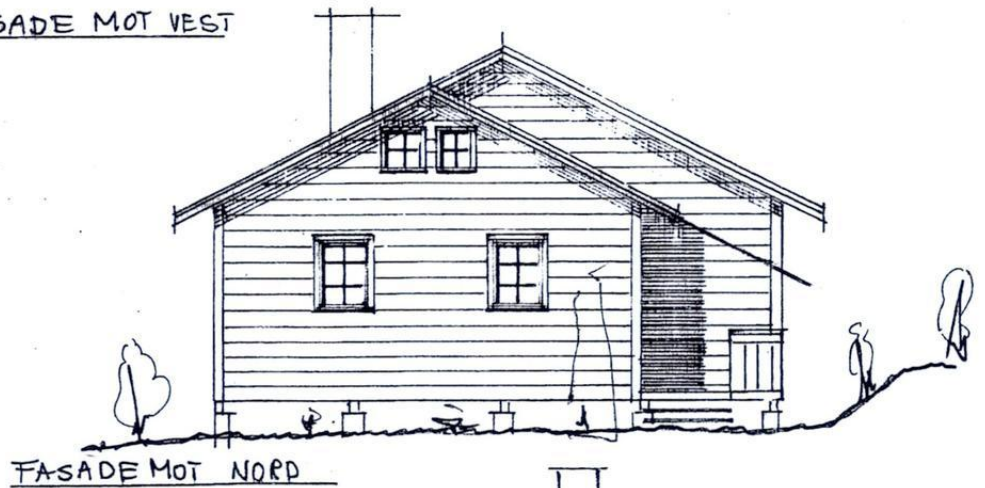
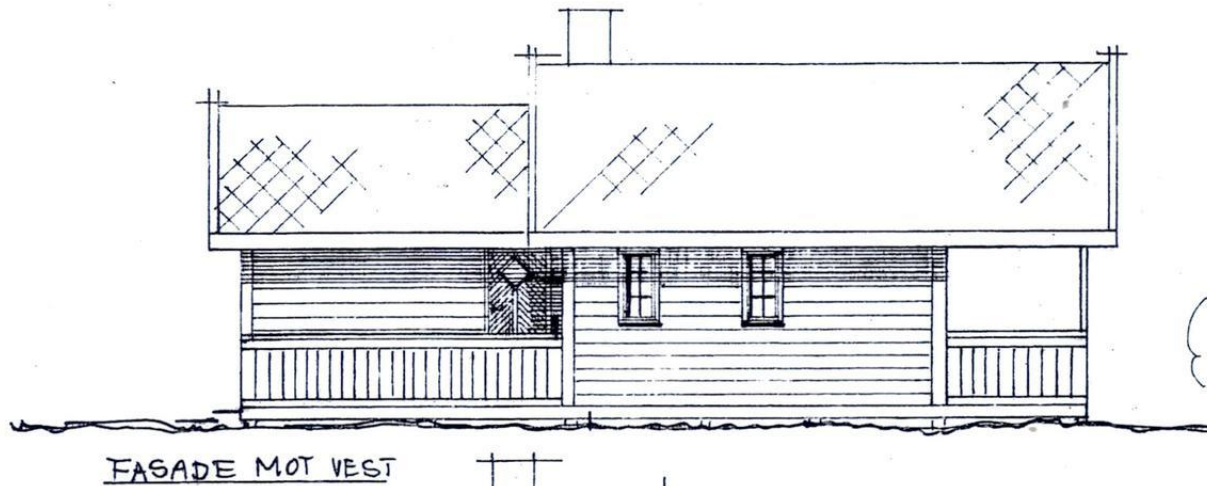
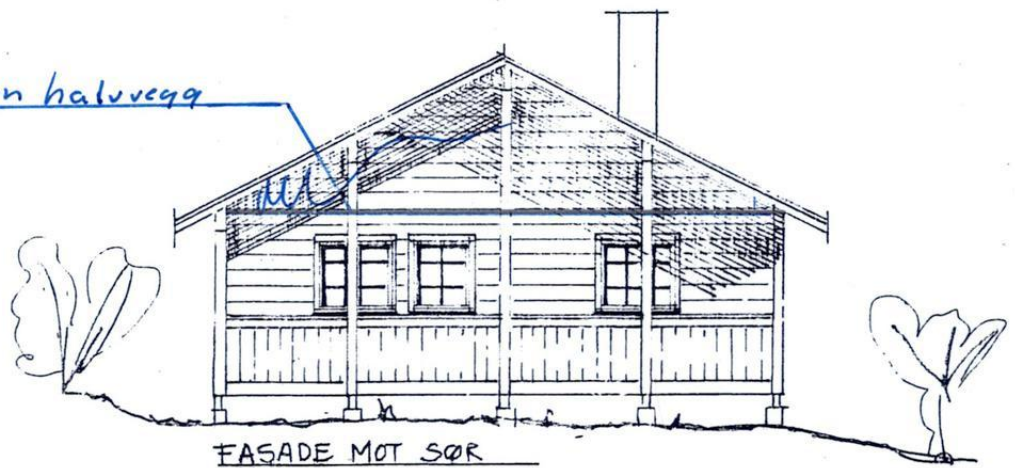


FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

Ønsker å lage en halvvegg
ned hit.





Ballangen kommune
Byggesakskontoret.

BYGGETILLATELSE

Guttorm Furuholt
Kildevn. 13

8540 BALLANGEN

Ballangen den, 17.03.2004

<i>Saksnr.</i>	<i>Løpenr./Vår ref</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sek/Saksb</i>	<i>Deres ref.</i>
04/00401	001672/04	B 101/1 -16	TLN/TLN/OP	12.03.04

SVAR - 101/1 - BYGGETILLATELSE FOR FRITIDSBOLIG OG UTHUS

TILTAKSHAVER: Guttorm Furuholt, Kildevn. 13, 8540 Ballangen
ANSVARLIG SØKER: Guttorm Furuholt, Kildevn. 13, 8540 Ballangen
ARBEIDETS ART: Nybygg.
BYGGETS ART: Fritidsbolig 61 m² BRA og uthus 15 m² BYA.
BYGGEPLASS: Håfjellet hytteområde gnr.101 bnr.1 tomt nr. 16.

**Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av sektorsjefen/byggesakskontoret
den 17. mars 2004**

VEDTAK:

I medhold av kommunestyrets delegasjonsvedtak i sak K 11/95, plan – og bygningslovens § 93, gjeldende byggeforskrift – 97 og endelig i medhold av reg. plan med reg. best. for Håfjellet hytteområde gir sektorsjefen byggetillatelse til oppføring av fritidsbolig med inntil 61 m² BRA, jfr. vedlagte tegning, dat. 03.03.04 og uthus med inntil 15 m² BYA, jfr vedlagte udat.tegning.

Generelle vilkår:

1. Tiltakshaver/byggherren har plikt til å forsikre seg om at alle arbeid/tiltak som utføres innenfor planområdet er i samsvar med gjeldende plan og reg. best. for Håfjellet hytteområde.
2. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at byggetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl § 96, første ledd.

3. Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl § 99. **Ferdigattest utstedes vederlagsfritt.**
4. Bygningene må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl § 93 c.
5. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
6. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl § 97 nr. 4.
7. Bygningenes plassering skal godkjennes av kommunen før byggearbeidet igangsettes, jfr. plan – og bygningslovens § 70 nr.1.

Ansvarsrett tiltaksklasse I:

Guttorm Furuholt gis ansvarsrett for hele byggearbeidet, jfr forskriftenes § 17 nr. 2 og i henhold til søknad av 12.03.04. Det er en forutsetning at arbeidet blir utført i samsvar med plan – og bygningslovgivningen.

Brannvern:

Fritidsboligen skal utstyres med godkjent brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom , samt godkjente røykvarslere.

Renovasjon:

Ballangen kommunestyre vedtok i møte den 21. april 1994 å innføre tvungen renovasjonsordning for samtlige hytteeiendommer/fritidsboliger i kommunen. Avgiften for 2004 er satt til kr. 651,00 pr. år inkl. m.v.a.

Hjemmel for vedtak:

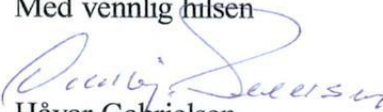
Søknaden er behandlet i medhold av plan - og bygningslovens § 93, gjeldende byggeforskrift-97, reg. plan med reg. best. for Håfjellet hytteområde og endelig i medhold av kommunestyrets delegasjonsvedtak i sak K 11/95.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, vi viser til vedlagte skjema om rett til å klage over forvaltningsvedtak.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen


Håvar Gabrielsen
sektorsjef TLN

Saksbeh. Oddbj. Pedersen

Kopi til: Statskog Troms, 9321 Moen

III REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- PLAN FOR HÅFJELLET HYTTEOMRÅDE - DEL AV STATENS UMATRIKULERTE EIENDOM I BALLANGEN KOMMUNE.

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på planen er vist med reguleringsgrense. Mellom pkt. 1 og 2 og mellom pkt 3 og 4 følger plangrensen eiendomsgrensen mellom statens grunn og tilstøtende eiendommer, slik som vist på kartgrunnlaget for reguleringsplanen.

§ 2

Området reguleres til følgende formål:

Plan- og bygningslovens § 25.

- Nr. 1 BYGGEOMRÅDER
- hytter
- Nr. 2 LANDBRUKSOMRÅDER
- beiteområder
- Nr. 6 SPESIALOMRÅDER
- privat veg
- vern
- rasteplass
- Nr. 7 FELLESOMRÅDER
- felles parkering
- felles båtopplag

§ 3

Plan- og bygningslovens § 26.

BYGGEOMRÅDER - HYTTER

- A. Innenfor planområdet kan det oppføres nye hytter på byggeområde nr. 1 - 24, 26 og 36 - 49 (39 stk.).

Hyttenes plassering er markert i terrenget med nummerert fastmerke. Dette fastmerket skal falle innenfor hyttas grunnmur og må ikke fjernes eller flyttes.

Begrepet hyttetomt er et punktfeste med visse rettigheter innen regulert byggeområde (festekontrakt - pkt. 5).

Når salinger er oppsatt skal bygningsmyndighetene varsles for kontroll, samt anvisning av synkekummenes plassering. Ingen støpe eller byggearbeider må igangsettes før dette er utført.

- B. Innen hvert byggeområde (tomt) tillates maksimum bruksareal, BRA = 70 m² (Byggeforskrift 1987 22:1b).

Bebyggelsen kan alternativt oppføres som:

1. Hytte, tillatt bruksareal, BRA = 70 m².
2. Hytte, tillatt bruksareal, BRA = 55 m², samt uthus eller anneks med tillatt bruksareal, BRA = 15 m².

Alternativ 2 kan bare velges når forholdene ligger til rette for det, og bygningsrådet gir sitt samtykke til oppføring av frittliggende uthus/anneks.

Bebyggelsen skal i sin helhet ligge innenfor en sirkel med radius 12 m.

- C. Innenfor de eldre byggeområdene (område nr. 51 - 80) kan eksisterende bebyggelse opprettholdes, også om forannevnte arealgrenser og antall bygninger er overskredet.
- D. Bebyggelsen kan bare oppføres i en etasje. Høyden på grunnmur/pilarer må ikke overstige 60 cm, og gesimshøyden må ikke være over 240 cm.
- E. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Utvendige farger, herunder farge på tak skal godkjennes av bygningsrådet. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-30 grader. Valg av takvinkel må vurderes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.
- F. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Innenfor de enkelte byggeområdene bør det kun foretas tynning og annen skjøtsel for å vedlikeholde skogen.
- G. Hytteeierne plikter å delta i den renovasjonsordning som kommunen eller forurensningsmyndighetene fastsetter.

§ 4
LANDBRUKSOMRÅDET

I landbruksområdet tillates kun oppført bygninger som har tilknytning til landbruket/reindrifta.

Bestående enkeltnaust inntegnet på reguleringskartet kan opprettholdes. Enkeltnaust skal fortrinnsvis ha saltak og grunnflaten skal ikke overstige 8 m².

Det kan tillates anordninger i forbindelse med vannforsyning til hyttene.

§ 5
SPECIALOMRÅDER

- A. Privat veg. Kjøreadkomst til hyttenes felles parkeringsplasser kan skje på den private vegen.
- B. Vern. I områdene V1 og V2 tillates ikke bygninger eller anlegg som kan forringe områdenes verdi som kulturminneområder.
- C. Rasteplassene R1 og R2. I disse områdene tillates anlegg til bruk for dagsturister.

§ 6
FELLESOMRÅDER

- A. Felles parkeringsplasser. Felles for samtlige hytteiere samt dagsturister. Samlet kapasitet må være på 120 plasser.
- B. Felles båtutsetting/opplag. Opparbeides ved Holmvatnet, B 1 - og ved Fuglevatnet, sør for hytte nr. 67, B 2.

