

Ripnesveien



Velkommen til

Ripnesveien



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

Saltstraumen

Unik eiendom på 60 700m²! Sjelden beliggenhet -flott utsikt og strandlinje. Nordlandshus med totalrenoveringsbehov.

Prisantydning	1 750 000,-
Omkostninger	45 100,-
Totalpris	1 795 100,-
Bruksareal (BRA)	90 kvm
Etasje	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1899

Megler	Thore Sandvik
Telefon	902 32 999
E-post	t.sandvik@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Stor eiendomstomt 60 700 kvm i område Ripnes, Jektvik/ Åbornes, Saltstraumen. Sjøtomt med tilgang til sjøen via svaberg, små støer mv. Eiendommen er under marint verneområde, og berøres av dette. Eldre Nordlandshus med flott beliggenhet på eiendommen. Verdi av bygningsmasse er meget lav, men det faktum at eiendommen er eksisterende på et ellers vernet område tilsier renoveringsmuligheter og lovlig bruk.
- Dette i seg selv er prisdrivende, hvor en tilsvarende tomt under verning ville hatt en langt lavere verdi.

- Saltstraumen er kjent for sin råe, uberørte natur og det rike dyrelivet.



Arealer og innhold

Bruksareal (BRA): 90 kvm



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet

















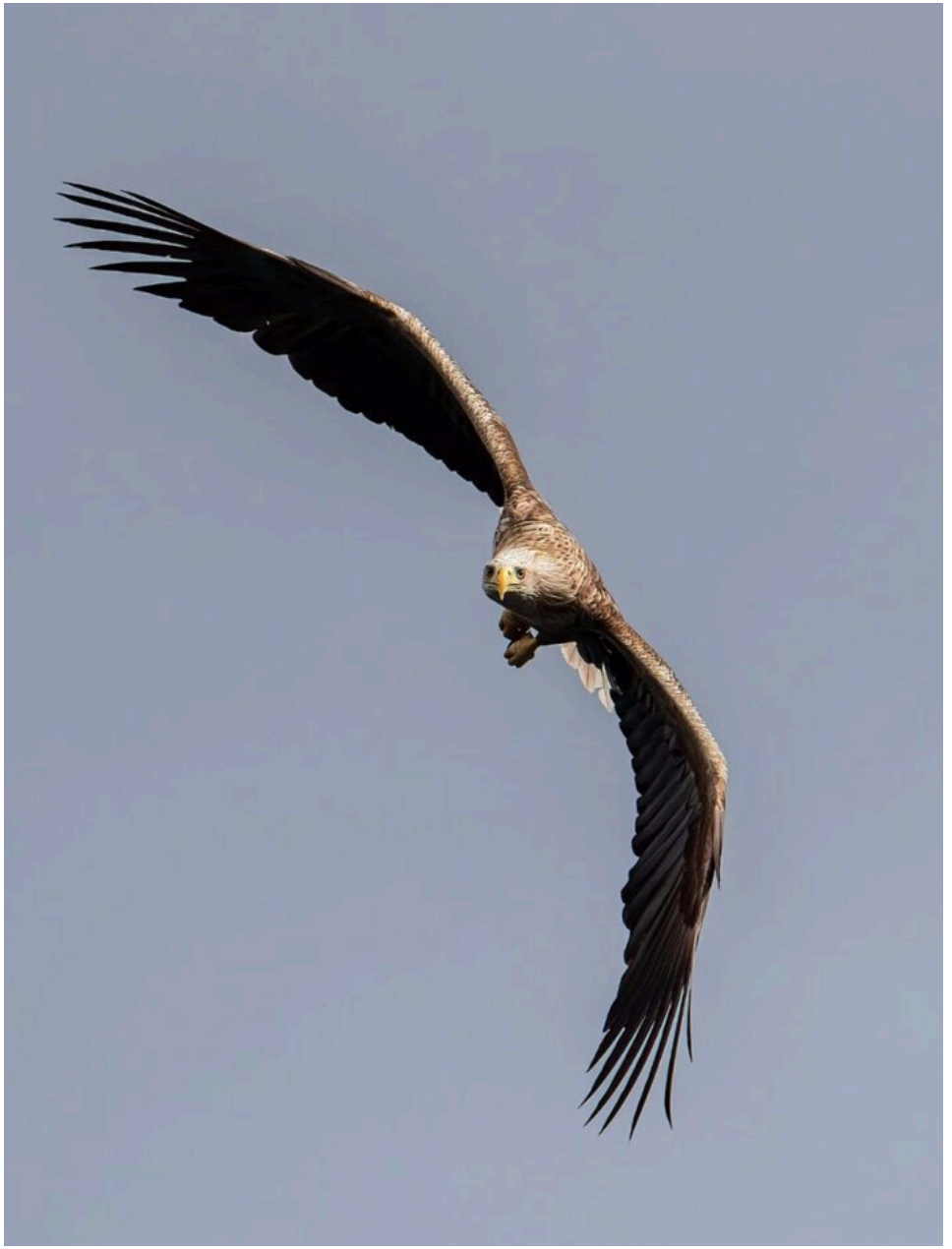


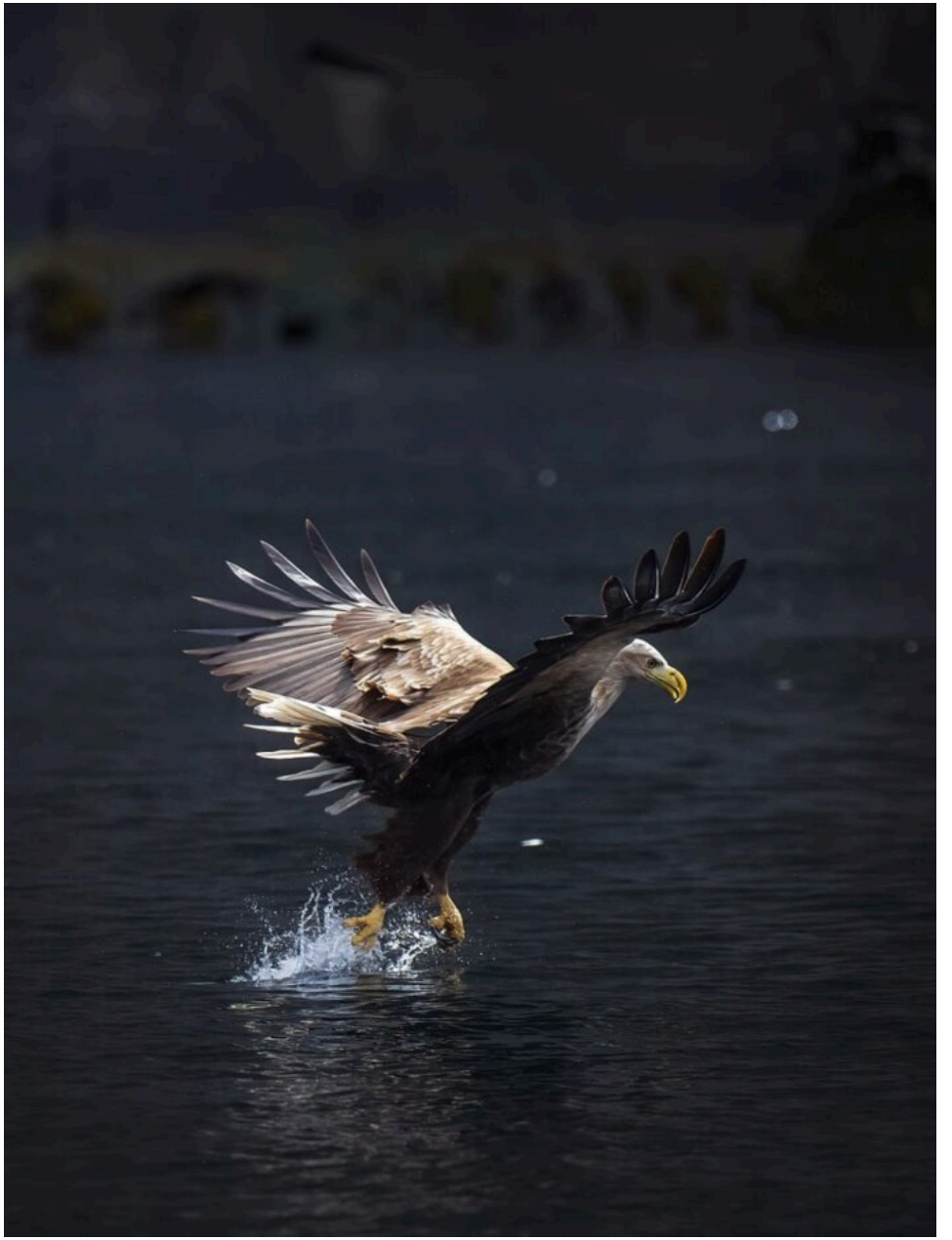














Informasjon

Ripnesveien

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
35-0037/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Ripnesveien , 8056 SALTSTRAUMEN
Gnr 77, bnr 12 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Selgere
Thore Nyberg
Lisa Bergene
Walter Nyberg
Niels Richard Nyberg
Gunnar Alexander Nyberg
Silje Regine Edman
Dina Marianne Hald

Kjøpesum og omkostninger
1 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
43 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
45 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
64 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 795 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 814 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
2

Antall soverom
0

Solforhold
Meget gode solforhold.

Innhold
Eldre Nordlandshus som må totalrenoveres. Meget romslig tomt i unike omgivelser

Standard

Total renovering av bygningsmasse er påkrevet. Gode muligheter til fornying til en familiebolig, i et vernet område.

Parkering
På egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? -Ja. Beskriv: Det vites ikke. Huset i seg selv har ingen verdi. Dette er et gammelt nordlandshus som har vært ubebodd i 50 år. Huset er i dag ubeboelig og må restaureres.
Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? -Ja.
Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) -Ja.
Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? -Ja.
Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? -Ja.
Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? -Ja.
Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? -Ja.
Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. -Ja
Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?- Ja.
Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen? - Ja.
Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? -Ja. Huset er ubeboelig og har ingen verdi i seg selv. Det må restaureres.

Bygningssakkyndig
Jan-Ove Edvardsen

Byggemåte
Verditakst legges inn i salgsoppgave fortløpende og kan ettersendes. Takstmann tlf: 913 76 101. Kontakt megler ved ytterligere spørsmål.

Adgang til utleie
Eiet eiendom.

Energi og oppvarming

Energimerking
ukjent - ukjent

Informasjon om strømforbruk
Huset er ubeboelig. Det må restaureres.

Økonomi

Kommunale avgifter
pr. 2025

Iht til kommunen er det ingen registrerte kommunale gebyrer på eiendommen d.d.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 60 700 kvm (Eiertomt)
Stor, og lett skrånende eiendom, Saltstraumen. Sjøtomt med tilgang til sjøen via svaberg, små støer mv. Eiendommen er under marint verneområde, og berøres av dette. Eldre Nordlandshus på eiendommen, hvor verdi av bygningsmasse er meget lav, men det faktum at eiendommen er eksisterende på et ellers vernet område, tilsier renoveringsmuligheter og lovlig bruk.
Dette i seg selv er prisdrivende, hvor en tilsvarende tomt under verning ville hatt en langt lavere verdi.

Adkomst

Adkomst via Ripnesveien. Boligområder i umiddelbar nærhet. Visning vil være merket med visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eksklusiv eiendom med strandlinje ved Saltstraumen ,en perle i naturskjønne omgivelser

Velkommen til en unik eiendom ved verdens sterkeste tidevannsstrøm, Saltstraumen. Denne eksklusive eiendommen kombinerer spektakulær utsikt, sjelden beliggenhet og en flott strandlinje, og gir deg en enestående mulighet til å være tett på naturens krefter og skjønnhet.

Eiendommen ligger idyllisk til i rolige omgivelser, med direkte tilgang til havet. Her kan du nyte en uslåelig utsikt over det mektige landskapet, der fjorder, majestetiske fjell og det stadig skiftende lyset gir en naturopplevelse uten sidestykke. Saltstraumen er kjent for sin råe, uberørte natur og det rike dyrelivet – en drøm for naturelskere, fotografer og friluftsentusiaster.

Med egen strandlinje har du muligheten til å legge ut på eventyr rett fra din egen eiendom. Enten du ønsker å fiske i det rike farvannet, utforske skjærgården med båt eller bare nyte stillheten ved vannkanten, gir denne eiendommen deg en sjelden tilgang til havet.

Livet ved Saltstraumen byr på uendelige muligheter for naturopplevelser. Her kan du oppleve:

Fiske i verdensklasse. Saltstraumen er kjent som et av verdens beste fiskeområder, med store mengder torsk, sei og kveite.
Kajakk- og båtturer. Utforsk det spektakulære kystlandskapet, øyer og holmer i nærområdet.
Havørnsafari. Se den majestetiske havørnen på nært hold – et spektakulært syn.
Toppturer og fotturer. De nærliggende fjellene byr på fantastiske turmuligheter, sommer som vinter.
Nordlys og midnattssol. Opplev naturens mest spektakulære lysspill rett fra din egen eiendom.

Bebyggelse

Eldre Nordlandshus står på eiendommen. Bygget må totalrenoveres. Forøvrig eneboliger av varierende byggeår i området. Boligområde, samt brygger og kafe i umiddelbar nærhet.
Eiendommen er under marint verneområde, og berøres av dette. Eldre Nordlandshus på eiendommen, hvor verdi av bygningsmasse er meget lav, men det faktum at eiendommen er eksisterende på et ellers vernet område, tilsier renoveringsmuligheter og lovlig bruk.

Delareal 60 542 m
ArealbrukLNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
Delareal 111 m
Arealbruk. Boligbebyggelse. Nåværende

Offentlig kommunikasjon

Buss

Skoler og barnehager

Skole og barnehage, 7-800 meter fra eiendommen.
Saltstraumen

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann: Nei
Offentlig avløp: Nei
Privat septikanlegg: Nei

Regulerings- og arealplaner

Kommunedelplan Saltstraumen
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.10.2012
Bestemmelser:
- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/7287/KDP12_best.pdf
- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/6730/KP3_best.pdf
- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/6731/KP3_best2.pdf

Delarealer:
Delareal 60 343 m
KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnh_530
Delareal 20 m
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 51 m
KPHensynsonenavnh_730
KPBåndlegging Båndlegging etter lov om kulturminner
Delareal 60 542 m
Arealbruk
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Delareal 111 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Eiendomsrett- Bestemmelse om beiterett - Tinglyst 15.11.1907 - Dokumentnr. 900194
Rettighet hefter i: Knr:1804 Gnr:77 Bnr:41

Eiendomsrett- Bestemmelse om beiterett - Tinglyst 01.02.1910 - Dokumentnr. 900188
Rettighet hefter i: Knr:1804 Gnr:77 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:1804 Gnr:77 Bnr:192
Gjelder denne registerenheten med flere

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Nei.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Registrering av grunn - Tinglyst 17.01.2011 - Dokumentnr. 37140
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1804 Gnr:77 Bnr:169

Registrering av grunn - Tinglyst 13.10.1994 - Dokumentnr. Dokumentnr. 15170
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1804 Gnr:77 Bnr:148

Registrering av grunn - Tinglyst 03.10.1961 - Dokumentnr. 202660
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1804 Gnr:77 Bnr:57

Registrering av grunn - Tinglyst 15.06.1906 - Dokumentnr. 800018
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1804 Gnr:77 Bnr:2

Jordskifte - Tinglyst 13.11.2019 - Eiendomsrett - Dokumentnr. 1355646
Saksnr. 1800-2013-0020 Saltstraumen marine verneområde
Gjelder denne registerenheten med flere

Fredningsvedtak - Tinglyst 18.12.2013 - Eiendomsrett - Dokumentnr. 1102748
Rettighetshaver: Klima- Og Miljødepartementet
Org.nr: 972 417 882
Forskrift om vern av Saltstraumen marine verneområder i Bodø kommune i Nordland fylke
Bestemmelsen gjelder også for gnr. 76 bnr. 8 og gnr. 143 bnr. 1 og 3 i Bodø kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale - Tinglyst 07.01.1966 - Eiendomsrett -Dokumentnr. 20053
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

Jordskifte - Tinglyst 15.12.1964 - Eiendomsrett - Dokumentnr. 204842
Gjelder denne registerenheten med flere

Jordskifte - Tinglyst 21.01.1964 - Eiendomsrett - Dokumentnr. 200193
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Kulturminne iht til matrikkel.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Kommunedelplaner:
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.10.2012
Bestemmelser-
https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/7287/KDP12_best.pdf-
https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/6730/KP3_best.pdf-
https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/6731/KP3_best2.pdf
Delarealer Delareal 60 343 m
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnh_530
Delareal 20 m
ArealbrukVeg,Nåværende
Delareal 51 m
KPHensynsonenavnh_730

Delareal 60 542 m
ArealbrukLNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Delareal 111 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Nei.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.
Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen. Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.
Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.
Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr. 28 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 12 900,-
Markedspakke Basis kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 3 900,-
Utlegg: Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mars 2025

Ansvarlig megler

Thore Sandvik, Eiendomsmegler
Tlf. 90232999

Meglerforetaket

Nordvik Bodø
Moloveien 20
8003 BODØ
Juridisk navn: Nordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917842779

Vedlegg

Ripnesveien

Jægtvik

Avstand til sjø

95 m

Avstand til byer

Bodø	33 min
Fauske	43 min

Aktiviteter

Bodø Golfpark	14 min
Saltstraumen skole	17 min
Feel24 Tverlandet	15 min
Feel24 Mørkved	21 min

Sport

Saltstraumen skole	17 min
Feel24 Tverlandet	15 min
Feel24 Mørkved	21 min

Dagligvare

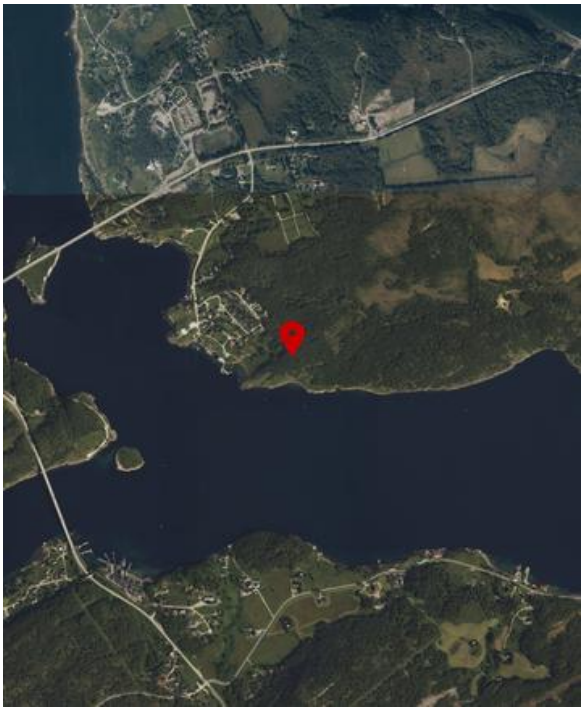
Coop Prix Saltstraumen	4 min
Rema 1000 Tverlandet	13 min

Offentlig transport

Tverlandet stasjon Linje F7, R75	14 min 13.7 km
Oteråga stasjon Linje F7, R75	16 min 17.7 km
Saltstraumen Linje 200, 300, 526	15 min 1 km
Saltstraumen skole Linje 526	17 min 1.1 km
Bodø lufthavn	33 min

Varer/Tjenester

Hunstadsenteret	24 min
Trekanten Kjøpesenter	30 min
Apotek 1 Tverlandet	14 min
Hunstad Vinmonopol	24 min
City Nord Vinmonopol	30 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Edman, Silje Regine	9578-5999-4-2161077	2025-03-12 21:08:20
Hald, Dina Marianne	9578-5999-4-948384	2025-03-12 21:22:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. mar. 2025

Oppdragsnummer
35-0037/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ripnesveien , 8056 SALTSTRAUMEN

Meglerfirma
Nordvik Bodø

Selgere
Dina Marianne Hald, Silje Regine Edman

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

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

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det vites ikke. Huset i seg selv har ingen verdi. Dette er et gammelt nordlandshus som har vært ubebodd i 50 år. Huset er i dag ubeboelig og må restaureres.