§ 7
FELLESBESTEMMELSER

- A. Garasje tillates ikke oppført. Det tillates ikke campingvogner i området.
- B. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ballangen kommune.

Bygningsrådet har likevel ikke myndighet til å dispensere fra § 3, B, om bebyggelsens form og størrelse.



BALLANGEN KOMMUNE

Kommuneplan for Ballangen 2010-2020 – Arealdelen

2. Bestemmelser og retningslinjer

Silvio Krieger
03.10.2014

Innholdsfortegnelse

Tabellfortegnelse.....	1-3
Lovhjemmel.....	1-4
1. Bestemmelser, generell (jf. pbl § 11-9)	1-4
§ 1.1. Rettsvirkning	1-4
§ 1.2. Forholdet til gjeldende planer (jf. pbl § 11-8, bokstav f)	1-4
§ 1.3. Forhold til jordloven	1-4
§ 1.4. Plankrav	1-4
§ 1.5. Utbyggingsavtaler (§ 17 pbl)	1-4
§ 1.6. Tilknytning til fjernvarme	1-5
§ 1.7. Rekkefølgebestemmelser	1-5
§ 1.8. Universell utforming (jf. pbl § 11-9 punkt 5)	1-6
§ 1.9. Hensynet til barn og unge	1-6
§ 1.10. Uteoppholdsarealer	1-6
§ 1.11. Parkering	1-7
§ 1.13. Radon	1-8
§ 1.14. Høyspent	1-8
§ 1.15. Støy	1-9
§ 1.16. Flom	1-9
§ 1.17. Skred	1-9
§ 1.18. Alternativ energi	1-10
§ 1.19. Byggeskikk og estetikk	1-10
§ 1.20. Eksisterende boligområder (jf. § 2.1.)	1-10
§ 1.21. Automatisk fredede kulturminner	1-10
§ 1.22. Nyere tids kulturminner	1-10
§ 1.23. Kollektivtransport	1-10
2. Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-10)	2-11
§ 2.1. Eksisterende boligområder	2-11
§ 2.2. Eksisterende områder for fritidsbebyggelse:	2-11
§ 2.3. Områder for fritids- og turistformål	2-12
§ 2.4. Områder for råstoffutvinning	2-12
§ 2.5. Eksisterende områder for næringsbebyggelse	2-12
3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-10)	3-12
§ 3.1. Avkjørsler	3-12
4. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	4-12
§ 4.1. Generell	4-12
§ 4.2. Landbruksbebyggelse	4-13
§ 4.3. Kårboliger / bolig nr. 2	4-13
§ 4.4. Skogshusvær	4-13
§ 4.5. Eksisterende boligeiendommer i b) LNFR-områdene for spredt boligbebyggelse	4-14
§ 4.6. Arealer for ny spredt boligbebyggelse i b) LNFR-områdene (benevnt SB)	4-14
§ 4.7. Eksisterende fritidsboligeiendommer i b) LNFR-områdene	4-15
§ 4.7.1 Eksisterende fritidsboliger innenfor hensynssoner	4-15
§ 4.8. Arealer for ny spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områdene (benevnt SF)	4-16
§ 4.9. Arealer for eksisterende spredt næringsbebyggelse i LNFR-områdene	4-16
§ 4.10. Kjøreveger	4-17
5. Bruk og vern av vassdrag og sjø med tilhørende strandsone (jf. pbl § 11-11)	5-17
§ 5.1. Byggegrense langs vassdrag og sjø	5-17
6. Hensynssoner (jf. pbl § 11-8)	6-18
§ 6.1. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav a)	6-18
§ 6.2. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav b)	6-18
§ 6.3. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav d)	6-18
§ 6.3.1 Vannkilde Børsvatnet	6-18
§ 6.4. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav e)	6-18

§ 6.4.1. Områder for spredte boliger og fritidsboliger i LNFR-områder (SB og SF)	6-19
§ 6.4.2. Områder for ny bolig- og fritidsbebyggelse	6-19
§ 6.5. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav f)	6-19
7. Retningslinjer	7-20
7.1. Utarbeidelse av reguleringsplaner og utbyggingsprosjekter.....	7-20
7.2. Planlegging og utbygging i LNFR-områder, dispensasjonspraksis	7-22
7.3. Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål	7-22
7.4. Fradeling av nye boligtomter	7-22
7.5. Fradeling av nye fritidstomter	7-23
7.6. Bygging på eksisterende ubebygde bolig- og fritidstomter	7-24
7.7. Skogshusvær	7-24
7.8. Vassdragsnære områder og sjøområder	7-24
7.9. Tilknytning til vannbåren varme, dispensasjonspraksis.....	7-25
7.10. Estetiske retningslinjer.....	7-26
7.11. Hensynssone: Kulturlandskapsområder, friluftslivsområder og naturreservater.....	7-26
7.11.1. Nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområde	7-26
7.11.2. Regionalt/nasjonalt viktige friluftsområder	7-27
7.11.3. Lokalt viktige friluftsområder	7-28
7.11.4. Naturreservater	7-28

Tabellfortegnelse

Tabell 1: Formål, biloppstillingsplasser pr. enhet.	1-8
Tabell 2: Eksempler på magnetfeltnivå ved høyspentledninger.	1-9
Tabell 3: Planoversikt (se på vedlegg 4 også).....	6-19

Lovhjemmel

Bestemmelser og retningslinjer er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5, andre ledd.

1. Bestemmelser, generell (jf. pbl § 11-9)

§ 1.1. Rettsvirkning

Bestemmelsene er knyttet til plankart datert 03. oktober 2014.

Kommuneplanens arealdel i henhold til plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til § 11-6 i Plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl), rettslig bindende for all arealdisponering i Ballangen kommune.

§ 1.2. Forholdet til gjeldende planer (jf. pbl § 11-8, bokstav f)

Vedtatte kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel. Alle planer (reguleringsplaner, midlertidige reguleringsbestemmelser, disposisjonsplaner, strandplaner) vedtatt etter 1980 gjelder foran kommuneplanens arealdel. For planer fram til 1980 kan Ballangen kommune ved behov kreve nyregulering etter gjeldende forskrifter. Sentrumsplan for Ballangen sentrum fra 1982 oppheves. Kystsoneplanen oppheves og føres videre i kommuneplanens arealdel.

§ 1.3. Forhold til jordloven

Jordloven gjelder for nye utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan i henhold til pbl kapittel 12.

§ 1.4. Plankrav

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første og andre ledd kan bare settes i gang når arealet inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Ellers kan det gis dispensasjon (varig, tidsbegrenset eller med krav om senere regulering osv.), og den bør være godkjent etter gjeldende kommuneplans arealdel.

Dispensasjoner kan gis etter § 19-2 pbl når tiltakene ikke vil være i strid med hensynene bak det det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter samlet vurdering og det ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Det bør vurderes etter skjønn om det legges tilstrekkelig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål og om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt.

Unntatt fra plankravet er fradeling av hele det framtidige byggeområdet, under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling internt i byggeområdet gjelder plankravet fullt ut.

Unntatt fra plankrav er tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter pbl § 20-2, med mindre det er i strid med intensjonen med bruken/utviklingen av området, eller med arealbruken og intensjonene for øvrig i planen.

§ 1.5. Utbyggingsavtaler (§ 17 pbl)

Ballangen kommune kan kreve at det inngås utbyggingsavtaler før tiltak settes i gang i eksisterende og nye områder for bebyggelse og anlegg. Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler styres av § 17-2 i pbl. "Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen".

I utbyggingsavtaler kan følgende forhold tas inn (jf. pbl kapittel 17):

- **Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i plan- og bygningsloven:**
 - Veg, vann, avløp, fjernvarmeledning, fortauer, gang- og sykkelsti, flomsikringstiltak, friområder, lekearealer og grøntstruktur og især infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen.
- **Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming, effektivitet og standard:**
 - Fordeling av boligtyper, leilighetsstørrelser, sikring av minste-størrelser og minstestandarder (unntatt: hybel).
 - Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell/estetisk utforming, tilpasning til flest mulig ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet, krav til minstestandard, passivhusstandard, krav til isolasjon, varmegjennomgangskoeffisient mv.).
 - Forkjøpsrett til andel av boliger til markedspris (kommunen eller andre).
- **Nødvendige tiltak for gjennomføring av planvedtak. Især betingelser om nødvendighet og forholdsmessighet må være på plass:**
 - Miljø- og kulturtiltak
 - Organisatoriske tiltak
 - Utbyggingstrinn, rekkefølgekrav osv.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Ballangen kommune bør legges til grunn ved utarbeidelse av avtaler.

§ 1.6. Tilknytning til fjernvarme

Innenfor et område hvor det er gitt konsesjon for fjernvarme gjelder følgende bestemmelser om tilknytning til fjernvarmeanlegg for nye bygninger:

- Ballangen kommune krever at alle byggetiltak over 100 m² (BRA-bruksareal etter NS3940) omfattes av tilknytningsplikten. Dette gjelder ved nybygg, tilbygg, hovedombygging og bruksendring. Der det i arealplaner er fastlagt mulighet for oppføring av bygninger med et samlet bruksareal over 400 m², omfattes hver enkelt bygning/bygningsdel av tilknytningsplikten.
- For å oppnå en best og raskest mulig utbygging av fjernvarmenettet, vil utbyggere følge prissetting i Energiloven § 5-5, hvor det åpnes for tilknytningsavgift og for fast årlig avgift.
- Avgifter (tilknytning og årlige avgifter) skal på årsbasis hver for seg og i et samlet levetidsperspektiv ikke overstige billigst mulig pris for elektrisk oppvarming i konsesjonsområdene (inklusive offentlige avgifter).
- Mellom konsesjonær som leverandør og hver kjøper skal det finnes en tilknytningsavtale, minst med eget punkt om konsekvenser for sen (avtale-tidspunkt) eller utelatelse av levering i driftssituasjon.
- Vannbåren varme bør dekke alt varmebehov i byggetiltaket som omfattes av vedtekten.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan innenfor gitte konsesjonsområder bør det i planbestemmelsene tas med et eget punkt om tilknytning.

§ 1.7. Rekkefølgebestemmelser

I avsatte byggeområder kan tiltak etter pbl § 20-1 (Fjerde del: Byggesaksdel; denne delen av loven er ikke satt i kraft.) ikke igangsettes før nødvendige tekniske anlegg og tilfredsstillende samfunnstjenester er etablert (kommunaltekniske anlegg, dvs. veg, vann og kloakk, energiforsyning, tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning, trafiksikker adkomst til skole), jf. pbl kapittel 18. Nye store byggeområder skal planlegges med gang- og sykkelsti.

Ballangen kommune kan stille konkrete rekkefølgekrav innenfor rammene som følger plan- og bygningslovens bestemmelser ved behandling av reguleringsplaner for utbyggingsområdene.

Følgende rekkefølgebestemmelser gjelder:

A. Rekkefølge innenfor utbyggingsområdene:

- Før tiltak kan igangsettes for nye sentrale byggeområder, skal det utarbeides en reguleringsplan, jf. pbl § 12-1, som omfatter alle områdene.
- Hytteområder i Ballangen kommune bygges ut videre med klynger (tettere), og det settes rekkefølgebestemmelser slik at utbygging går i en planlagt retning.
- Lekeplasser og uteoppholdsarealer skal opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk.

B. Rekkefølge i forhold til infrastruktur:

- Nye store byggeområder bør planlegges med en gang- og sykkelsti som kan tilby en trygg tilknytning til eldre etablerte byggeområder i nærheten.
- Nye byggeområder kan ikke bygges ut før det er etablert en godkjent adkomst/kryssløsning (av Statens vegvesen) til europa-, fylkes- og riksveg.
- For uregulerte områder langs europa-, riks- og fylkesveger er byggegrense 50 meter, jf. vegloven. Der det er regulerte områder kan en annen byggegrense fastsettes. Ved mindre byggegrense enn 50 m, må tiltakshaver være oppmerksom på kravet i støyforskriftene om å bringe forurensingen under fastsatte grenseverdier.

§ 1.8. Universell utforming (jf. pbl § 11-9 punkt 5)

Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner skal det utarbeides bestemmelser om universell utforming. Byggeområder med tilhørende utearealer skal planlegges utformet med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med varig eller midlertidig nedsatt funksjonsevne.

Nye områder eller boliger i eksisterende boligområder bør ikke bygges hvis tiltak trenger store terrenginngrep for å legge til rette for tilgjengelighet for alle (universell utforming).

§ 1.9. Hensynet til barn og unge

Ved regulering av boliger i nye byggeområder eller fortetting i etablerte skal det legges til rette for gode lekemuligheter/felles uteoppholdsplasser som er tilgjengelige og som fremmer (ute)aktivitet for alle brukere (jf. pbl § 11-9 punkt 5). Fortetting istedenfor nyåpning av områder er den ønskede framgangsmåten. Fortetting bør kunne skje etter en vedtatt plan. Men fortettingsområdet skal beholde sitt særegne preg.