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

Ja

Beskriv: Huset i seg selv har ingen verdi. Dette er et gammelt nordlandshus som har vært ubebodd i 50 år. Huset er i dag ubeboelig og må restaureres.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det vites ikke. Huset i seg selv har ingen verdi. Dette er et gammelt nordlandshus som har vært ubebodd i 50 år. Huset er i dag ubeboelig og må restaureres.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Huset i seg selv har ingen verdi. Dette er et gammelt nordlandshus som har vært ubebodd i 50 år. Huset er i dag ubeboelig og må restaureres.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Huset i seg selv har ingen verdi. Dette er et gammelt nordlandshus som har vært ubebodd i 50 år. Huset er i dag ubeboelig og må restaureres.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det vites ikke. Huset i seg selv har ingen verdi. Dette er et gammelt nordlandshus som har vært ubebodd i 50 år. Huset er i dag ubeboelig og må restaureres.

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

Ja

Beskriv: Det vites ikke. Huset i seg selv har ingen verdi. Dette er et gammelt nordlandshus som har vært ubebodd i 50 år. Huset er i dag ubeboelig og må restaureres.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det vites ikke. Huset i seg selv har ingen verdi. Dette er et gammelt nordlandshus som har vært ubebodd i 50 år. Huset er i dag ubeboelig og må restaureres.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Huset i seg selv har ingen verdi. Dette er et gammelt nordlandshus som har vært ubebodd i 50 år. Huset er i dag ubeboelig og må restaureres.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Huset i seg selv har ingen verdi. Dette er et gammelt nordlandshus som har vært ubebodd i 50 år. Huset er i dag ubeboelig og må restaureres.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja

Beskriv: Det er marint verneområde.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: Huset er ubeboelig og har ingen verdi i seg selv. Det må restaureres.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 35-0037/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hald, Dina Marianne	**2025-03-12**	**Edman, Silje Regine**	**2025-03-12**

Identifikasjon

bankID Hald, Dina Marianne

Identifikasjon

bankID Edman, Silje Regine

SIGNICAT

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

Bodø kommune
Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 10.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1804	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Bebyggelsesplaner
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP12 (http://webhotell3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KDP12)
Navn	Kommunedelplan Saltstraumen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/7287/KDP12_best.pdf - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/6730/KP3_best.pdf - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/6731/KP3_best2.pdf
Delarealer	**Delareal** 60 343 m² **KP Angitt Hensyn** Hensyn friluftsliv **KP Hensynsonenavn** h_530
	Delareal 20 m² **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 51 m² **KP Hensynsonenavn** h_730 **KP Båndlegging** Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal 60 542 m² **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 111 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6003 (http://webhotell3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=6003)
Navn	Ripnes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.10.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2241/6003_best.pdf - https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/6396/6003_best2.pdf
Delarealer	**Delareal** 34 m² **Formål** Boliger **Feltnavn** B1
	Delareal 46 m² **Formål** Kjørevei
	Delareal 9 m² **Formål** Boliger
	Delareal 60 450 m² **Formål** Offentlig friområde
Id	6003_02 (http://webhotell3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=6003_02)
Navn	Saltstraumen Båthavn. Jektvik
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/2237/6003_02_best.pdf
Delarealer	**Delareal** 23 m² **Formål** Felles parkeringsplass

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6003_103 (http://webhotell3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=6003_103)
Navn	Ripnes. Felt B1
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.07.1977

Delarealer	**Delareal**	494 m²
	Formål	Turvei

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	JÆGTVIK	Beregnet areal	60673.6
Etablert dato	15.06.1906	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	31.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.27	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	08.01.2016 01.02.2016	2015/5872		77/9, 77/10, 77/12, 77/19, 77/36, 77/42, 77/43, 77/47, 77/73, 77/122, 77/134, 77/136, 77/142
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	22.05.2013 05.06.2013			77/2, 77/6, 77/9, 77/10, 77/12, 77/71, 77/103, 77/104, 77/106, 77/114, 77/122, 77/161
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.05.2013 06.06.2013		Tinglyst 13.06.2013	77/10 (-14955,7), 77/178 (14955,7) 77/2, 77/6, 77/9, 77/12, 77/71, 77/103, 77/104, 77/122, 77/161
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	04.01.2011 04.01.2011			77/12, 77/57, 77/148, 77/169
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.09.2006			77/12 (-1016), 77/169 (1016)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.09.1994			77/12 (-3973,3), 77/148 (3973,3)
Skyldeling Skyldeling	24.12.1963			77/12, 77/63
Skyldeling Skyldeling	24.12.1963			77/12, 77/64
Skyldeling Skyldeling	03.10.1961			77/12, 77/57
Skyldeling Skyldeling	10.07.1923			77/12, 77/21
Skyldeling Skyldeling	15.06.1906			77/2, 77/12
Grensejustering Grensejustering		16206		77/12 (-109,4), 77/57 (109,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7456839.41	484008.61	0	Ja	60673.6	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HALD DINA MARIANNE F030772*****	Hjemmelshaver (H) 1/40	BØLERLIA 115 0689 0689 OSLO	Bosatt (B)
BERGENE LISA F100839*****	Hjemmelshaver (H) 1/8	KORVALDVEIEN 139 3050 3050 MJØNDALEN	Bosatt (B)
EDMAN SILJE REGINE F101277*****	Hjemmelshaver (H) 1/40	Greverudveien 2A 1415 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)
NYBERG NIELS RICHARD F160562*****	Hjemmelshaver (H) 1/40	Edveien 374 1680 1680 SKJÆRHALDEN	Bosatt (B)
NYBERG GUNNAR ALEXANDER F160666*****	Hjemmelshaver (H) 1/40	FURUMOVEIEN 4 4950 4950 RISØR	Bosatt (B)
NYBERG WALTER F161259*****	Hjemmelshaver (H) 1/40	HEREFOSSVEIEN 1517 4760 4760 BIRKELAND	Bosatt (B)
NYBERG INGER MARGRETHE F260140*****	Hjemmelshaver (H) 3/4	V/TORE NYBERG, FURUMOVEIEN 2 4950 4950 RISØR	Død (D)

Kulturminne

Lokalitetsnr	18570	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Gravminne	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	16.01.2010	Url	
Oppdatert dato	27.03.2016	Tilkn. eiendommer	77/12

Lokalitetsnr	48634	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	16.01.2010	Url	
Oppdatert dato	27.03.2016	Tilkn. eiendommer	77/12, 77/148, 77/169

Lokalitetsnr	58301	Vernetype	Uavklart
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	16.01.2010	Url	
Oppdatert dato	30.03.2016	Tilkn. eiendommer	77/12

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187066735		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
2	187066743		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygning revet/brent (BR)	01.02.2016

1: Bygning 187066735: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	77/12	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

2: Bygning 187066743: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygning revet/brent 01.02.2016

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.05.2007
Bygning revet/brent	01.02.2016	19.05.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	77/12	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 10.03.2025

Bodø kommune
Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bodø kommune
Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 10.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bodø kommune
Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00

Utskriftsdato: 10.03.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	0,00 kr
Skatt	0,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	12.12.2016
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bodø kommune
Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00
E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 12.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Gnr:	77	Bnr:	12	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse finnes ikke i kommunens arkiv.

Disse dokumentene vil normalt være lagret på vedkommende matrikkeladresse.
Der hvor vi ikke finner dokumentet på hovedbruket, letes det også på avgiverbruket og eventuelt andre eiendommer som er sammenføyd med,eller tilknyttet i eiendomshistorikken til den oppgitte eiendommen.

Det forekommer imidlertid at dokumentet ikke er å finne i kommunens arkiv. Mulige grunner til dette kan være f.eks. at det ikke er søkt om å få utstedt ferdigattest, eller det er nektet å utstede ferdigattest.

Det er mulig at hjemmelshaver selv kan være i besittelse av denne.

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen

Bodø kommune
Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00
E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 12.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0900 Bygningstegninger

Gnr:	77	Bnr:	12	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

Bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv.

Disse dokumentene vil normalt være lagret på vedkommende matrikkeladresse.
Der hvor vi ikke finner dokumentet på hovedbruket, letes det også på avgiverbruket og eventuelt andre eiendommer som er sammenføyd med,eller tilknyttet i eiendomshistorikken til den oppgitte eiendommen.

Det forekommer imidlertid at dokumentet ikke er å finne i kommunens arkiv. Mulige grunner til dette kan være at det er gamle bygg fra tid hvor det ikke var krav om søknad, eller at tegninger er gått tapt fra arkivet.

Det er mulig at hjemmelshaver selv kan være i besittelse av disse.

Med hilsen
Bodø Kommune
Oppmålingseksjonen



Kundesenter

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

Dato: 11.03.2025

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1804.77.12.0.0
Adresse: Ingen reg adresse
Eierkontakt: Nyberg Niels ichard

Eiendommen er ikke reg bebodd

Minstegebyr renovasjon kr 3679,06 pr år

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

Mvh
Iris Kundesenter

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

Bodø kommune
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 8001 Bodø
Postadresse: Postboks 319, 8001 BODØ
Telefon: 75 55 50 00
E-post: postmottak@bodo.kommune.no

Dato: 11.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Legalpant

Gnr:	77	Bnr:	12	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**

Bodø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 77/12
Adresse:
Dato: 10.03.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-33