§ 1.10. Uteoppholdsarealer

Krav til uteoppholdsarealer gitt i godkjent reguleringsplan eller gjeldende kommunedelplan, går foran kravene i disse bestemmelsene.

I nye boligområder og ved fortetting/endringer i eksisterende boligområder stilles følgende minstekrav til uteoppholdsarealer:

- I områder regulert til boligformål skal det reguleres inn minimum 50 m² per bolig og minimum 25 m² i konsentrert bebyggelse til privat lekeplass, fellesareal og andre friområder.
- Alle boenheter skal innen en avstand på maks 200 meter ha et offentlig tilgjengelig areal, for eksempel en ballplass, et offentlig parkområde eller en grendelekkeplass med størrelse på minimum 5 dekar (eller 2x2,5 dekar).

Lekeplass skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballek, aking, sykling, klatring og lignende.

- Grønne områder (store rekreasjonsarealer, parker) hvor man kan gå en tur på omtrent 2 km skal ligge innenfor 500 m fra boligen.
- Grønne korridorer skal ha 30-50 meters bredde og skal ligge innenfor 500 m fra boligen.
- Lekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk (gjelder bare for nye boligområder).

Behovet skal hovedsakelig dekkes ved et samlet lekeareal med god arrondering og beliggenhet. Resten kan dekkes ved mindre felles uteplasser nærmere bebyggelsen.

§ 1.11. Parkering

Krav gitt i godkjent reguleringsplan eller gjeldende kommunedelplan, gjelder foran kravene i disse bestemmelsene.

Ved nyetablering eller endring (ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg, fjerning) eller ved bruksendring av bygninger, kreves det at parkerings- eller garasjeplasser er beregnet i forhold til boligheter eller bruksareal, på egen grunn. Kjørefartfikkareal på egen grunn medregnes ikke.

Planutvalget kan unntaksvis avvike fra disse bestemmelsene når det foreligger gode grunner (det gjelder tillempinger eller skjerpelser i kravene). Biloppstillingsplasser kan være helt eller delvis plassert på annet sted i rimelig nærhet mot tinglyst rettighet. Nye reguleringsplaner kan stille egne/tilpassede krav.

Biloppstillingsplasser bør dimensjoneres slik at de minst tilfredsstillende minstekravet som for eksempel beskrevet i byggforskerien. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre og skal være lett tilgjengelige. Løsning av tilfredsstillende biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettelsestillatelse gis for bygging.

Institusjoner, sykehus, torg, rådhus, kiosker/gatekjøkken, bensinstasjoner, undervisningssteder, idrettsanlegg osv. og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende og godkjente ut- og innkjøringsforhold, samt biloppstillingsplasser etter kommunens gitte bestemmelser. For bygningsanlegg som har ikke så stort behov for parkeringsplasser, kan kommunen etter skjønn redusere kravene. For kombinert bruk bør beregnes et samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget.

Publikumsrettede virksomheter må disponere minst 5 % av parkeringsplassene (se tabell nedenfor), med minimum 1 plass tilrettelagt for funksjonshemmede. Om hyppige besøk av funksjonshemmede kan forventes, kan kommunen kreve betydelig flere biloppstillingsplasser. Disse parkeringsplassene skal plasseres så nær hovedinngangen som mulig, og mellom parkeringsplass og hovedinngang skal arealet være universelt utformet.

Ved alle formål kan det når kravet i henhold til tabell nedenfor er større enn 10 plasser, kreves at en av ti (dvs. 10 %) av parkeringsplassene reserveres med ladestasjon for elbiler. Ved mindre behov for biloppstillingsplasser er det også ønskelig at tiltakshaver frivillig sørger for en ladestasjon for elbil.

I kjente utfluktsområder bør det avsettes minst 10/maksimalt 20 biloppstillingsplasser (dette kan kartlegges for eksempel ved egne temakart for friluftsliv).

Tabell 1: Formål, biloppstillingsplasser pr. enhet.

Formål	Biloppstillingsplasser	Per
Bolig < 60 m ²	1,0	Boenhet
Bolig ≥ 60 m ²	2,0	Boenhet
Boliger i gruppebebyggelse, tillegg for gjester	1,0	Påbegynte 10. boenhet
Forretning	1,0	50 m ² bruksareal
Forretninger m/særlig trafikkskapende virksomhet	1,0	25 m ² bruksareal
Kontor	1,0	50 m ² bruksareal
Industri/lager	1,0	100 m ² bruksareal
Forsamlings- og Konferanselokaler	1,0	10 m ² bruksareal
Hotell, overnattingssteder	0,5	Gjesterom
Serveringssteder	1,0	15 m ² bruksareal
Uteservering	0,5	Per bord
Barnehager	5,0	Avdeling
Treningsstudio	1,0	50 m ² bruksareal
Fritidshyttfelt, bare med fellesparkering	1,5	Fritidsbolig
Fritidshyttfelt, bare med privat parkering	2,0	Fritidsbolig
Fritidshyttfelt, kombinasjon av fellesparkering og privat parkering	0,5 fellesparkeringsplasser pluss 1,0 parkeringsplass på egen tomt	Fritidsbolig
Småbathavn	0,5	Per båtplass

§ 1.13. Radon

Radonfare pga. alusker er for tiden ikke tilstrekkelig nok undersøkt. På www.ngu.no og www.stralevernet.no finnes det aktuell informasjon om aluskerforekomster i Norge, men det er ikke lagt ut informasjon om forekomster i Nordland ennå. Det er gjort radonundersøkelse i forbindelse med bygging av svømmehallen. Måleverdier lå godt under faregrense. Nybygg skal utføres etter gjeldende Byggeteknisk forskrift.

§ 1.14. Høyspent

Nye tomter og nybygg for bolig, barnehager, skoler og lignende, skal overholde anbefalte minsteavstander fra midtre fase på høyspentlinjer. Verdiene er hentet fra Statens strålevern sin side og er beregnet på anbefalt maksimal grenseverdi på 0,4 µT (mikrosievert per time).

Statnettsledningen Skjomen–Ballangen–Kanstadbotn har 132 kV. EMF-verdiene, basert på en gjennomsnittverdi over år, viser at utredningsgrensen på 0,4 mikrosievert per time (µT) for hensynssone er på 35 meter på hver side av senterlinjen for strekningen Skjomen–Ballangen, og 40 meter på hver side av senterlinjen på strekningen Ballangen–Kanstadbotn.

Tabell 2: Eksempler på magnetfeltnivå ved høyspentledninger.

Spenningsnivå (kilovolt)	Strømstyrke (ampere)	Avstand i meter som gir 0,4 µT (mikrosievert per time)
22	150	15
22	200	18
66	200	20
66	300	25
132	300	35
132	400	40
300	450	60
300	650	70
420	800	85
420	1100	100

(<http://www.nrpa.no>; 24.5.2011).

Ved bruksendring gjelder avstandene også til nevnte formål. Tilbygg til eksisterende bygninger skal plasseres slik at de får lavest mulig strålingsnivå.

§ 1.15. Støy

Ved behandling av tiltak nær støykilder skal benyttes retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

§ 1.16. Flom

Langs vann og vassdrag skal legges et sikkerhetsnivå tilsvarende en 200-årsflom til grunn (jf. NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag). Det foreligger ingen flomsonekartlegging i Ballangen kommune. Elver og bekker bør derfor vurderes av Ballangen kommune og NVE med et sikkerhetsnivå tilsvarende en 200-årsflom før tiltakene langs disse vassdragene kan igangsettes.

§ 1.17. Skred

I skredutsatte områder (se på arealplankart) skal det unngås å bygge nytt eller utvide eksisterende bebyggelse i vesentlig omfang. Tiltakshaver er pliktig til å dokumentere forsvarlig utredning og er ansvarlig for nødvendige sikkerhetstiltak. I skredutsatte områder skal tiltak og sikringstiltak godkjennes av NVE før tiltak kan igangsettes.

I eksisterende byggeområder som er kartlagt med skredfare, tillates bare mindre tiltak uten godkjenning eller avbøtende tiltak. Store utbyggingstiltak krever godkjenning fra fagmyndigheter og dokumentasjon om sikkerhet og avbøtende tiltak. Mulig skredfare skal vurderes for alle nye tiltak på reguleringsplannivå, selv om de ligger utenfor kartlagte faresoner. Plandokumentene skal tydelig vise hvordan skredfaren er vurdert og tatt hensyn til. Ved alle typer terrenginngrep og utbygging må en vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. For nye byggeområder skal sannsynligheten for skred være mindre enn 1/1000, jf. Byggeteknisk forskrift (TEK) § 7-3. I hensynssonene for skred kan det ikke gis byggetillatelse til nye bygninger som medfører personopphold før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Dette gjelder for alle formålene.

Fare for kvikkleireskred skal vurderes nærmere i alle påtenkte byggeområder med marin leire eller hav- og fjordavsetninger før tiltak kan igangsettes. Fremgangsmåte for slike vurderinger er beskrevet i vedlegg i NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar, punkt 6. NGUs løsmassekart (<http://www.ngu.no/kart/losmasse/>) gir informasjon om løsmasser i området.

§ 1.18. Alternativ energi

Bruk av alternativ oppvarming skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplaner for nye byggeområder eller omregulering (jf. pbl § 11-9 nr. 8). Foreligger en godkjent konsesjon for vannbåren varme for et byggeområde, fører det til tilknytningsplikt. Tilrettelegging for alternativ varme kan kreves gjennom reguleringsbestemmelser.

§ 1.19. Byggeskikk og estetikk

Med byggeskikk menes det måter å bygge hus på, skikk og bruk i bygningsmessig forstand. Byggemåten skal tilpasses til område, til tidsrom, en region, en nasjon eller en kultur. For eksempel skal møneretning, takhøyde, takform, takmaterial, takvinkel, materialvalg og fargevalg avstemmes med kjente og gode eksempler i nærheten av byggeområdet.

Med estetikk menes det at bygningen er godt tilpasset eksisterende byggeområde mht. byggevolum, plassering på tomt, fargevalg og synlige landskapselementer. Begge deler, byggeskikk og estetikk, skal forhindre dårlig byggemåte og utforming som setter ned kvaliteten i et område og som kan skape konflikter i lang tid. Ballangen kommune utarbeider et egen veileder for "God byggeskikk".

Det tillates moderne arkitektur så langt bygningen blir ikke dominerende i området og byggemåte og estetikk fører til en kvalitetsmessig oppgradering.

§ 1.20. Eksisterende boligområder (jf. § 2.1.)

For tre eller flere boliger krever Ballangen kommune en forhåndskonferanse og en godkjent reguleringsplan fra tiltakshaver. Krav til reguleringsplan kan utgå dersom utbyggingen ikke overstiger to boliger/fritidsboliger. Tiltakshaver skal under tegne avtale om det. Ved ytterligere fradeling er det krav om å utarbeide en reguleringsplan. Planutvalg kan kreve regulering for mindre en tre boliger når det ansees hensiktsmessig.

§ 1.21. Automatisk fredede kulturminner

Ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til automatisk fredede kulturminner. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturmynighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

§ 1.22. Nyere tids kulturminner

I mangel av oversikt på nåværende tidspunkt bør kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap være et tema i kommunens plan- og byggesaksbehandling. For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres.

Tre nyere tids kulturminner/kulturmiljøer i Ballangen er fredet etter Kulturminneloven. Dette gjelder Valle gård i Efjord, den tidligere ingeniørboligen ved Bjørkåsen gruber og veganlegget "Efjordanlegget", som omfatter deler av E 6 samt tre bruer.

I mangel av oversikt på nåværende tidspunkt, bør kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap være et tema i kommunens plan- og byggesaksbehandling.

§ 1.23. Kollektivtransport

Ved saksbehandling av nye reguleringsplaner bør mulighetene for bruk av kollektivtransport utredes/belyses. Dette innebærer blant annet tilrettelegging av holdeplasser langs vegnettet og etablering/forbedring av knutepunkter/terminaler der dette er naturlig. Dette er viktig for å sikre og videreutvikle kollektivtrafikken i Ballangen kommune.

2. Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-10)

§ 2.1. Eksisterende boligområder

Under følgende forutsetninger kan det i tiltak i eksisterende byggeområder for boliger tillates inntil to boliger uten godkjent reguleringsplan:

- Bygning skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset den opprinnelige og omkringliggende bebyggelsen. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal i gjennomsnitt ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Utnyttelsesgrad for eksisterende boligeiendommer skal være maksimalt %BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom.
- I kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag (jf. § 11-11, 5) skal tilbygg på bebyggelse ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende avstand.
- Ved fradeling av eksisterende eller nye tomter for boligbebyggelse, skal totalt tomteareal være mellom 500 og 2.000 m². Nye fradelte avgivereieendommer skal ikke være mindre enn 500 m². Grad av utnytting av hver tomt skal ikke overstige 30 % etter fradeling. Tomter som fradeles bør være egnet til boligbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkopling til veg, vann og avløp.
- Det gjelder bestemmelser om krav til felles lekeareal og uteoppholdsareal i § 1.10.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).

§ 2.2. Eksisterende områder for fritidsbebyggelse:

Under følgende forutsetninger kan det i tiltak i eksisterende byggeområder for fritidsboliger tillates inntil to fritidsboliger uten godkjent reguleringsplan.

- Fritidsboliger bør ha en lengderetning som følger høydekonturene. Bygning skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Utnyttelsesgrad for eksisterende fritidseiendommer skal være maksimalt %BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom. Dette gjelder også i kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag og sjø.
- I eksisterende hytteområder tillates ikke nye fritidsboliger nærmere vannet enn 50 meter, med unntak dersom gjeldende reguleringsplan tillater det.
- I kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag og sjø skal tilbygg på bebyggelse ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende avstand.
- Ved fradeling av eksisterende eller nye tomter for fritidsbebyggelse skal totalt tomteareal være mellom 500 og 1.000 m². Nye fradelte avgivereieendommer skal ikke være mindre enn 500 m². Grad av utnytting av hver tomt skal ikke overstige 30 % etter fradeling. Tomter som fradeles bør være egnet til boligbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkopling til veg, vann og avløp.
- Tomten er egnet til universell utforming.
- Fritidsbolig og fellesinfrastruktur bør være universelt utformet.
- I byggeforbudssonen mot vassdrag og sjø (jf. § 5) tillates normalt ikke etablering av nye tomter for fritidsbebyggelse før det eventuelt inngår i reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12.

- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).

§ 2.3. Områder for fritids- og turistformål

I områdene kan det etableres turistbasert virksomhet med tilhørende infrastruktur. Som eksempel kan det tillates etablering av utleiehytter, fritidsboliger med utleiekrav, båtutleie, sjøboder, bryggeanlegg, natursti, spisested, parkeringsareal, fellesareal osv.

§ 2.4. Områder for råstoffutvinning

Områder som er avsatt til råstoffutvinning på plankartet krever en vedtatt reguleringsplan for at tiltak som er definert i pbl § 1-6 skal kunne finne sted. I områder som er ikke avsatt til råstoffutvinning, men der det drives eller er drevet mindre mengder råstoffutvinning, kan kommunen kreve godkjent reguleringsplan eller gi dispensasjon.

§ 2.5. Eksisterende områder for næringsbebyggelse

Under følgende forutsetninger kan tiltak i eksisterende byggeområder for næringsbebyggelse tillates uten godkjent reguleringsplan:

- Næringsbebyggelse skal ha en lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset den opprinnelige og omkringliggende bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå (jf. TEK). Hvis tiltakshaver kan framvise behov som fraviker disse bestemmelsene, bør det søkes om dispensasjon.
- Utnyttelsesgrad for eksisterende næringseiendommer skal være maksimalt %-BYA = 70 (prosent bebygd areal), parkeringsareal inkludert.
- Drift av virksomheten skal ikke påføre omkringliggende bebyggelse støy over grenseverdiene iht. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-10)

§ 3.1. Avkjørsler

Nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fylkes- og riksveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

4. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

(jf. pbl § 11-11)

§ 4.1. Generell

Etter pbl-reglene er det innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder samt områder for reindrift ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er direkte tilknyttet gårds- og landbruk eller annen stedbunden næring. I ut-

gangspunktet er dermed spredt bolig- og fritidsbebyggelse uten driftssammenheng i a) LNFR-områdene ikke tillatt. Med unntak av vedtatte og fortsatt gjeldende reguleringsplaner.

Byggesøknader om nye boliger og fritidsboliger innenfor LNFR-områder skal behandles som søknader om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og vurderes meget strengt.

Fradeling av nye eller tillegg til eksisterende bolig- eller fritidseiendommer i b) LNFR-områdene skal ikke føre til at tomtestørrelse totalt overskrider 2 dekar for boligtomter og 1 dekar for fritidstomter (jf. bestemmelsene for spredt boligbygging i § 4.7). Dersom særlige grunner foreligger, kan tiltakshaver søke om dispensasjon.

Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, estetikk, byggemåte, takform, takfarge, tilpasning, fellesplasser og bruk av gjerder.

For bygninger som ikke lenger er i drift eller som ikke er brukbare eller beboelige, kan Ballangen kommune kreve rehabilitering eller fjerning.

§ 4.2. Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, driftsbygninger, seterhus, kårboliger og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er definert som nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri, pelsdyravl og anlegg for foredling av egne produkter. Bruksendringer krever en søknad om bruksendring. Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig og skogshusvær før bygging tillates.

§ 4.3. Kårboliger / bolig nr. 2

Hvis driften av landbrukseiendommen krever to boliger på bruket, kan det tillates en kårbolig/bolig nr. 2 under følgende forutsetninger:

- Kårboliger/bolig nr. 2 skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen og utformes på en tradisjonell måte, slik at de ser naturlig, estetisk og god tilpasset ut. Det tillates også bruksendring av eksisterende bygg til boligformål.
- Eksisterende bygningsmasse er retningsgivende mht. takvinkler, materialvalg, stil og farger for tilpasning av kårboligen/bolig nr. 2.
- Hovedbolig, kårbolig/bolig nr. 2 og andre eksisterende bygninger skal samlet sett ikke overskride %-BYA = 30.
- Kårboliger/bolig nr. 2 tillates bare når gårdbruker kan vise behov.
- Fradeling av bygninger (våningshus, driftsbygninger osv.) og kårboliger/bolig nr. 2 tillates ikke.
- Kårboliger/bolig nr. 2 skal ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark, automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner eller registrerte områder med viktig biologisk mangfold.
- Ved bruksendring av eksisterende driftsbygninger skal det tas hensyn til bygningens opprinnelige utseende mht. plassering av vinduer og dører, materialbruk, fargebruk og tak.
- Plikt til undersøkelser etter kulturminneloven § 9 må være oppfylt før arbeid kan igangsettes.

§ 4.4. Skogshusvær

Når det av hensyn til driften er behov, kan det tillates bygging av skogshusvær under følgende forutsetninger:

- Skogshusværet skal ha utforming, byggemåte, takform, takfarge, takmaterialer og fargesetting som er tilpasset, slik at det blir en naturlig del av det tradisjonelle skogsmiljøet. Det tillates ikke inngjerding.
- Tillatt bruksareal er BRA = 30 m². Antall bygninger er maksimalt 1, og mønehøyde er maksimalt 4 m.

§ 4.5. Eksisterende boligeiendommer i b) LNFR-områdene for spredt boligbebyggelse

For eksisterende boligeiendommer i b) LNFR-områdene innføres følgende bestemmelser og definisjon som område med spredt boligbygging iht. pbl § 11-11, punkt 2:

- Boliger skal ha en lengderetning som følger høydekonturene. Bygning skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde for bygninger skal ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal ikke endres mer enn 3 meter.
- Utnyttelsesgrad for boligeiendommer skal være maksimalt %-BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom.
- Ved fradeling av eksisterende eller nye tomter for boligbebyggelse, skal totalt tomteareal være mellom 500 og 2.000 m². Nye fradelte avgivereieendommer skal ikke være mindre enn 500 m². Grad av utnytting av hver tomt skal ikke overstige 30 % etter fradeling. Tomter som fradeles bør være egnet til boligbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkøpling til veg, vann og avløp.
- Tiltak er ikke tillatt ved direkte berørte og automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Er det kjente automatisk fredede kulturminner i nærheten av planlagt tiltak, må tiltak vurderes på forhånd og søknaden sendes til kulturminnemyndighetene i Nordland fylkeskommune.
- Det gjelder bestemmelser om krav til felles lekeareal og uteoppholdsareal i § 1.10.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Tiltak skal ikke berøre områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Gammel, forfallen og uhensiktsmessig bygningsmasse på boligeiendommen, eksempelvis låve eller uthus, skal omgjøres, rehabiliteres eller fjernes av sikkerhetsmessige årsaker.
- I kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag skal tilbygg på bebyggelse ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende avstand.

§ 4.6. Arealer for ny spredt boligbebyggelse i b) LNFR-områdene (benevnt SB)

I nye områder innenfor LNFR-områdene, der spredt boligbygging er tillatt, (jf. pbl §§ 11-7 punkt 5 bokstav b og 11-11 punkt 2), bør hvert tiltak ha eller vise en bærekraftig og effektiv ansats mht. bruk, byggemåte, energi, plassering og tilkøpling til eksisterende infrastruktur. Videre bestemmelser kan fastsettes gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

- Når det planlegges mer enn 2 boliger samlet innen et begrenset område, skal tiltakshavere utarbeide en detaljplan (jf. pbl § 11-9 og kapittel 12). Det tillates inntil 5 boliger innen et begrenset område.
- Når ønsket område omfattes av mer enn én grunneier, skal det inngås grunneiersamarbeid (jf. pbl § 11-8 bokstav e).
- Boliger skal ha en lengderetning som følger høydekonturene. Bygning skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde for bygninger skal ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal ikke endres mer enn 3 meter.

- Utnyttelsesgrad for boligeiendommer skal være maksimalt %-BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom.
- Innenfor kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag og sjø tillates ikke ny bebyggelse eller etablering av nye tomter for fritidsboligbebyggelse.
- Bygging skal ikke berøre dyrket mark og bør skje på de delene av området som er dårligst egnet til landbruksdrift.
- Boligtomter er begrenset til 2000 m² og bør være minst 500 m².
- Det gjelder bestemmelser om krav til felles lekeareal og uteoppholdsareal i § 1.10.
- Tiltak skal ikke berøre områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).

§ 4.7. Eksisterende fritidsboligeiendommer i b) LNFR-områdene

For eksisterende fritidsboligeiendommer i b) LNFR-områdene (områder med tillatt spredt fritidsboligbygging) innføres følgende bestemmelser iht. pbl § 11-11 punkt 2. Videre utbyggingsomfang begrenses ikke ved konkret tall. Dette skal være en skjønnsvurdering ved saksbehandling gjennom byggesaksbehandler og planutvalg.

- Når det planlegges mer enn 3 fritidsboliger samlet innen et begrenset område, skal tiltakshavere utarbeide en detaljplan (jf. pbl § 11-9 og kapittel 12).
- Areal bør være egnet til fritidsbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkopling til veg, vann og avløp.
- Det er tillatt å ha én fritidsbolig pr. eiendom.
- Fritidsboliger skal ha en lengderetning som følger høydekonturene. Bygninger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Utnyttelsesgrad for fritidseiendommer skal være maksimalt %-BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom.
- I kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag og sjø (jf. § 11-11, 5) skal tilbygg på bebyggelse ikke etableres nærmere vannlinjen enn eksisterende avstand.
- Ved fradeling av eksisterende eller nye tomter for fritidsbebyggelse, skal totalt tomteareal være mellom 500 og 1.000 m². Nye fradelte avgivereieendommer skal ikke være mindre enn 500 m². Grad av utnytting av hver tomt skal ikke overstige 30 % etter fradeling. Tomter som fradeles bør være egnet til boligbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkopling til veg, vann og avløp.
- Tiltak skal ikke berøre områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).

§ 4.7.1 Eksisterende fritidsboliger innenfor hensynssoner

For eksisterende fritidseiendommer som ligger innenfor hensynssoner pålegger Ballangen kommune en byggesøknadsplikt med skjønnsvurdering, med unntak av mindre tiltak. Tiltak bør vise hensyn overfor hensynsformål.

§ 4.8. Arealer for ny spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områdene (benevnt SF)

I nye områder innenfor LNFR-områdene, der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (jf. pbl §§ 11-7 punkt 5 bokstav b og 11-11 punkt 2), bør hvert tiltak ha eller vise en bærekraftig og effektiv ansats mht. bruk, byggemåte, energi, plassering og tilkopling til eksisterende infrastruktur. Ballangen kommune setter for hvert nye LNFR-b)område begrensninger for antall fritidsboliger og naust som kan bygges i planperioden (se tabell 1, KPA, del 1). Videre bestemmelser kan fastsettes gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

- Når det planlegges mer enn 3 fritidsboliger samlet innen et begrenset område, skal tiltakshavere utarbeide en detaljplan (jf. pbl § 11-9 og kapittel 12).
- Areal bør være egnet til fritidsbebyggelse mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkopling til veg, vann og avløp.
- Tomteareal skal være minst 500 m² og maks. 1000 m².
- Det er tillatt å ha én fritidsbolig pr. eiendom.
- Fritidsboliger skal ha en lengderetning som følger høydekontene. Bygninger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terrenghøyde skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Utnyttelsesgrad for fritidseiendommer skal være maksimalt %-BYA = 30 (prosent bebygd areal) pr. eiendom.
- Når ønsket område omfatter mer enn én grunneier, skal det inngås grunneiersamarbeid (jf. pbl § 11-8 bokstav e) og utarbeides en reguleringsplan for hele området (jf. pbl § 11-9 og kapittel 12).
- Innenfor kommunens byggeforbudssone (50-metersbeltet) langs vassdrag og sjø tillates ikke ny bebyggelse eller etablering av nye tomter for fritidsboligbebyggelse.
- Ved fradeling av eksisterende eller nye tomter for fritidsbebyggelse, skal totalt tomteareal være mellom 500 m² og 1.000 m². Nye fradelte avgivereieendommer skal ikke være mindre enn 500 m². Grad av utnytting av hver tomt skal ikke overstige 30 % etter fradeling. Tomter som fradeles bør være egnet til boligbebyggelse, mht. størrelse, topografi, avgrensning og tilkopling til veg, vann og avløp.
- Tiltak skal ikke berøre områder der det er registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Fradeling av tomter krever en godkjent tomtedelingsplan for området eller deler av området før det kan tillates. Kommunen kan også kreve at dokumentasjon og planer for tekniske løsninger (vva osv.) er i tråd med regler, retningslinjer og tekniske forskrifter innenfor disse fagfeltene.