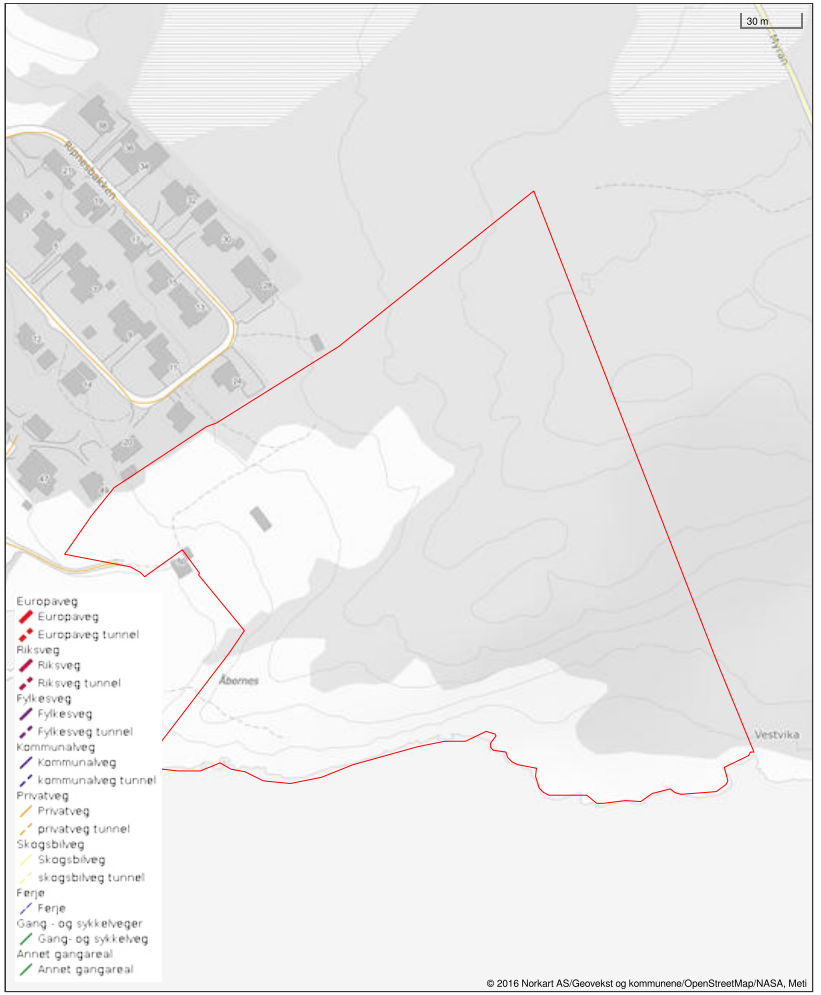


©Norkart 2025

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

Utskriftsdato: 10.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 1804 - 77/12//



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

Bodø kommune

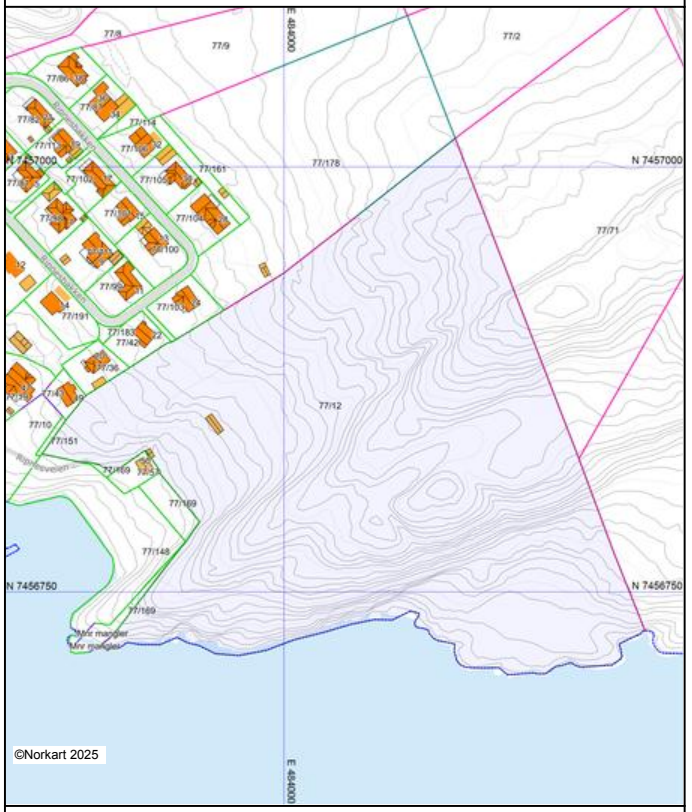
Grunnkart

Eiendom: 77/12
Adresse:
Dato: 10.03.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Bodø kommune

Ledningskart

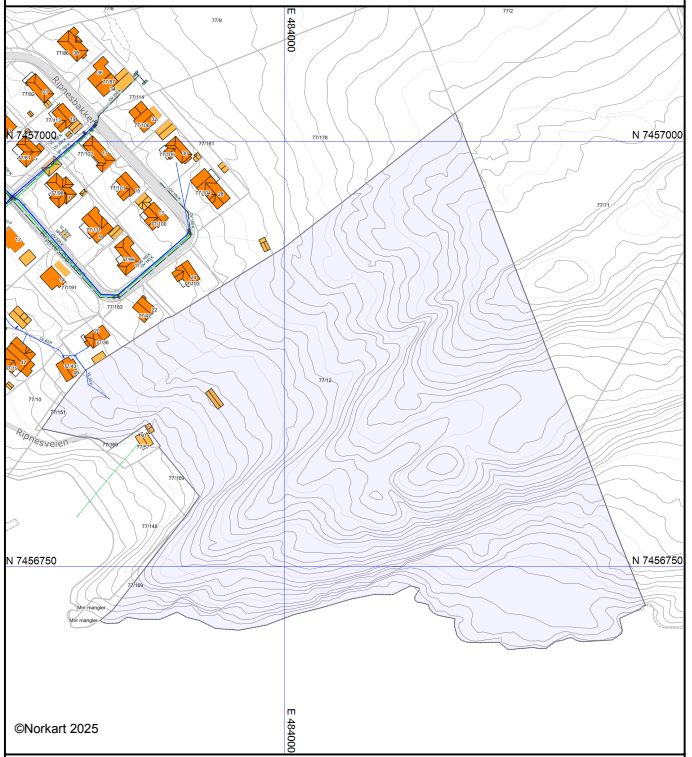
Eiendom: 77/12
Adresse:
Dato: 10.03.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Beliggenhet og høyder for VA-ledninger må oppfattes som orienterende, og VA-ledninger kan mangle i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

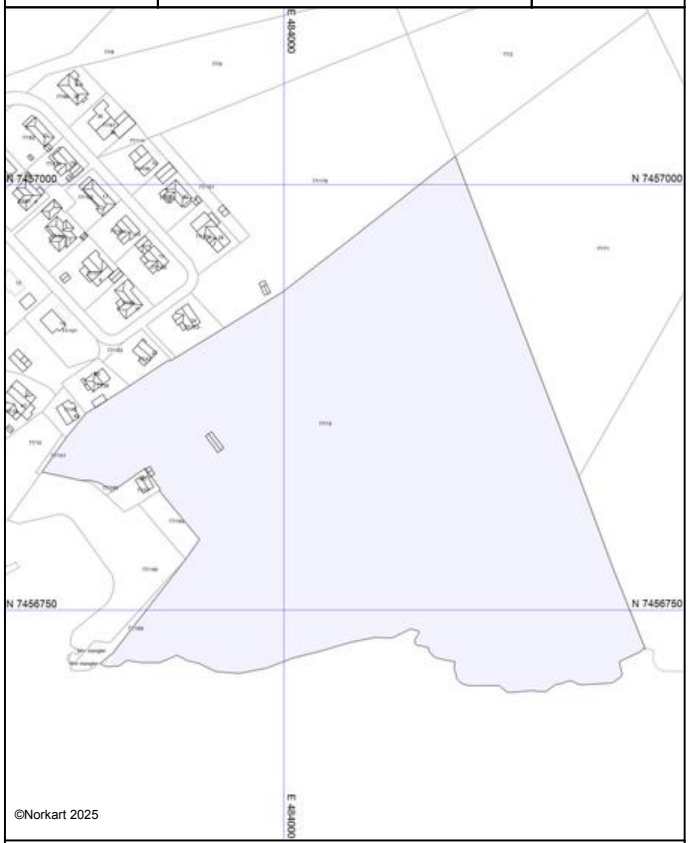
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 77/12
Adresse:
Dato: 10.03.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-33



©Norkart 2025

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

bodø KOMMUNE

FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR SALTSTRAUMEN

Dato for siste behandling i PNM komiteen den **11.10.2012**

Vedtatt av bystyret i møte den **24.10.1012**

Under K. Sak nr. **12/170**

Linda K. Storjord
formannskapssekretær

§ 1 Generelle bestemmelser: 3
§ 1.1 Rettsvirkning 3
§ 1.2 Krav til detaljregulering 3
§ 1.3 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav 3
§ 1.4 Landskap og estetikk 3
§ 1.5 Kulturhistoriske verdier 4
§ 1.6 Strandsonen 4
§ 2 Bebyggelse og anlegg 5
§ 2.1 Bolig 5
§ 2.2 Næringsbebyggelse 6
§ 2.2.1 Næring, Naust 7
§ 2.3 Sentrumsformål 7
§ 2.4 Tjenesteyting 7
§ 2.5 Fritids- og turistformål 7
§ 2.6 Fritidsbebyggelse 8
§ 2.6.1 Fritid, Naust 9
§ 2.7 Kombinerte bebyggelses- og anleggsformål 9
§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 11
§ 3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 11
§ 3.2 Parkering 11
§ 3.3 Kaianlegg 11
§ 4 Grønnstruktur 11
§ 4.1 Friområder 11
§ 5 Landbruk, Natur, Friluftsliv og Reindrift 12
§ 5.1 LNF(R) 12
§ 5.2 LNF SF 12
§ 6 Bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone 12
§ 6.1 Småbåtanlegg / småbåthavn 12
§ 6.2 Friluftsområde i sjø 13
§ 7 Hensynssoner 14
§ 7.1 Sone med særlige hensyn 14
§ 7.2 Sone med krav om felles detaljregulering 14
§ 8 Bestemmelsesområde 14

§ 1 Generelle bestemmelser:

§ 1.1 Rettsvirkning

a) Kommunedelplanen erstatter Kommunedelplan for Saltstraumen vedtatt 23.06.03.
b) Planen fastsetter rammer for utbygging i medhold av planen, og utarbeidelse av detaljreguleringsplaner.
c) Detaljplaner som skal gjelde foran kommunedelplanen, er markert i plankartet med egen hensynssone. Øvrige detaljplaner vedtatt før kommunedelplanen vil gi utdypende føringer til kommunedelplanen, så framt de ikke er i strid med denne. Ved motstrid går kommunedelplanen foran.
d) I tillegg til bestemmelsene i denne planen gjelder kommuneplanens arealdels generelle bestemmelser §§ 1.2 – 1.7 og §§ 1.10 – 1.12.