§ 4.9. Arealer for eksisterende spredt næringsbebyggelse i LNFR-områdene

For eksisterende bebygde næringseiendommer og gårdstun i LNFR-områdene innføres definisjonen for områder med spredt næringsbebyggelse og følgende bestemmelser iht. pbl § 11-11 punkt 2:

- Næringsbebyggelse skal ha en lengderetning som følger høydekontene. Bygninger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende tradisjonell bebyggelse. Taket skal utføres i lokal byggetradisjon og byggeskikk. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

- Det tillates en maksimal grad av utnytting per eiendom av % - BYA = 70 %, parkeringsareal inkludert.
- Drift skal ikke føre til støy utover grenseverdiene iht. retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.
- Det tillates ingen lokalisering i byggeforbudssonen (det gjelder 50 m) mot vann, vassdrag og sjø, jf. kapittel 5 med unntak at næringen behøver tilknytting til vann.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Tiltak er ikke tillatt ved direkte berørte og automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner. Er det kjente automatisk fredede kulturminner i nærheten av planlagt tiltak, må tiltak vurderes på forhånd og søknaden oversendes kulturminnemyndighetene i Nordland fylkeskommune.
- Tiltak skal ikke berøre dyrket mark som har status som A- eller B-jord eller registrerte områder med viktig biologisk mangfold.
- På gårdstun er omfanget av ervervsbebyggelse begrenset til bruksendringer av eksisterende bygningsmasser og mindre utbygginger, under forutsetning av at:
 - Virksomheten er knyttet til gårdens og eierens ressurser og tiltak er lokalisert på tunet.
 - Fradeling av areal og virksomhet er ikke tillat.
 - Drift kan tillates når avkjørselstillatelse er gitt for utvidet bruk.
 - Bygninger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset eksisterende og omkringliggende tradisjonell bebyggelse.

§ 4.10. Kjøreveger

I LNFR-områder er det bare tillatt å bygge nødvendige landbruksveger. Kjøreveger til andre formål krever behandling i henhold til pbl.

5. Bruk og vern av vassdrag og sjø med tilhørende strandsone (jf. pbl § 11-11)

§ 5.1. Byggegrense langs vassdrag og sjø

Definisjon vassdrag omfatter vann og elvestrekninger (med årssikker vannføring). Mindre bekker unntas fra definisjonen.

I LNFR-område og annet område langs vassdrag og sjø settes en generell byggegrense på 50 meter mot vassdrag og sjø. I tillegg settes lavest mulig nivå for utbygging i strandsonen ved høyvannstand til 3,88 meter over havet, som tilsvarer gjentaksintervall i en 200-årsflom (sikkerhetsklasse for flom i Byggteknisk forskrift 10).

I funksjonell strandsone (100-metersbeltet) stiller Ballangen kommune krav om at reguleringsplanbestemmelsene i slike områder må legge vekt på gode estetikkbestemmelser og forslag som hindrer privatisering av strand- og vassdragssonen. Ballangen kommune krever dokumentasjon fra prosjekterende om prosjekteringskompetanse og fotomontasje som viser foreslått bebyggelse i sine omgivelser før byggetillatelse kan innvilges. Dette skal sikre god landskapstilpasning, byggeskikk og allmennhetens tilgang og ferdsel (jf. Fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer, 6.3.8 Kystsonen pkt 8.2).

Bygging i strandsonen kan kun tillates i områder som er kartlagt og vurdert som akseptable sett i forhold til biologisk mangfold, friluftslivsinteresser og landskapsvirkninger.

I områder hvor det gjennom godkjente reguleringsplaner er angitt en annen byggegrense, gjelder forbudssonene mot bygge- og anleggstiltak ikke.

6. Hensynssoner (jf. pbl § 11-8)

§ 6.1. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav a)

Følgende hensynssoner i henhold til pbl § 11-8 bokstav a) for sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak er vist i kommuneplanens arealdel:

- Sikringssone drikkevannskilde Børsvatnet med tilhørende nedbørsfelt. Fareårsak forurensing.
- Støysoner rundt skytebanen på 100 m (kun grensene vises på plankartet). Fareårsak driftsstøy.
- Hensynssone hovedkrafttraseer. Fareårsak stråling.
- Rasfareområder i hele kommunen. Fareårsak rasfare.

§ 6.2. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav b)

Følgende hensynssoner i henhold til pbl § 11-8 bokstav b) med særlig krav til infrastruktur, med angivelse av type infrastruktur, er vist i kommuneplanens arealdel:

- 10 meter bred hensynssone på hver side av E 6, Fv 819, Fv 741 og Fv 827 til trafikkformål gang- og sykkelsti/arrondering (vises ikke på kart).
- Hensynssone vindkraftanlegg/-park på Barøya.

§ 6.3. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav d)

Følgende hensynssoner er vist i kommuneplanens arealdel i henhold til pbl § 11-8 bokstav d), båndlegging i påvente av vedtak:

- Fergeområde i Kjeldebotn: Påtenkt byggeforbud av hensyn til framtidig fergefri E 6 og andre framtidige behov.
-
- Hensynssone isfiskeløype mot Sverige.
- Hensynssone trasé Nord-Norgebanen.
- Hensynssone trasé for framtidig E 6.

For områder som båndlegges for senere reguleringsplanlegging må det foreligge godkjent reguleringsplan innen en frist på 4 år (+ evt. 4 år forlengelse). Hvis dette ikke skjer, går området automatisk tilbake til LNFR-område.

§ 6.3.1 Vannkilde Børsvatnet

For drikkevannskilde Børsvatnet og tilhørende nedslagsfelt gjelder fortsatt klausuleringsbestemmelser, med suppleringer fra Statens Institutt For Folkehelse (SIFF) i brev av 11. februar 1982 og 27. februar 1984. Dette bygges videre på Fylkesmannen i Nordlands vedtak av 25. august 1995 om ekspropriasjon, som uttaler at "området for ekspropriasjonstillatelsen er lik området for nedslagsfeltet for Børsvatnet", og hvor det stilles betingelse om at "de krav til klausulering som er fastsatt av Statens Institutt For Folkehelse (SIFF) oppfylles".

§ 6.4. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav e)

Ballangen kommune kan sette krav om grunneiersamarbeid innenfor et angitt område og omfatter alle grunneiere innen området. Hensynssonenes begrensninger følger normalt område- og planbegrensningene (vises ikke særskilt i arealplan, kartdel).

§ 6.4.1. Områder for spredte boliger og fritidsboliger i LNFR-områder (SB og SF)

Iht. pbl § 11-8 bokstav e) stilles det krav om grunneiersamarbeid innenfor områdene hvor det er ønske om å bygge ut flere enheter enn det planen tilsier i perioden.

§ 6.4.2. Områder for ny bolig- og fritidsbebyggelse

Iht. pbl § 11-8 bokstav e) stilles det krav om grunneiersamarbeid i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og gjennomføringen av opparbeidelse av områdene.

§ 6.5. Hensynssoner etter pbl § 11-8 bokstav f)

Kommunedelplan for Ballangen sentrum oppheves med kommuneplanens arealdel. Kystsoneplanen oppheves og føres videre i kommuneplanens arealdel.

Vedtatte planer etter 1980 gjelder foran kommuneplanens arealdel.

Tabell 3: Planoversikt (se på vedlegg 4 også).

Nr.	Navn	Sted	God kj. år	G.nr/ b.nr.	Formål	Plan-type	Vedtaks-dato/ stadfestet
1	Krokneset marina	Ofotfjorden	2009	1/5-32	Båthavn	Rp	28.08.2008
2	Langstranda hytteområde	Ofotfjorden	1997	1/3	Hytter	Rp	08.10.1997
3	Lyngvika hyttefelt	Efjord	1987	1/4	Hytter	Rp	20.10.1987
4	Solvang hyttefelt	Efjord	1981	2/15	Hytter	Rp	14.04.1982
5	Utsikten hytteområde	Efjord, Skarstad	1991	2/6	Hytter	Rp	11.12.1991
6	Finkonhalden hytteområde	Efjord	1996	2/14	Hytter	Rp	11.09.1996
7	Straumen hytteområde	Efjord	2008	2/9	Hytter	Rp	27.03.2008
8	Lomtjern hytteområde	Efjord	1985	3/1	Hytter	Dp	24.05.1985
9	Sæterosen hytteområde	Efjord	1974	3/1	Hytter	Sp	30.07.1974 25.09.1991
10	Storkobbvik hytteområde	Efjord	1989	4/19	Hytter	Rp	22.02.1989s 31.08.2008
11	Kobbvik-Svanvasselve hytteområde	Efjord	1984	4/1-4	Hytter	-	16.02.1984
12	Osphaugen hytteområde	Langvåg i Efjord	2006	6/16	Hytter	Rp	21.12.2006
13A	Lillevik hytteområde	Efjord	2010	7/1	Hytter	Rp?	25.02.2010
13B	Strupmyrnes hytteområde	Efjord	1983	7/1	Hytter	-	-
14	Håkonsethøvn hytteområde	Efjord	1994	8/1	Hytter	Rp	21.12.1994
15	Håkonset	Efjord	2007	8/1	Hytter	Rp	27.09.2007
16	Halvarøy hytteområde	Efjord	1986	19/1	Hytter	Mrb	30.04.1985
17	Halvarøy i Efjord	Efjord	2005	19/1	Hytter	Rp	02.06.2005
18	Leirpollen hytteområde	Efjord	2004	24/303	Hytter	Rp	05.05.2004
19	Berglia vest hytteområde	Efjord	1986	4/2	Hytter	Mrb	25.06.1986
20	Havnes hytteområde	Kjeldebotn	1976	70/13	Hytter	Rp	-
21	Porsøya hytteområde	Ofotfjorden	2007	70/38	Hytter	Rp	20.08.2008
22	Storskarhaugen hytteområde	Ofotfjorden	2008	70/60	Hytter	Rp	27.09.2007
23	Skavåsen boligfelt	Kjeldebotn	1980	65/3	Bolig	-	-
24	Overeie hytteområde	Kjeldebotn	1983	64/42	Hytter	Dp	24.11.1983
25	Kjeldebotn hytteplan	Ofotfjorden	1986	64/42	Hytter	Dp	17.12.1985
26	Djupvikåsen hyttefelt	Ofotfjorden	2004	61/8	Hytter	Rp	05.05.2004
27	Djupvikneset hytteområde	Ofotfjorden	1998	61/8	Hytter	Rp	17.12.1998
28	Strandplan Djupvik	Ofotfjorden	1976	61/3	Hytter	Sp	21.07.1977
29	Pundsvikneset hytteområde	Ofotfjorden	1978	62/2	Hytter	Sp	04.01.1978
30	Furuhågen boligfelt	Ofotfjorden	1984	59/18	Bolig	Rp	19.05.1983
31	Karrevika friluftsområde	Bøstrand	1984	59/12-53	Fritid	-	-