§ 1.2 Krav til detaljregulering

a) For områder avsatt til framtidig utbyggingsformål kreves godkjent detaljregulering før tiltak etter PBL § 1-6 kan iverksettes. Unntak gjelder følgende områder som kan bygges direkte i medhold av planens bestemmelser:
   - N1 Industriområde
   - FT1 Aktivitetspark
   - N6 Næringsformål, visningshytte

§ 1.3 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

a) Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.
b) Byggegrense mot kommunal vei er 4 meter regnet fra formålsgrensen dersom ikke annet er angitt i plan. Mot fylkesvei gjelder veglovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i reguleringsplan. I uregulerte områder og i forhold til frisikt i kryss, gjelder veglovens byggegrenser.
c) Krav til parkering og uterom reguleres av kommunens vedtekter i medhold av Pbl. (1985) § 69 nr. 3 og norm for kommunaltekniske anlegg.

§ 1.4 Landskap og estetikk

a) Materialvalg og fargebruk skal tilpasses omgivelsene
b) Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.
c) Silhuettvirkning skal unngås, og detaljer og formasjoner i terrenget som kan ha visuell opplevelsesverdi skal ivaretas.
d) I utbyggingsområder med eksponert beliggenhet, skal det vurderes krav til illustrasjonsmateriell i forbindelse med detaljregulering og / eller utbygging. Estetisk utforming og kvalitet i materialvalget vil vektlegges særskilt. Vegetasjonsskjerming som visuell buffer skal vurderes.
e) Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, tillates bare dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, voll, gjerde, skjermvegger som hindrer innsyn. Det stilles krav om utforming med gode kvaliteter med hensyn til materialvalg og farger sett opp mot omgivelsene. Monotoni i uttrykket skal unngås. Alternativt kan utelagring skje under overbygde konstruksjoner som er tilpasset bebyggelsen og omgivelsene slik at innsyn

unngås. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

§ 1.5 Kulturhistoriske verdier

a) Ved utarbeidelse av ny detaljregulering eller endringer av eksisterende reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene jf. retningslinje før endelig vedtak av reguleringsplan.
b) Ved tiltak som ikke omfattes av regulerings- eller detaljplan skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune og Sametinget) før ny utbygging kan settes i verk, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8."

Automatisk fredete kulturminner

c) Vernesonen for automatisk fredete kulturminner settes til min. 100 meter ved nye tiltak, jf. hensynssone for registrerte kulturminner i kart. Aktuell kulturminnemyndighet kan i det enkelte tilfelle godkjenne unntak etter særskilt vurdering, eksempelvis for nye tiltak innenfor eksisterende gårdstun.
d) Nye tiltak skal ikke redusere kulturminnenes opplevelsesverdi

Kulturlandskap og kulturmiljøer

e) Ny bebyggelse innenfor område med eldre gårdsbebyggelse eller tun skal tilpasses tunet/gården og utformes på en slik måte at tiltaket opprettholder eller hever kvaliteten på tunet.

Nyere tids kulturminner

f) Nyere tids kulturminner skal hensyntas i detaljregulering og enkeltsaksbehandling. Disse kulturminnene fanges ikke opp av Kulturminnelovens paragrafer, men behandles etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder det meste av den eldre gårdsbebyggelsen og eksmpelvis anlegg fra 2.verdenskrig som bunkere og skyttergraver, naust/sjøhus, jordkjellere og båtstøer.

Retningslinje:
Lov om kulturminner er en særlov som gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3, 1. ledd. Samiske kulturminner eldre enn 100år er automatisk fredet. Kulturminnene forvaltes av følgende myndigheter:
   - *Kulturminner i Nordland - ordinære kulturminner*
   - *Sametinget - samiske kulturminner*
   - *Tromsø museum - kulturminner i sjø*

§ 1.6 Strandsonen

a) Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen. Unntak gjelder fasadeendringer og tiltak dokumentert nødvendig i forbindelse med eksisterende landbruksdrift.
b) Forbudet omfatter ikke områder avsatt til utbyggingsformål i kommunedelplanen, eller områder som inngår i godkjent detaljregulering. For utbyggingsområder innenfor 100-m beltet som ikke omfattes av utdypende detaljregulering eller nærmere angitt byggegrense, skal utvidelse av bebyggelsen skje på linje med eller i bakkant av eksisterende bebyggelse. Annen plassering forutsetter dispensasjon.

c) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner for avsatte utbyggingsområder i 100-metersbeltet skal verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap og kulturhistorie dokumenteres, og det skal synliggjøres hvordan disse hensynene ivaretas i planen.
d) Mellom bebyggelse og sjø skal det avsettes areal til friluftsformål for å sikre allmenn ferdsel og redusere inngrepets virkning i landskapsbildet. Unntak kan gjøres i spesielle tilfeller hvor intensjonene i dette punkt løses på annen måte gjennom detaljplan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeidingen av plan. Bebyggelsen skal ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til eller langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller etableres.
e) Ny bebyggelse skal tilrettelegges slik at den tåler økt havnivå, med 1. etg. gulv på minst kote +3. Det skal gjøres en vurdering av behov for sikringstiltak for tekniske anlegg i 1. etasje.
f) Sjøområdet opp til middelvannstand er underlagt "Midlertidige retningslinjer for behandling av saker som kan berøre kandidatområder for marin verneplan". Inngrep som kan medføre varig skade i forhold til sjøbunn eller strømningsforhold, som eksempelvis faste kai-installasjoner, mudring, sprenging, deponering av masser og lignende krever evt. særskilt avklaring mot marine verneinteresser.

Retningslinje

a) Strandsonen skal i størst mulig grad holdes fri for bebyggelse av hensyn til allmenn tilgang og landskapsopplevelse. Dette gjelder især:
- *a. Egnede rekreasjonsområder, bade- og fiskeplasser*
- *b. Større inngrepsfrie områder og områder med landskapsmessige kvaliteter*
- *c. Viktige kulturlandskap og områder med kulturhistoriske interesse*
- *d. Atkomst fra sjø / gode ilandstigningsplasser*
- *e. Atkomst ned til sjø, og langs strandlinjen*

§ 2 *Bebyggelse og anlegg*

§ 2.1 Bolig

a) Grad av utnytting i områder som er uregulert og i planer der grad av utnytting ikke er fastsatt settes til %-BYA=30%
b) Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter. Byggegrense mot kommunal vei er 4 meter regnet fra regulert veg. Mot riksveg gjelder veglovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i reguleringsplan. I uregulerte områder og i forhold til frisikt i kryss, gjelder veglovens byggegrenser. Eventuelle arker, takoppbygg og nedskjæringer trekkes tilbake og skal ikke dominere takflaten eller framstå som en fortsettelse av fasaden.
c) Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, på egen tomt eller fellesareal for flere eiendommer. Utforming er bestemt i kommunens vedtekt til Pbl. § 69, nr. 3 og i kommuneplanens arealdel § 2.2.2. Arealer avsatt til uteoppholdsareal skal være egnet til formålet, ha sol det vesentligste av dagen, ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier og ikke ha helning brattere enn 1:5 (unntatt for akebakker). Minimumsbredde skal være 7 m i nye utbyggingsområder, og skal så langt mulig kreves for eksisterende områder.
d) Ved regulering og utbygging av framtidige boligfelt skal gjennomgående sti-forbindelser sikres gjennom detaljregulering.

B13 Ripnes

e) Behov for alternativ atkomst til det framtidige boligområdet skal vurderes i forbindelse med detaljreguleringen, ut fra utbyggingsomfang og trafikkbelastning på eksisterende vegnett.
f) Sørøstlig del av området omfattes av gravfelt fra jernalderen som er fredet etter kulturminneloven. Ved detaljregulering forutsettes det at kulturminnets kunnskaps- og opplevelsesverdi ivaretas på en god måte.

§ 2.2 Næringsbebyggelse

N1 Industri, eksisterende

a) Området avsettes til eksisterende utbyggingsområde for industri og lagerbygg. Bebyggelse kan kun oppføres innenfor angitt byggegrense Maks mønehøyde settes til 10m og maks utnyttelsesgrad settes til BRA = 12.000m^2.
b) Bebyggelsen skal ha naturavstemte farger. Virksomhetens støynivå skal ikke overskride anbefalte støyverdier i T-1442 for tilliggende boligområder. Ved opphør av virksomheten skal området ryddes.
c) Atkomst forutsettes skje via eksisterende atkomstvei. Transportintensiv virksomhet tillates ikke av hensyn til trafikksikkerheten.
d) Før området tas i bruk skal det oppføres skjermvoll mot FV17 som anvist i kart, supplert med vegetasjonsskjerm for å ivareta estetiske hensyn. Konkret utforming og fastsetting av høyde for skjermvollen avklares i byggesaken.

2) N2 Industri, framtidig

e) Område N2 avsettes til framtidig industriområde med krav til detaljregulering. Ved utbygging gjelder bestemmelsene § N1 b og c tilsvarende.
f) Dersom det i planen legges opp til et samlet utbyggingsareal for N1 og N2 som gir åpning for mer enn 15.000 BRA utløses krav om konsekvensutredning.

N3-N5 Ripnes

g) Det stilles krav om detaljregulering med bindende illustrasjonsplan ved riving og oppføring av ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse.
h) Av hensyn til områdenes eksponerte beliggenhet skal ny bebyggelse være av høy arkitektonisk kvalitet, og bidra til å framheve områdets unike opplevelsesdimensjon. Estetisk utforming av fasade mot sjø og kvalitet i materialvalg skal vektlegges særskilt, jf. § 1.4.1d "Landskap og estetikk".
i) Mulighet for sikring av gangatkomst i front av bebyggelsen, eksempelvis i form av kai-promenade skal vurderes.
j) Tradisjonell byggestil for eksisterende brygge- og naustbebyggelse skal videreføres. De to bunkerne fra 2. verdenskrig skal bevares.
k) Den gamle brygga innenfor N5 kan restaureres og istandsettes som den står. Til- eller påbygg samt bruksendring krever ny detaljregulering. Reguleringskravet inkluderer atkomst fram til kommunal vei.