32	Favnvedberget hyttegrend	Ballangsfjord	2008	57/1	Hytter	Rp	25.09.2008
33	Hamn småbåthavn	Ballangsfjord	2004	57/6	Havn	Rp	-
34	Sentrum Nord	Ballangen sentrum	2000	40	Bland.s entr.	Rp	30.04.1985?
35	Husvatnet boligfelt	Ballangen sentrum	2009	40/185	Bolig	Rp	-
36	Langåsen boligfelt	Ballangen sentrum	1975	40/14	Bolig	Rp	15.10.1975
37	Myrefeltet boligfelt	Ballangen sentrum	1997	40/1	Bolig	Rp	08.10.1997
38	Rundskuefeltet boligfelt	Sør fra Ballangen s.	1997	39/149	Bolig	Rp	16.04.1997
39	Stormyra industriområde	Sør fra Ballangen s.	1984	40/515	Industri	Rp	23.05.1984
40	Kiselve	Sør fra Ballangen s.	1984	40/400	Idrett?	-	-
41	Sjåhaugen boligfelt	Sør fra Ballangen s.	1978	39/37	Bolig	Rp	22.05.1978
42	Midtsynken skytebaner	Sør fra Ballangen s.	1998	39/38	Skytebane	Rp	02.03.1998 22.09.2005
43	Ballangseira	Sør fra Ballangen s.	1990	40/53	Industri / forretning	Rp	13.02.1991
44	Bruland byggefelt	Arnes	1990	38/27	Bolig	-	27.01.1988
45	Deler av Bruland byggefelt	Arnes	2004	38/4	Bolig	Rpen dr.	-
46	Lyngsett	Arnes	2003	38/42	Bolig	Rp	--.--.1999
47	Arneslia/Bruvann industriomr.	Arnes	1990	38/fleire	Industri	Rp	28.06.1990
48	Fornes industriområde	Vest fra Arnes	1988	38/38	Industri	Rp	10.08.1988
49	Elveseter Råndalen strandplan	Råndalen	1977	36/7	Hytter	Dp	-
50	Sildvikneset hytteområde	Saltvik	2007	32/4	Hytter	Rp	28.06.2007
51	Saltviknes hytteområde	Saltvik	1972	32/3	Hytter	-	-
52	Kaldåosen Marina	Vest fra Fornes	1995	39/9	Forretning	-	-
53	Pippira siida	Kalvåsen	2008	56/13	Turisme	Bp	11.03.2008
54	Håfjellet hytteområde	Fuglefjellet, Fuglevasslia naturreservat	1991	100/1	Hytter	Rp	12.02.1991
55	Råna	Sørvest fra Rånbogen	-	-	Hytter	Ikke regulert	-
56	Sætran båtutsett	Efjord	2009	19/1	Båtutsett	Rp	27.11.2008

(**Rp**: reguleringsplan; **Mrb**: midlertidige reg. bestemmelser (gammel lov, utgått); **Dp**: disposisjonsplan (gammel lov, utgått); **Sp**: strandplan (gammel lov, utgått))

Fortsatt gjelder tidligere godkjente reguleringsplaner når de ikke er i uoverensstemmelse med nåværende kommuneplans arealdel.

7. Retningslinjer

7.1. Utarbeidelse av reguleringsplaner og utbyggingsprosjekter

For nye og konkrete utbyggingsprosjekter gjelder krav om utarbeidning av reguleringsplaner. Følgende forhold skal vurderes og tas hensyn til ved innarbeiding i reguleringsplan:

- **Planområde:** Omfatter alle arealer som er nødvendige, bl.a. adkomst, grøntarealer, uteoppholdssteder og lekeplasser til nye byggeområder samt nødvendige tiltak langs skoleveg.
- **Kulturminner:** Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt før tiltak kan få tillatelse eller kan settes i gang.
- **Byggegrunn:** For byggearealer med helt eller delvis dårlig byggegrunn, skal fare for ras og flom og grunnforholdene generelt vurderes på forhånd. Tiltakshaver pålegges å foreslå forebyggende tiltak mot framtidige skader og tilleggskostnader for samfunn før byggetillatelse kan gis. For planlegging og utbygging i fareområder legges NVEs retningslinjer til grunn.
- **Materialbruk:** Så vidt som byggeteknisk mulig skal bruk av tre som favorisert materiale vurderes. Reguleringsplaner skal inneholde bestemmelser angående bruk av tre som hovedbyggematerial.
- **Estetikk/byggeskikk:** Bygninger skal ha byggemåte, takform, takfarge og takmaterialer som er tilpasset omkringliggende og lokal tradisjonell bebyggelse. Anbefaling er sadeltak, tekktet med mørkt, matt materiale. For ikke å stille uheldige hindringer i veien for ny arkitektur med alternative formuttrykk, tillates bygninger og tilpasninger i eksisterende og nye strøk på en måte som gir rom for ny tidsmessig arkitektur der hvor dette ikke er i strid med vernehensyn eller estetiske hensyn. Ballangen kommune kan kreve tilstrekkelig dokumentasjon fra tiltakshaver som synliggjør innpassing i struktur og landskap.
- **Veg, vann og avløp:** Hvert prosjekt skal framlegge godkjente veg-, vann- og avløpsløsninger etter gjeldende tekniske forskrifter og kommunens egne gjeldende bestemmelser ved oppstart av reguleringsarbeid.
- **Gang- og turveger:** Nye boligområder skal vises i reguleringsplan med sikker adkomst til leke- og aktivitetsområder og i tillegg en tilfredsstillende adkomstveg til skole. Reguleringsplaner skal ta hensyn til alle slags eksisterende og nye turveger, gutuer, gang- og sykkelstier og andre adkomstmuligheter ut til utmarks- og friluftsområder.
- **Kantvegetasjon:** Reguleringsplaner som omfatter vassdrag skal ta hensyn til NVEs retningslinjer, som tilsier at kantvegetasjonen bør være minimum 5 m på hver side.
- **Fornybar energi/egnet energispareteknologi:** Ballangen kommune vil styrke sin profil som bærekraftig kommune i framtiden. Derfor er produksjon og bruk av fornybar energi, vannbåren varme og bruk av egnede energi- og spareteknologier viktig for samfunnsutviklingen i kommunen og bør fremmes kraftig. Ballangen kommune legger særlig vekt på opprettelse og tilrettelegging av anlegg til produksjon av fornybar energi. Bruk av vannbåren varme og bioenergi skal vurderes for mer enn 40 boenheter eller tilsvarende bruker. I byggeområder hvor det finnes en godkjent konsesjon for fjernvarmenett, fører det automatisk til tilknytningsplikt (jf. pbl § 11-9 punkt 3). Det kan gis unntak når tilknytning ikke ansees som rimelig mulig. Ballangen kommune kan pålegge installasjon og bruk av egnet energispareteknologi, for eksempel å bygge med passivhusstandard (stikkord isolasjon, trelags vinduer med u-verdi lik eller mindre enn 1,2, integrert ventilasjonsteknikk), varmepumper og effektive lyssystemer (LED).
- **Husdyr i boligområder:** I regulerte boligområder er det ikke tillatt å holde husdyr som normalt ikke bor sammen med eieren i en menneskebolig, men holdes i fjøs, stall eller liknende.
- **Større kjøretøyer:** I regulerte boligområder er parkering av tunge kjøretøyer over 7,5 tonn ikke tillatt. Boligområder skal ha tilknytning eller en tilrettelagt felles parkeringsplass for tunge kjøretøyer.
- **Parkeringsbehov:** Krav til planlegging av parkeringsplasser i reguleringsplaner framgår av bestemmelser i kommuneplanenes arealdel (jf. § 1.11 Parkering). Justeringer vurderes ved behov.
- **Råstoffutvinning:** Ved reguleringsplanarbeid for områder for råstoffutvinning skal tiltakshaver ta hensyn til landskap og natur, jf. estetiske retnings-

linjer. Det gjelder spesielt mht. å planlegge tilbakeføring av området til egnet etterbruk og avsetning av årlige virkemidler til dette formålet etter at uttaksperioden er avsluttet. Det legges særlig vekt på vurderingen mht. miljø, nabo, mulige konsekvenser (knusing, opplasting, transport, støy osv.) om det skal tillates drift i slike områder.

7.2. Planlegging og utbygging i LNFR-områder, dispensasjonspraksis

I LNFR-områdene er arbeid og tiltak som gjelder stedbunden næring tillatt uten å søke om tillatelse når det er i tråd med planen, gitte bestemmelser og pbl § 20-3. Hvis tiltak ikke oppfyller vilkårene i §§ 20-3 og 20-4 fra pbl, bør tiltakshaver søke om tillatelse. Andre tiltak iht. §§ 20-1 og 20-2 er ikke i tråd med arealbruken. Godkjenning av disse tiltakene bør skje gjennom ny utarbeidelse eller endring av eksisterende reguleringsplan/plan eller dispensasjon (jf. pbl kapittel 19).

I praksis skal dispensasjon brukes sparsomt, og direkte berørte myndigheter (stat, fylkeskommune) skal ha mulighet til å uttale seg før dispensasjon kan gis. Dispensasjonssøknader krever alltid en begrunnelse, men særlige grunner utgår. Dispensasjon kan ikke gis når gjeldende hensynsformål eller lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Samlet sett bør fordelene være klart større enn ulemper. Ved utredning skal det legges vekt på konsekvenser for samfunnsinteresser, helse, miljø, vern, sikkerhet, tilgjengelighet og andre framtidige ulemper.

7.3. Bruksendring av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål

For bruksendringer av eksisterende driftsbygninger i landbruket til boligformål bør tiltakshaver søke om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (jf. pbl kapittel 19). Når tiltak oppfyller forutsetningene iht. bestemmelser til kommuneplanens arealdel (jf. § 4.3) og ikke fører til ulemper (samfunnet, miljø, biologisk mangfold), kan slike bruksendringer vurderes positivt.

- Den nye boenheten bør være en del av den opprinnelige eiendommen.
- Fradeling av landbrukseiendommen er ikke tillatt.
- Eiendommen kan ikke ha mer enn 2 boliger fra før og til sammen 3 etter bruksendring.
- Bygning skal være tilknyttet tunet.
- Bygning skal ha godkjente tilkoplinger til veg, vann og avløp.
- Bruksendring bør ved eventuell ombygging ta hensyn til bygningens opprinnelige utseende mht. plassering av vinduer og dører, takteking, takmaterialer og takfarge. Vinduer kan være større, men vinduenes plassering skal være lik de originale.
- Eiendommen skal ha tilfredsstillende forhold mht. uteoppholdssted og lekeplass for barn.
- Eiendommen skal ha tilfredsstillende tilkoplinger til offentlig vegsystem, vann og avløp og ha et tilstrekkelig antall parkeringsmuligheter.

7.4. Fradeling av nye boligtomter

I a) LNFR-områder er nyetablering av boligeiendommer i strid med LNFR-formålet og bør behandles som søknad om dispensasjon (jf. pbl kapitlene 19 og 26). Kommunens holdning til slike søknader er restriktiv. Unntak fra restriktiv holdning kan gis når forutsetningene som er nevnt nedenfor er oppfylt:

- Tomter bør ligge inntil eksisterende bebyggd(e) boligeiendom(mer).
- Tomter skal ha tilfredsstillende tilkoplinger til offentlig vegsystem, vann og avløp (jf. pbl kapittel 27) og ha et tilstrekkelig antall parkeringsmuligheter.
- Utviklingskonseptet bør vise et bærekraftig konsept og en bærekraftig framgangsmåte.

- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Godkjenning av tomt er ikke mulig dersom vegen mellom bolig og skole og busstoppesteder er definert og kjent som særlig trafikkfarlig – med hjemmel i opplæringsloven.
- Tomter i byggeforbudssonene langs vassdrag og sjø er ikke tillatt.
- Tomter i hensynssoner er ikke tillatt.
- Tomter eller adkomstveg til tomter skal ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark, automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner eller registrerte områder med viktig biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Tomter bør ligge utenfor støysoner (jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442).
- Ved utstikking av tomter bør det tas hensyn til at ny bebyggelse ikke skaper ulemper for allmennheten og samfunnet.
- Høringsmyndighetene ikke utalte seg negativt.

7.5. Fradeling av nye fritidstomter

Ballangen kommune ønsker at framtidige felt for fritidsboliger utvikles mest mulig bærekraftig, tett og samlokalisert, slik at det ikke går med for store tomtearealer. Spredt fritidsboligbygging krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (jf. pbl kapitlene 19 og 26). Dersom søknad er i tråd med disse retningslinjene, kan tillatelse gis:

- Nye fritidsboliger tillates ikke når det fører til beskjerping av sammenhengende urørte naturområder eller andre attraktive friluftsområder.
- Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssoner for viktige friluftsområder.
- Tomter bør ha en rimelig nærhet til eksisterende bilveg.
- Tomter i byggeforbudssonene langs vassdrag og sjø er ikke tillatt.
- Fradeling av tomter i hensynssoner er ikke tillatt.
- Tomter eller adkomstveg til tomter skal ikke berøre dyrkbar eller dyrket mark, automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner eller registrerte områder med viktig biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Tiltak skal ikke føre til forstyrrelser av trekkveger for vilt og viktige områder for hønsefugler.
- Beiterettigheter bør avklares på forhånd av utbygger.
- Høringsmyndighetene ikke utalte seg negativt.