N6, Kvitberget, Straumøya

l) På området tillates oppført visningshytte med mulighet for utleie til næringsformål. Privatiserende innretninger på uteareale tillates ikke.

m) Maksimal m^2-BYA = 120m^2. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå med maksimal gesimshøyde lik 3,0 m og maksimal mønehøyde lik 5,5 m.

n) Av hensyn til områdenes eksponerte beliggenhet skal bebyggelsen være av høy arkitektonisk kvalitet. Estetisk utforming av fasade mot sjø og kvalitet i materialvalg skal vektlegges særskilt, jf. § 1.4.1d "Landskap og estetikk".

o) Før eiendom 78/25 bygges ut skal avtale som sikrer allmennheten tilgag til framtidig friområde på eiendom 78/115være inngått.

N7, Straum

p) Eksisterende næringsområde. Maks utbygging settes til % -BYA = 50 %.

N8 og N9, Straumøya

q) N8 omfatter eksisterende næringsbygg. Utvidelse innenfor N8 samt nybygg innenfor N8 og / eller framtidig næringsområde N9 forutsetter detaljregulering. Visuell eksponering mot trafikken på Saltstraumbrua skal hensyntas.

§ 2.2.1 Næring, Naust

NN1 Ripnes

a) Naustområde til næringsformål. Maksimal m^2-BYA = 60 m^2 med maks mønehøyde 4m. Ut over dette gjelder tilsvarende bestemmelser som for naust til fritidsformål § 6.1.

§ 2.3 Sentrumsformål

S1, Knaplund sentrum

a) Området avsettes til framtidig offentlig sentrumsformål med mulighet for etablering av torgareal eller lignende. Området omfattes av hensynssone "H3 Sentrum" med krav til felles regulering.

§ 2.4 Tjenesteyting

T3 Saltstraumen museum

a) Eventuell tilrettelegging for bobilparkering skal være visuelt skjermet fra kirkegården

§ 2.5 Fritids- og turistformål

a) Spikertelt og tilbygg til campingbil / campingvogn på områder angitt til campingformål skal ikke være lengre eller høyere enn campingvogna /campingbilen, og ikke dypere enn 3m. Maksimal m^2-BYA = 15 m^2. Byggene skal være av høy estetisk kvalitet, hvor farge- og materialvalg skal være tilpasset omgivelsene og enhetlig utformet innenfor oppstillingsområdet.

FT1 Knaplundsmarka

b) Innenfor området tillates etablering av aktivitetspark med servicebygg på m^2-BYA = 100 m^2 og parkeringsareal på inntil 50 biler. Ut over dette tillates kun lettere opparbeiding i form av reversible inngrep. Nye tiltak må avklares med Kulturminner i Nordland. Inngjerding skal begrenses til et minimum, hvor hensynet til gjennomgående sti-nett og elgtrekk skal ivaretas.

c) Før aktivitetsparken tas i bruk det skal være tilrettelagt for sammenhengende gangforbindelse langs gammelvegen på sørsiden av fv. 17 fram til Ripnesveien.

FT2 Knaplund sentrum

d) Framtidig areal til fritids- og turistformål forbeholdes utleiehytter / utleiebebyggelse. Oppstilling av midlertidige og transportable anlegg som telt og campingvogn / campingbil og spikertelt tillates ikke. Hensikten er å oppnå en mest mulig strukturert fasade mot sentrum. Området inngår i hensynssone "H3 Sentrum" med krav til felles regulering

e) Området kan ikke bygges ut før atkomstvei gjennom sentrum er lagt om.

Veiledende retningslinje

a) Innenfor eksisterende campingområde på knaplund bør plasser for oppstilling av caravan og telt anlegges tilbaketrukket og skjermet fra Kapstøveien.

§ 2.6 Fritidsbebyggelse

b) Utnyttingsgrad for fritidseiendom settes til maks BYA=120 m^2 eksklusiv parkering og naust.Maks antall m^2 kan gjennom reguleringsplanlegging settes lavere ut fra spesielle landskaps-, miljø-, kulturlandskaps-, friluftslivs- eller andre hensiktsmessige grunner. Gesimshøyden skal være maks 3m og mønehøyden maks 5,5m. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

c) Det kan ikke reguleres områder større enn 1daa til formål fritidsbebyggelse for den enkelte tomt. Punktfeste tillates ikke.

d) Minimumskrav til uteoppholdsareal på egen tomt eller fellesareal settes til 100m^2 pr. fritidseiendom eller enhet.

e) Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget, og eventuelle fundament skal lukkes inne. For den enkelte tomt skal det legges ved profiler av eksisterende og nytt terreng med bygning inntegnet i samme målestokk (1:100). Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bygges ut. Inngjerding eller oppføring av andre stengsler tillates ikke. Terrasse/balkong kan lukkes inne mot beitedyr.

f) Krav til omfang og terrengtilpasning vil kunne variere med ulike typer fritidsbebyggelse og det konkrete området bygningene tenkes plassert i. Ved utarbeiding av reguleringsplaner vil det kunne være aktuelt å fastsette alternative bestemmelser dersom dette finnes hensiktsmessig. Valg av alternative bestemmelser skal begrunnes.

g) Reguleringsplanen skal vise atkomst, fritidsboligenes plassering, interne veier/stier, parkering og trasé for infrastruktur som vann, strøm og avløp. Mulig vannkilde skal vises og evt. sikres i planen. Parkering kan skje enten på felles parkering innenfor planområdet, parkering på egen tomt eller parkering utenfor planområdet der det ikke er veg fram. Det skal i nye planforslag vises plan for parkering både sommer og vinter. Parkeringsvedtektene gjelder for omfang av parkering.

h) Avtale om adkomstrett skal foreligge før detaljregulering vedtas.

i) **F1 og F2** Eksisterende bebyggelse tillates utvidet innenfor rammene av § 2.6. Ny utbygging tillates i tråd med gjeldende regulering for F3, samt for allerede fradelte tomter 76/77 og 76/79 innenfor F4.

F4 – F5

j) Framtidig fritidsbebyggelse. Ved bygging av mer enn en fritidsbolig innenfor F4 kreves detaljregulering. Innenfor F4 og F5 tillates maks en fritidsbolig hver.

§ 2.6.1 Fritid, Naust

a) FN1-5 omfatter eksisterende naust til fritidsfomål. Utvidelse tillates innen for rammene av § 2.6.1. Evt. oppføring av nye naust forutsetter detaljregulering.
b) Maksimal m^2-BYA = 40 m2 med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. Mønehøyden skal være maks 4,5 m målt fra gjennomsnittelig planert terrengnivå, med takvinkel mellom 30 og 35 grader.
c) Bygningen skal ikke ha vindu, og kan ikke innredes til overnatting.
d) Naustet skal bygges i tradisjonell stil, med stående kledning, og males med tradisjonell rød farge. Taket skal tekkes med torv eller skifer.
e) Enkeltvise nausttomter skal være maks 100 m^2, og bør ikke være bredere enn 7 m mht. effektiv arealutnytting i strandsonen.
f) Bebyggelsen skal tilpasses terreng og landskap. Det tillates maks 3 sammenhengende naust i bredden.

§ 2.7 Kombinerte bebyggelses- og anleggsformål

B/N1 Knaplund nord

a) Området avsettes til kombinert formål næring / bolig.
b) Utnyttingsgrad settes til maks %-BYA = 25 %
c) Arealet ligger eksponert til, og bebyggelsen skal gis landskapsmessig god tilpasning med høyder tilpasset øvrig bebyggelse og terreng, hvor silhuett ikke skal brytes.

N/T/B1-5 Sentrum

d) Utbyggingsområder langs Kapstøveien gjennom sentrum avsettes til kombinasjon næring, tjenesteyting og bolig.
e) Utnyttingsgrad settes til maks %-BYA = 50 %.
f) Områdene omfattes av hensynssone "H3 Sentrum" med krav til felles regulering før ytterligere utbygging.

g) Regulering av N/T/B 2 og 4 til utbyggingsformål forutsetter formell avklaring med miljøverndepartementet som grunneier.
h) For områdene N/T/B1 og 5 kreves bindende illustrasjonsplan da disse har en særlig eksponert beliggenhet.

Retningslinjer N/T/B1-5 Sentrum:

a) Areal på bakkeplan bør forbeholdes næring og tjenesteyting, med mulighet for etablering av bolig i øvrige etasjer. Kombinasjon med boligformål er ønskelig.
b) Ved lavere utnytting enn 50 % BYA, skal det tilrettelegges for og dokumenteres mulighet for framtidig full utnytting, herunder at krav til boligformål vil kunne oppfylles.
c) Bebyggelsens fasader bør henvendes mot Kapstøveien og framtidig torgareal. Byggegrense mot veg bør primært anses som byggelinje. Estetisk utforming og kvalitet i materialvalget bør vektlegges.

B/N2 Knaplund øst

i) Eksisterende boligbebyggelse kan videreutvikles innenfor de generelle rammene for boligbebyggelse § 2.1
j) Ytterligere utbygging av området forutsetter at ny rundkjøring langs FV17 og direkte atkomst via Knaplundsveien er etablert.
k) Utnyttelsesgrad for ny bebyggelse fastsettes gjennom detaljreguleringen.

N/T1 Opplevelsessenteret

l) Opplevelsessenteret avsettes til kombinert formål tjenesteyting og næringsformål. Næringsformålet forbeholdes service, handel og bevertning med evt. tilhørende kontorfunksjoner.
m) Det vil kunne åpnes for endring eller utvidelse av eksisterende bygning dersom det gir positiv virkning for allmenheten / friluftslivet. Tiltaket vil kreve ny detaljregulering med bindende illustrasjonsplan. Tiltaket forutsetter formell avklaring med miljøverndepartementet som grunneier.

B/N/FT/F1 Laukeng

n) Området avsettes til kombinert utbygging av Bolig / Næring / Fritids- og turistformål / Fritidsbebyggelse
o) Hyttene skal ha enhetlig utforming, og skal være disponibel for utleie til turistformål minimum 12 uker per år i perioden mai – september. Klausul om tilbakeleie skal tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon før brukstillatelse blir gitt.
p) Utnyttingsgrad settes til maks %-BYA = 25 %
q) Av hensyn til områdets eksponerte beliggenhet, skal estetisk utforming tillegges særlig vekt ved utorming av detaljreguleringen, jf. § 1.4.1 "Landskap og estetikk".
r) Eksisterende stiforbindelse mot sørvest skal ivaretas.