Ved plassering av fritidsboliger i utmark skal følgende vurderes og søkes tatt hensyn til:

- Utbyggere bør bli gjort oppmerksomme på forhånd når det er et beiteområde (lovfestet beiterett eller streifbeiting). Utbyggere må tolerere beitingen og ta hensyn til disse forholdene.
- Det tillates et fysisk skille mellom beitedyr og hytte. Gjerde bør være en del av tunet, inntil 200 m². Bygningene bør være en del av inngjerdingen. Gjerde og grind/port skal være av tre. Eier bør ta ansvar for vedlikehold i framtiden.
- Videre gjelder båndtvang for hunder, og påminnelse om bufeloven påpekes i forhold til i retningslinjene for hyttebygging.
- Ved utstikking av tomter bør det tas hensyn til at ny bebyggelse ikke skaper ulemper for allmennheten og samfunnet.
- Tomter skal ikke berøre automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner eller registrerte områder med viktig biologisk mangfold.

- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).

7.6. Bygging på eksisterende ubebygde bolig- og fritidstomter

Når følgende vilkår er på plass, kan kommunen godkjenne bygging på eksisterende tomter:

- Tomter bør være lovlig fradelt som selvstendig byggetomt for bolig eller fritidsbolig (ikke tilleggsareal).
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt.
- Tomter i gjeldende byggeforbudssoner langs vassdrag og sjø tillates ikke uten søknad om dispensasjon.
- Tomter eller adkomstveg til tomter skal ikke berøre dyrkbar eller dyrket mark, automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner eller registrerte områder med viktig biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd). Tomter bør ligge i rimelig nærhet til eksisterende bebyggd(e) boligeiendom(mer) eller fritidseiendom(mer).
- Tomter skal ha sikrede og godkjente tilknytninger til veg, vann og avløp i samsvar med kravene i pbl kapittel 27.
- Tomter bør ligge utenfor støysoner (jf. retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442).
- Boligetablering er ikke mulig dersom vegen mellom bolig og skole og bussstoppesteder er definert og kjent som særlig trafikkfarlig – med hjemmel i opplæringsloven.

7.7. Skogshusvær

Det kan tillates skogshusvær når det av hensyn til skogsdriften er behov for det.

- Skogsarealet som skal nås fra skogshusværet må til sammen ha over 200 dekar produktiv skog. Reisetid fra boligeiendommen bør være mer enn 30 minutt.
- Plassering og utforming av skogshusværet skal følge den tradisjonelle lokale byggemåten (takform, fargesetting, taktekking). Inngjerding tillates ikke.
- Det tillates BRA = 30 m² (bruksareal).
- Skogshusværet skal ikke berøre og/eller forstyrre vanlig skogsdrift/reindrift, naturmiljø, automatisk fredede kulturminner og deres sikringssoner eller registrerte områder med viktig biologisk mangfold.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Fradeling av skogshusværet tillates ikke.

7.8. Vassdragsnære områder og sjøområder

Formålet med byggeforbudssonene er å fremme bærekraftig bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone for nåtidige og fremtidige generasjoner (jf. pbl § 11-11 punkt 4 og 5) mot enestående/varige forurensninger, ødelegginger, verditap av miljøkvaliteter og hindringer av allmennhetens tilgang. Momentene nedenfor skal vurderes sammen med de enkelte saksspesifikke punktene. Ballangen kommune fortsetter praksisen med 50 meters byggeforbudssone.

Vurderingsmomenter ved dispensasjonssøknader:

- Tiltaksområdet bør vurderes på bakgrunn av det omkringliggende miljøet, særegne miljøkvaliteter og graden av urørhet.
- Tiltak som inneholder bærekraftige innslag og forbedrer situasjonen for allmennhetens interesser i området, må vurderes positivt.
- Tiltak som samlet sett fremmer viktige nåtidige/framtidige samfunnsinteresser gjennom bærekraftige metoder og framviser positive virkninger på langt sikt, bør vurderes positivt.
- Tiltak som samlet sett forstyrrer viktige nåtidige/framtidige samfunnsinteresser på langt sikt, bør vurderes negativt.
- Alle inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Tiltakshaver bør dokumentere avbøtende tiltak og handlingsplan på forhånd.
- Tiltak skal vurderes mht. kulturminner, kulturlandskap, miljøkvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv og naturverdier slik at det ikke fører til skader for ett eller flere av disse hensynene.
- Tiltaket skal på høring til kulturminnemyndighetene i Nordland og Sametinget (jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3 og § 8, 1 ledd).
- Dispensasjon gis ikke for tiltak som kan danne en uønsket presedens for behandlingen av fremtidige søknader om dispensasjon.
- Etablering av nye hytter i 50-metersbeltet langs vann, vassdrag og sjø tillates bare i samsvar med vedtatt plan. Utvidelse av bebyggelse gjennom utvidelse av eksisterende areal eller fradeling av tomt tillates ikke ved dispensasjon. Dette krever en planendring.
- Fradeling av strandlinjen tillates ikke mht. fiske-, ferdsels- og allemannsretten.
- Gjenoppføring av bebyggelse ansees formelt som nybygg og krever dispensasjonssøknad. Etter brann, skade, riving, totalrehabilitering eller lignende, skal flytting av bebyggelsen vurderes, fortrinnsvis til bedre egnede steder.
- Gjenoppføring eller rehabilitering av ulovlig etablert bebyggelse tillates ikke.

Avløpsanlegg: Dispensasjonspraksisen skal være streng når det gjelder etablering av nye avløpsanlegg for fritidseiendommer ved rehabilitering eller etablering av nytt anlegg som erstatter et ulovlig etablert anlegg.

Brygger: Bryggebygging skal vurderes positivt når det dreier seg om et felles tiltak for flere eiendommer, slik at bryggen fritt kan benyttes av allmennheten og inngrepene i det biologiske mangfoldet er ikke for store. Ved utbygging pålegges universell utforming.

Stedbunden næring: Ved dispensasjon for tiltak i byggeforbudssonen knyttet til stedbunden næring, skal legges særlig vekt på følgende:

- Er det mulig å plassere tiltaket på en annen plass?
- Knytter tiltaket seg til eksisterende bebyggelse eller virksomhet?
- Er utvidelsen samlet sett rimelig eller urimelig?
- Er allmennhetens tilgang til vassdrag og sjø sikret for framtiden?
- Fører tiltaket til helprivatisering eller delprivatisering av området?
- Øker tiltaket fare- og forurensningsrisiko?

7.9. Tilknytning til vannbåren varme, dispensasjonspraksis

Det kan gis dispensasjon fra tilknytningsplikten til vannbåren varme (jf. pbl kapittel 19) når det foreligger gyldige grunner. Kommunen kan kreve at varmeanleggets eier uttaler seg før dispensasjon kan gis. Gyldige grunner er:

- Bygningens varmebehov er dekket ved selvforsyning.
- Tilrettelegging av og hovedombygging til bruk av vannbåren varme vil medføre urimelig store omkostninger og store inngrep i bygningen.

- Andre gyldige grunner skal vurderes mht. urimelighet og uhensiktsmessighet med å kreve en tilknytning.

Både leverandør av vannbåren varme og mottaker kan søke om dispensasjon. Krav om tilknytning til vannbåren varme kan påklages til Fylkesmannen (jf. pbl § 1-9).

7.10. Estetiske retningslinjer

Kommunen satser meget sterkt på bevaring av miljø-, samfunns-, natur- og trivselsmessige kvaliteter som både tettsteder og spredtbygde områder representerer. Estetiske kvaliteter skal alltid vurderes meget grundig ved siden av hensynet til naturverdier, kulturminner, landskap, økologi, bærekraftighet og økonomi.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel er supplert med egne estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak:

- For alle plan- og byggetiltak skal det inngå en samlet vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.
- I tettstedene, sentrumsområdene og friluftsområdene skal det legges særlig vekt på den estetiske kvaliteten på alle tiltak.
- Det skal legges avgjørende vekt på å bevare landskapssilhuetter og på særlig god integrasjon av bærekraftige kraftproduksjonssystemer.
- For byggverk som kan få en betydelig fjernvirkning, eller som skal bygges som landemerke, skal det utarbeides en egen estetisk analyse.
- Ved tiltak i nærheten av verneverdig kulturminne skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering.
- Skilting og reklame skal alltid vurderes og behandles med tanke på estetikk. Skilt skal være opplysende, lette å lese og forståelige for orienteringshemmede.
- For ethvert samferdselstiltak skal det stilles krav til redegjørelse for estetiske tiltak.
- Støyskjermingstiltakene skal være tilpasset og vurdert i forhold til omgivelser, omfang, byggeskikk, materialbruk og fargevalg.
- I LNFR-områder skal enhver søknad om tiltak (unntak mindre tiltak), landbruksbygg og natur- og friluftslivstiltak omfatte en grundig estetisk vurdering i forhold til omgivelser, omfang, byggeskikk, materialbruk og fargevalg.
- Ballangen kommune kan ved behov kreve en dokumentasjon gjennom perspektivskisser, fotomontasjer og/eller material-/fargeprøver på at estetiske sider av saken er vurdert og ivarettatt.

7.11. Hensynssone: Kulturlandskapsområder, friluftslivsområder og naturreservater.

7.11.1. Nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområde

Ballangen, Reppvika ved Efjorden: Fjordbygder i Nordland og Troms:

Sonen avgrenser området som er et nasjonalt verdifullt kulturlandskap. Kjerneområde med sørvendt, idyllisk småbruk med tradisjonell hevd, naturskjønn beliggenhet, næringsfattig/sur berggrunn og artsfattige naturenger. Områdene vurderes som representative for kulturmark med tradisjonell hevd på sur berggrunn og dermed svært verdifulle. Det pålegges ekstra strenge bestemmelser for dette området. Området vises ikke på arealplankart.

For nasjonalt verdifulle kulturlandskapsområder skal gjelde generelt:

- Området skal forvaltes slik at kulturlandskap, kulturminner, tradisjonelt bruksmiljø/-areal, kulturmiljø, representative verdifulle miljøer, tilgjengelighet og den visuelle/fysiske opplevelsen av landskapet kan opprettholdes for våre generasjoner i framtiden. Område og bygninger skal stå som ek-

sempler på landbruk, kunnskaper, opplevelser og verdiskaping i norsk og nordnorsk historie.

- Dokumenterte verdier bør legges til grunn for saksbehandling av tiltak og enkeltsaker innenfor det verdifulle området.
- Konsekvensene av store og varige fysiske inngrep skal synliggjøres, og dokumentasjon på dem skal vedlegges søknaden og bør avklares med Ballangen kommune på forhånd.
- For tiltak som berører bare kulturlandskapet bør det sendes melding til uttalelse til regionale/statlige myndigheter som kan bli berørt.
- Det skal føres en meget streng dispensasjonspraksis innenfor området.
- Vedtak om dispensasjon bør sendes til fylkesmannen og berørte myndigheter. Vedtaket kan påklages av dem.
- Ta vare på og opprettholde representative biologiske miljø, forekomster og arter. Forstyrrende og ødeleggende inngrep skal unngås.
- Nasjonalt viktige bygninger, driftsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som felles kulturarv og bruksressurser og skal vedlikeholdes/istandsettes av eier ved hjelp av lokale midler, fylkesmidler og statlige virkemidler samt ballangssamfunnet.
- Gamle ferdselsveger skal i hovedtrekk opprettholdes best mulig mht. linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Mht. trafiksikkerheten eller framkommeligheten for landbruksmaskiner bør tiltak gjennomføres så skånsomt som mulig. Eksisterende gutuer og stier bør holdes ryddige og tilrettelagte for ferdsel.
- Det stilles meget høye krav til estetisk kvalitet og utforming ved planlegging av veger og teknisk infrastruktur for teletjenester og energiledninger. Så vidt mulig skal kraftledninger legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal best mulig tilpasses et naturlig utseende i eksisterende terreng.

7.11.2. Regionalt/nasjonalt viktige friluftsområder

I samarbeid med Ofoten friluftsråd skal alle kommunene i Ofoten foreta en kartlegging og verdifastsetting av viktige frilufts- og fritidsområder. For Ballangen kommune er dette stipulert med oppstart i 2012. Denne kartleggingen vil enten bli lagt under FANT-planen eller arealplanen ved neste rullering eller som eget temakart.

Ballangen kommune kan allerede nevne Korshamn, Saltvikneset og hele Eufjord-området som regionalt og nasjonalt viktige friluftsområder.