T1 Knaplund

s) Området avsettes til framtidig offentlig tjenesteyting og idrettsanlegg.
t) Områdene kan ikke bygges ut før adkomst fra FV17 via Knaplundsveien er åpnet for trafikk.

§ 3 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

§ 3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Langs FV17 håndheves en streng holdning til avkjørsler. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til bolig kan i særskilte tilfeller godkjennes av vegmyndighetene.
b) Langs FV 812 fra FV 17 til Misvær praktiseres en mindre streng holdning til avkjørsler.
c) Gang/sykkelveger krever i utgangspunktet detaljregulering, men vil kunne bygges uten reguleringsplan forutsatt at nødvendige avtaler med berørte grunneiere foreligger, hensynet til kulturminner er avklart og forholdene for øvrig ligger til rette for dette.

Veiledende retningslinje:
Trafikksikkerhetsplanen for Bodø kommune er førende for arealplanleggingen og bygging av fortau/gang/sykkelveger på det kommunale vegnettet.

§ 3.2 Parkering

a) Parkeringsplasser angitt med P_o i plankartet avsettes til offentlig parkering. Avsatt parkeringsareal på Kapstø gjelder kun handicapparkering.
b) Parkering av bobil og campingvogn tillates kun på områder avsatt til campingformål i kommunedelplanen, samt offentlige parkeringsplasser som aktivt åpner for dette gjennom skilting.

§ 3.3 Kaianlegg

a) Eksisterende kaianlegg innenfor K1 og K2 kan rustes opp og vedlikeholdes slik de står, evt. rives og bygges opp ved behov.
b) Inngrep i sjøbunnen forutsetter fagkyndig vurdering av konsekvenser for marine verdier tilknyttet sjøbunnen på bakgrunn av fotodokumentasjon. Tiltaket forelegges fylkesmannens miljøvernavdeling for godkjenning.
c) Utvidelse av kaianlegg og bruksendring samt endringer som medfører endring i trafikk og parkeringsforhold skal avklares gjennom detaljregulering. Det stilles i tillegg til. Pkt. b krav til nærmere undersøkelse av dybde – og grunnforhold, og fagkyndig vurdering av miljøbelastning fra bølger, vind og strømforhold.
d) Ved utvidelse av kaianlegget innenfor K1 på Ripnes skal reguleringen inkludere N5 og atkomst fram til kommunal vei. Regulering og utbyggingsavtale skal avklare behov for omlegging av vei, parkeringsareal og mulighet allmenn tilgang til kaifasilitetene. Det forutsettes at trafikk og biloppstilling begrenses til nyttetransport i forbindelse med frakt av passasjerer og utstyr. Offentlig parkering skal primært skje på framtidig offentlig parkeringsareal ved Kafé Kjelen.

§ 4 *Grønnstruktur*

§ 4.1 Friområder

a) Eksisterende offentlige friområder o_FR utgjør offentlig eide arealer til friluftsformål, samt private områder underlagt servituttavtaler som sikrer allmenn tilgang. Utbygging i friområdene tillates ikke med unntak av tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv.

b) Framtidige offentlige friluftsområder o_FR (fr) er private arealer hvor intensjonen er å inngå langvarige servituttavtaler, evt. offentlig erverv av grunn med sikte på fysisk tilrettelegging for allmenhetens bruk (f.eks. opparbeiding av kyststi parkområde mm).
c) Trase for kyststi er retningsgivende. Mindre avvik kan aksepteres av hensyn til terrengmessig tilpasning. Tiltaket kan gjennomføres uten krav til detaljregulering forutsatt at nødvendige avtaler med grunneiere foreligger. Se bestemmelsesområder for universell utforming av kyststi § 7.

§ 5 *Landbruk, Natur, Friluftsliv og Reindrift*

§ 5.1 LNF(R)

a) Innenfor områder av satt til landbruk, natur, friluftsliv og evt. reindrift tillates ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, eller fradeling til slike formål. Unntak gjelder nødvendige tiltak for landbruk, samt bygninger og mindre anlegg i forbindelse med fiske.
b) Utvidelse av eksisterende bygninger til boligformål kan tillates innenfor rammene av § 2.1. "Bolig" forutsatt nødvendige avklaringer mot aktuelle myndigheter (LNFR) som vil kunne bli berørt, inkludert kulturminnemyndighetene.
c) Etablering av nye veier i forbindelse med jord- og skogbruk skal i de tilfeller de blir godkjent tilpasses terrenget og landskapet.

Veiledende retningslinje:
a) Ved behandling av søknader om veier til jord- og skogbruksformål skal kulturkontoret ha saken til uttalelse. Eier/tiltakshaver og jordbruksforvaltning skal samarbeide med nødvendige kommunale fagetater, fylkeskommunen og fylkesmannen for å finne gode løsninger.

§ 5.2 LNF SF

a) Området avsettes til landbruk, natur og friluftsliv med mulighet for spredt fritidsbebyggelse i tråd med pkt. b og c.
b) Eksisterende bygning på 76/14 tillates utvidet innenfor rammene av § 2.6. a.
c) For eiendom 76/15 tillates oppføring av en ny fritidsbolig innenfor rammene av bestemmelsene for fritidsbebyggelse i § 2.6. Eksakt lokalisering avklares gjennom høring av dispensasjonssaken. Tiltaket forutsetter avklart veirett.

§ 6 *Bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone*

§ 6.1 Småbåtanlegg / småbåthavn

Generelt
a) Private flytebrygger tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn S1-S7 i kommunedelplanen. Offentlige anlegg vil også kunne tillates innenfor områder avsatt til friluftsformål i sjø (FS), jf § 6.2.

b) Inngrep i sjøbunnen forutsetter fagkyndig vurdering av konsekvenser for marine verdier tilknyttet sjøbunnen på bakgrunn av fotodokumentasjon. Tiltaket forelegges fylkesmannens miljøvernavdeling for godkjenning.
c) Brygger og flytebrygger skal være nøkternt utformet med materialer av god kvalitet, og stå i forhold til bruksbehov, klimatiske forhold og antall brukere. Sprengingstiltak i forbindelse med etablering av brygge / flytebrygge tillates normalt ikke.
d) Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes etter at bruken opphører.

Eksisterende småbåtanlegg
e) Områdene S1, S3 og S5-7 er avsatt som eksisterende småbåtanlegg for flytebrygger. Innenfor områdene kan eksisterende flytebrygger rustes opp og vedlikeholdes som de er. Utvidelse eller nyetablering kan vurderes etter søknad, forutsatt avklaring med grunneier, kystverket og fylkesmannens miljøvernavdeling.

Framtidig småbåtanlegg
f) Område S2 og S4 er avsatt som framtidig småbåtanlegg med krav til detaljregulering. Det stilles her krav til nærmere undersøkelse av dybde – og grunnforhold, og fagkyndig vurdering av miljøbelastning fra bølger, vind og strømforhold.
g) For område S2 avgrens omfanget til kun å gjelde oppføring av enkel kai / flytekai for av- og påstigning, med båtplass i forbindelse med næringsdrift.
h) Utbygningsomfang innenfor S4 avklares gjennom detaljreguleringen.

S2 Laukeng
i) Innenfor areal S2 avsatt til framtidig småbåtanlegg tillates oppført enkel kai / flytekai for av og påstigning, med båtplass i forbindelse med næringsdrift.

Veiledende retningslinjer:
a) Etablering av fortøyning bør unngås i rekreasjonsområder og hekkeområder for fugl, og anlegges slik at den ikke er til hinder for dagens båttrafikk.

§ 6.2 Friluftsområde i sjø

a) Innenfor områdene FS 1-4 kan enkle tilretteleggingstiltak for allmennheten som oppankringsplasser og gjestebrygge med inntil tre båtplasser vurderes etablert etter søknad. Inngrep i sjøbunnen forutsetter en fagkyndig vurdering av konsekvensene for marine verdier tilknyttet sjøbunnen, basert på fotodokumentasjon. Tiltaket forelegges fylkesmannens miljøvernavdeling for godkjenning. Fagkyndig vurdering av miljøbelastning fra bølger, vind og strømforhold mht. sikkerhet skal foreligge ved etablering av gjestebrygge. Lokalisering avklares gjennom høringen av byggesaken.

§ 7 *Hensynssoner*

§ 7.1 Sone med særlige hensyn

H570_1 Friluftsliv
Sone hvor friluftshensyn skal veie særlig tungt, jf. beskrivelse og verdivurdering av eksisterende og potensiell bruk i friluftskartelggingen for Saltstraumen 2009. Friluftslivets interesser skal ivaretas og prioriteres ved utforming av detaljregulering. Gjeldende detaljreguleringer gjennomføres som planlagt, men bør hensynta friluftsinteressene ved valg av konkrete løsninger der dette er mulig / hensiktsmessig.

H570_2 Kulturmiljø
Ved ny utbygging skal hensynet til eksisterende kulturminner / fornminner avklares med kommunen og aktuell kulturminnemyndighet. Verdiene skal hensyntas ved utforming av detaljregulering.

§ 7.2 Sone med krav om felles regulering

H710 Sentrum
Ny utbygging av angitt areal krever samlet områderegulering. Avgrensning av underliggende arealformål er retningsgivende og kan justeres etter nærmere vurdering ved oppstart av planarbeidet.

§ 8 *Bestemmelsesområde*

Innenfor angitt bestemmelsesområde tillates tyngre tilrettelegging for friluftsliv med mulighet for universell utforming av kyststi. Sprenging i berg tillates ikke med unntak av U2 og U3 dersom det i detaljprosjekteringen viser seg at universell tilrettelegging ikke lar seg gjennomføre på annen måte. Det forutsettes evt. at estetiske hensyn vektlegges særskilt ved påfølgende utforming av traseen.

U1 Kapstø: Sti med bredde på 1,5 m fra trandamperiet, over ryggen på svabergene og videre ut i bukta.
Andre tiltak: Flekking av torv for å reetablere deler av klippfiskbergene.
Skilting av kulturminner

U2 Under brua, Knaplund: Sti med bredde på 1,5 m, tilrettelagt for rullestol, utsiktsplass. Stien ned til Ekkebuken følger berget med forsterkning med steinmur.