For regionalt/nasjonalt viktige friluftsområder skal gjelde generelt:

- Områdene skal forvaltes slik at friluftsliv i friluftsområder og kulturlandskap, kulturminner, tradisjonelle bruksmiljø/-areal, kulturmiljø, representative verdifulle miljøer, tilgjengelighet og den visuelle/fysiske opplevelsen av landskapet kan opprettholdes for våre framtidige generasjoner.
- Dokumenterte verdier bør legges til grunn for saksbehandling av tiltak og enkeltsaker innenfor det verdifulle området.
- Konsekvensene av store og varige fysiske inngrep skal synliggjøres og dokumentasjon på dem skal vedlegges søknaden og bør avklares med Ballangen kommune på forhånd.
- For tiltak som berører friluftsområder på en vesentlig måte, bør dokumentasjon sendes til uttalelse til regionale/statlige myndigheter som kan bli berørt.
- Det skal føres en meget streng dispensasjonspraksis innenfor området.
- Vedtak om dispensasjon bør sendes til fylkesmannen og berørte myndigheter. Vedtaket kan påklages av dem.
- Ta vare på og opprettholde representative biologiske miljø, forekomster og arter. Forstyrrende og ødeleggende inngrep skal unngås.
- Regionalt/nasjonalt viktige bygninger, driftsmiljøer og andre kulturminner skal i størst mulig måte tas vare på som felles kulturarv og bruksressurser

og skal vedlikeholdes/istandsettes av eier ved hjelp av lokale midler, fylkesmidler og statlige virkemidler samt ballangssamfunnet.

- Gamle ferdselsveger skal i hovedtrekk opprettholdes best mulig mht. linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Mht. trafiksikkerheten eller framkommeligheten for landbruksmaskiner, bør tiltak gjennomføres så skånsomt som mulig. Eksisterende gutuer og stier bør holdes ryddige og tilrettelagte for ferdsel.
- Det stilles meget høye krav til estetisk kvalitet og utforming ved planlegging av veger og teknisk infrastruktur for teletjenester og energiledninger. Så vidt mulig skal kraftledninger legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal best mulig tilpasses et naturlig utseende i eksisterende terreng.

7.11.3. Lokalt viktige friluftsområder

For lokalt viktige friluftsområder skal gjelde generelt:

- Områdene skal forvaltes slik at friluftsliv i friluftsområder og kulturlandskap, kulturminner, tradisjonelle bruksmiljø/-areal, kulturmiljø, representative verdifulle miljøer, tilgjengelighet og den visuelle/fysiske opplevelsen av landskapet kan opprettholdes for våre framtidige generasjoner.
- Dokumenterte verdier bør legges til grunn for saksbehandling av tiltak og enkeltsaker innenfor det verdifulle området.
- Konsekvensene av store og varige fysiske inngrep skal synliggjøres, og dokumentasjon på dem skal vedlegges søknaden og bør avklares med Ballangen kommune på forhånd.
- Det skal føres en streng dispensasjonspraksis innenfor området.
- Ta vare på og opprettholde representative biologiske miljø, forekomster og arter. Forstyrrende og ødeleggende inngrep skal unngås.
- Lokalt viktige bygninger, driftsmiljøer og andre kulturminner skal på best mulig måte tas vare på som felles kulturarv og bruksressurser og skal vedlikeholdes/istandsettes av eier ved hjelp av lokale midler, fylkesmidler og statlige virkemidler samt ballangssamfunnet. Ballangen kommune må ta vare på disse kvalitetene ved å innskjerpe praksis som skal hindre ødeleggelse av vår historie. Nevneverdige er for eksempel nordlandshus langs vegen mot Kjeldebotn, bomiljø i Bjørkåsen og tradisjonelt oppførte bygninger innen landbruk, næring og boligområder.
- Gamle ferdselsveger skal i hovedtrekk opprettholdes best mulig mht. linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Mht. trafiksikkerheten eller framkommeligheten for landbruksmaskiner, bør tiltak gjennomføres så skånsomt som mulig. Eksisterende gutuer og stier bør holdes ryddige og tilrettelagte for ferdsel.

7.11.4. Naturreservater

Børsvatnet naturreservat

(Kartblad, N50: 1331 I Skjomen, 1331 II Frostisen; Høyde over havet: 90-720 m; Areal: 4.129 dekar)

For drikkevannskilde Børsvatnet med tilhørende nedslagsfelt gjelder klausuleringsbestemmelser ved siden av bestemmelser for reservatet.

Grunnvatnet naturreservat

(Kartblad, N50: 1331 IV; Høyde over havet: ca. 77-103 meter; Areal: ca. 4.450 dekar landareal og ca. 3.300 dekar ferskvann).

Osen – Sandværet naturreservat

(Kartblad, N50: 1231 I; Høyde over havet: 0-833 meter; Areal: ca. 9.060 dekar landareal og ca. 6.014 dekar sjøareal).

Fuglevasslia naturreservat

(Kartblad M711: 1331-IV; Høyde over havet: ca. 340 – 522 meter; Areal: ca. 1.056 dekar).

Melkevatn–Hjertvatn–Børsvatn naturreservat

(Kartblad M711: 1331-I, II, III og IV; Høyde over havet: ca. 55 – 752 meter; Areal: ca. 60.427 dekar).

Se også: <http://nordland.miljostatus.no> og på arealplankart.

Bestemmelser for reservatet:

- All vegetasjon, herunder døde busker og trær, er fredet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet. Planting, såing eller innføring av nye plantearter er forbudt.
- Dyrelivet, herunder reirplasser og hiområder, er fredet mot skade, ødeleggelse og unødvendig forstyrrelse. Nye dyrearter må ikke innføres. Hunder skal holdes i bånd.
- Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet, som for eksempel oppføring av bygninger, anlegg, gjerder eller andre varige og midlertidige innretninger, parkering av campingvogner, brakker og lignende, framføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veger, drenering eller annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling og lagring av masse, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling, kalking og bruk av kjemiske bekjempingsmidler. Forsøpling er forbudt. Oppstillingen er ikke uttømmende.
- Bruk av modellbåter, modellfly, vannskuter og surfebrett samt camping, teltslaging og oppsetting av kamuflasjeinnretninger for fotografering er forbudt.
- Motorferdsel, herunder start og landing med luftfartøy, er forbudt.
- Bruk av naturreservatet til teltleirer, idrettsarrangementer eller andre større arrangementer er forbudt.
- Direktoratet for naturforvaltning kan av hensyn til fredningsformålet ved forskrift forby eller regulere ferdselen i hele eller deler av naturreservatet.

Bestemmelser er ikke hinder for:

- Gjennomføring av militær operativ virksomhet, politi-, rednings-, ambulanse-, brannvern- og oppsynsoppgaver, samt gjennomføring av skjøtsel og forvaltningsoppgaver bestemt av forvaltningsmyndigheten. Øvelseskjøring for formål som nevnt må ha særskilt tillatelse.
- Utøvelse av fiske, herunder oppankring, i medhold av fiskerilovgivningen og lakse- og innlandsfiskloven.
-
- Bruk av området til beite.
- Skånsom bruk av tørre kvister, trevirke og greiner til bålbrekking.
- Sanking av bær og matsopp.
- Jakt og fangst etter viltlovens bestemmelser og gitte kvoter.
- Fiske og fangst etter lakse- og innlandsfiskloven og reindriftsloven.
- Beiting.
- Vedlikehold av bygninger, veger og andre anlegg som er i bruk på fredningstidspunktet.
- Vedlikehold av eksisterende merkede turløyper.
- Rydding av vegetasjon for å holde etablerte stier åpne.
- Nødvendig motorferdsel i forbindelse med uttransport av syke og skadde samt felte vilddyr. Kjøretøy som benyttes skal være skånsomt mot markoverflaten. Det skal gis melding til oppsynet før kjøring finner sted.
- Uttak av materialer til duodji (samisk husflid).
- Nødvendig bruk av snøskuter i forbindelse med reindrift.

Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til:

- Vedhogst av bjørk til eget bruk.
- Rydding av vegetasjon ved eksisterende buer og stier.
- Oppsetting av skilt og merking av nye stier.
- Bygging av bruer/klopper, oppsetting av skilt og merking av stier.
- Nødvendig bruk av snøskuter på vinterføre til uttransport av ved.
- Nødvendig motorferdsel på barmark i forbindelse med reindrift.
- Nødvendig motorferdsel i forbindelse med øvingskjøring for formål nevnt i punkt ovenfor.
- Bruk av beltekjøretøy på vinterføre eller luftfartøy for transport av varer og utstyr til hytter, buer og setrer.



EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: HOLMVATNTET 77, 8543 KJELDEBOTN

Gnr. 400

Bnr. 1

Fnr. 136

Snr. 0

I vårt arkiv forefinnes ingen dokumenter som omhandler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 400	Bnr: 1	Fnr: 136		Snr: 0
		Adresse: Holmvatnet 77, 8543 KJELDEBOTN				
Hj.haver/Fester:						
NARVIK KOMMUNE	Dato: 22/4-2025 Sign:				Målestokk 1:5000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

 Traktorveg midtlinje

 Samleveg - På bakken - Nåværende

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

 Ras- og skredfare

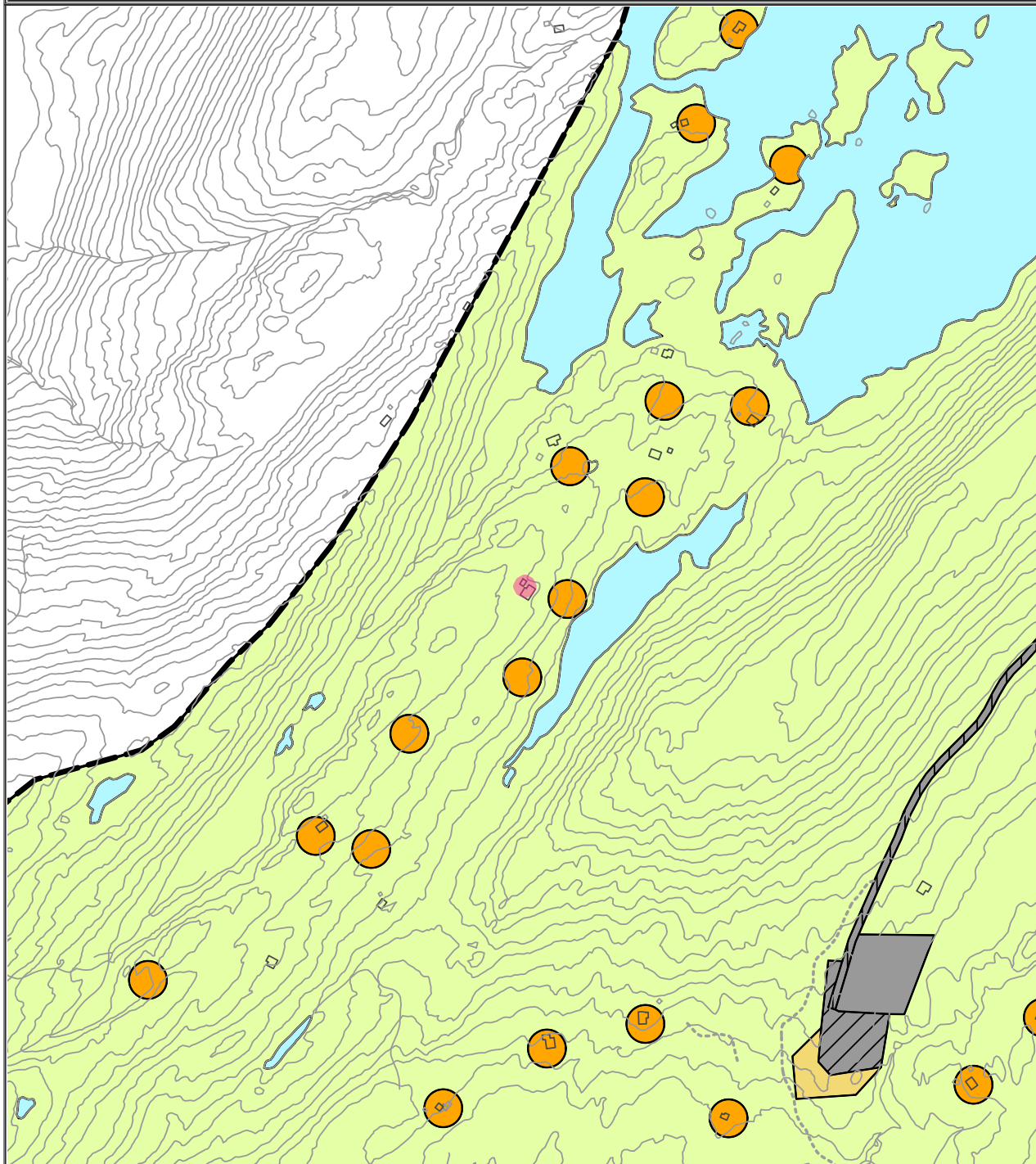
 Fritidsbebyggelse - Nåværende

 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

 LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Fremtidig

 Naturområde - Nåværende

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 400	Bnr: 1	Fnr: 136		Snr: 0
		Adresse: Holmvatnet 77, 8543 KJELDEBOTN				
Hj.haver/Fester:						
NARVIK KOMMUNE	Dato: 22/4-2025 Sign:				Målestokk 1:5000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



NARVIK KOMMUNE

Tegnforklaring	
 Traktorveg midtlinje	 Fritidsbebyggelse
 Jord- og skogbruk	 Rasteplass
 Friområde i sjø og vassdrag	 Privat veg
 Annet spesialområde	 Felles parkeringsplass