U3 Ripnes: Sti fra parkering til odden og rundt kafe området tilpasset rullestolbrukere. Tilrettelagte fiskeplasser(blått) med sløyeplasser og benker.

U4 Kvitberget: Sti med bredde på 1m fra sandstranda og videre sørover til den møter stien fra brua. Liten parkering/snuplass, åpent naust (skjelterskjåg), grillplass og offentlig tilgjengelig flytebrygge.

U5 Ørnneset: Stil mellom gapahuken og fiskeplassen. Noe utfylling av ujevne partier på eksisterende gangsti med sten og grus, tørrmuring og sikring med kjetting.

Bodø den 15.08.12

bodø KOMMUNE

ENDRING AV § 2.3.2 I PLANBESTEMMELSER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL VEDTATT 18.06.2009

Dato for siste behandling i PNM komiteen den .....

Vedtatt av bystyret i møte den .....

Under K. Sak nr. .....

.....

formannskapssekretær

NY PLANBESTEMME LYDER:

§ 2.3.2. Størrelse og lokalisering for fritidsboliger

Utnyttingsgrad for fritidseiendom settes til maks BYA=120 m² eksklusiv parkering og naust. Maks antall m² kan gjennom reguleringsplanlegging settes lavere ut fra spesielle landskaps-, miljø-, kulturlandskaps-, friluftslivs- eller andre hensiktsmessige grunner. Med bakgrunn i samme hensyn kan det i den enkelte reguleringssak vurderes nærmere rammer for oppdeling evt. samling av bygningsmassen. Byggearealet inkluderer alle former for målbart areal, jf. NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger). Gesimshøyden skal være maks 3m og mønehøyden maks 5,5m. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

OBS. OBS.

KOMMUNEDELPLAN FOR SALTSTRAUMEN VEDTATT 10.05.90

HAR FØLGENDE BESTEMMELSE:

"Eldre reguleringsplaner gjelder så fremt de ikke strider mot den arealbruk som er fastlagt gjennom denne kommunedelplanen."

Kommunedelplanen berører samme område som denne reguleringsplanen og gjelder framfor denne reg.planen.

OBS OBS

KOMMUNEDELPLAN FOR SKAUG - KLØKSTAD VEDTATT 28.02.91

HAR FØLGENDE BESTEMMELSE

" Reguleringsplanene for Skaug (stadfestet 19.08.81) og for Kløkstad (stadfestet 08.05.81) gjelder så fremt de ikke strider mot denne komunedelplanen.

BODØ KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RIPNES

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealutnyttingen bare skje slik vist på planen.

§ 2

Områder for boliger

a. I området oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget ligger til rette for det etter bygningsrådets skjønn, kan det for 1-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b. Bygningens grunnflate bør ikke overstige 20 pst. av tomtens netto areal.

c. Hver enkelt leilighet skal ha en garasjeplass eller carport samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasje bør fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Eventuelle frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer/carporter kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2.

d. Ved behandling av søknad om byggetillatelse skal det leveres kotert situasjonsplan som viser bygningens plassering, herunder også garasjer. Videre skal vises terrengbehandling, avkjørsel og gjerder.

e. For de 6 enkeltbolighusene i planens friområder er indre byggegrenser vist på reguleringsplanen. Garasjer/uthus kan tillates oppført utenfor denne.

§ 3

Områder for offentlig bebyggelse

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Bebyggelsesart og utforming, avkjørsel, parkering, beplantning og innhegning skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
Utnyttelsesgraden på skoletomten settes til 0,05.

§ 4

Områder for forretningsbygg og andre serviceanlegg

a. Forretningsbygg kan bare oppføres i 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate at deler av bygningen utnyttes for boligformål. En bør legge særlig vekt på at utformingen av bygning og anlegg faller naturlig inn i omgivelsene.
Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,5.

b. På areal for serveringssted skal bare oppføres bygning i 1 etasje.
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2.

c. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

d. Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, i henhold til kommunens vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3.

e. Ved behandling av søknad om byggetillatelse skal leveres situasjonsplan som viser bygningsplassering, parkeringsplasser og eventuelle garasjer. Videre bør terrengbehandling, avkjørsel, søppelstativ, beplantning og inngjerding vises.

§ 5

Trafikkområder

Parkeringsplasser bør opparbeides på en slik måte at de er minst mulig sjenerende i landskapet. På plassene bør en benytte trevegetasjon for å dempe virkningen av dem.

§ 6

Landbruksområder

I landbruksområdene kan det bare tillates oppført bygninger som har tilknytning til landbruket.

§ 7

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygg som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barneparkering med tilhørende lokaler eller toalettanlegg for å betjene utøverne av friluftsliv.

Naust og sjøhus tillates ikke oppført innen friområdene. Bygningsrådet kan gi unntak fra denne bestemmelse. Bygningsrådet skal i så fall godkjenne plassering, form og størrelse samt farge på bebyggelsen.

§ 8

a. Campingplassen skal ha nødvendige servicetiltak etter helserådets bestemmelser.

b. Plassen kan utstyres med inntil 20 campinghytter, hver på maksimum 30 m^2, og sanitæranlegg på maksimum 150 m^2.

c. Ved utformingen av plassen bør det legges særlig vekt på tilpasningen til landskapet omkring ved etablering av skjermende vegetasjon omkring plassen. Alle bygninger bør gis en tilfredsstillende arkitektonisk utforming med hensyn til plassering i forhold til hverandre, utforming, materialvalg og fargebruk.

d. Før behandling av søknad om oppføring av bygninger på campingplassen, skal bygningsrådet forelegges fullstendig plan for opparbeidelse av arealet. Planen skal være kotert og vise bygningsplassering, vegsystem, plassering av servicetiltak, vannposter og søppelplasser og arealer for teltslaging. Dessuten bør det vises vegetasjon inne på plassen og som avskjerming.

§ 9

Fellesbestemmelser

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

b. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe. Bygningsrådet har ansvaret for, og fastsetter, tomtedelingsplan for områdene, jfr. bygningslovens § 28, nr. 4.

c. Unntatt fra landbruksområdene skal gjerders utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.
For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

d. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

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

f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

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

----- o -----

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 28. oktober 1976

Ole S. Aavatsmark Erik Dahl

6003-02-BEST 1

TEKNISK AVDELING - PLANKONTORET
Reg.nr.BP009127.694/LU
Ark. /L13/
Jnr. 92/ 292

Vedtatt av bygningsrådet 16.05.94, sak 64/94 **i h.h.t.**

kommunedelplan for Saltstraumen vedtatt av bystyret 10.05.90.

Vedtatt av Bodø bystyre 16. juni 1994 under F. sak 56/94.

Fylkesmannen i Nordland
KMU

****

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING FOR DEL AV RIPNES MED BEBYGGELSESPLAN FOR SALTSTRAUMEN BÅTHAVN, JEKTVIK - BODØ KOMMUNE.

§ 1. Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med plangrense på plankartet.

§ 2. Planområdet disponeres til følgende formål:

- Byggeområde - Naust-/fritidsbebyggelse.
  " - Service.
- Spesialområde - Båthavn.
- Off. trafikkområde - Parkeringsplass/bilvei.
- Fellesområde - Felles biladkomst/parkering.
  " - " gangadkomst.
- Friområde.

Byggeområde - naust-/fritidsbebyggelse.

§ 3a. Bygningene skal plasseres som vist på planen.

b. Fritidshusene i 1 etg. (naust) skal ikke overstige 2,5 m til skjæringspunkt yttertak-yttervegg.

c. Takvinkelen skal være 27 grader.

d. Naustene forutsettes nyttet til lager for båter og utstyr til båt og fiske.

e. Fritidshusene i 2. etg., skal ikke overstige 4,6 m til skjæringspunkt yttertak-yttervegg.

f. Takvinkelen skal være 27 grader.

g. Husene kan nyttes som naust i 1 etg. eller som campinghytte og fritidsbolig i 1. og 2. etg., evt. som bolig utenom sommersesongen.

h. Da de byggetekniske krav er forskjellige etter hvilken bruk av husene må bruksformen angis ved byggemelding.

i. Servicehusets høyde skal ikke overstige 3,0 m til skjæringspunkt yttertak/yttervegg.

j. Takvinkelen skal være 27 grader.

k. Servicehuset skal være tilgjengelig for handikappede.

l. For den sør-østlige bygningsrekken skal terrengets naturlige fall gå rett mot sør-østveggen, men med muligheter for et lite motfall av hensyn til drenasje av overflatevann bort fra bygningene.

Byggeområde - forretning/service.

§ 4a. Eksisterende bygning beriker miljøet på stedet og bør bevares.

b. Nye bygg kan oppføres i 1 etg.

c. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,2.

d. Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av - og pålessing, i henhold til kommunens vedtekt til bygn. l. § 69, nr. 3.

e. Området tillates bare benyttet til virksomhet som har naturlig tilknytning til stedets beliggenhet ved Saltstraumen. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Friområde.

§ 5a. Naustene i friområdet danner et helhetlig og trivelig miljø og bør derfor søkes bevart.

Fellesområder.

§ 6a. Innen fellesarealet skal det anlegges parkeringsplasser som vist på planen.

b. Fellesarealet skal for fotgjengere være åpent for allmennheten.

Bygningslovens § 26.

§ 8a. Før gravings- og byggetillatelse gis skal det foreligge en koteplan som viser nøyaktig ferdig terreng med beskrivelse av opparbeidelse som f.eks. asfalt, tilsåing, beplantning, adkomst for "Spor i Saltstraumen", o.s.v.

b. Coteplanen skal forelegges fylkets kulturavdeling til uttalelse før byggetillatelse gis.

6003-02-BEST3

c. Det skal foreligge beskrivelse av fremdriften samt anleggsdriften av de forskjellige anleggsetappene før byggetillatelse gis.

d. Utsprengingen av området skal skje etter sprengingsplan godkjent av plansjefen.

e. Sprengningskanten skal renses og tilplantes. Dette arbeidet skal ferdigstilles innen et år etter utsprengning.

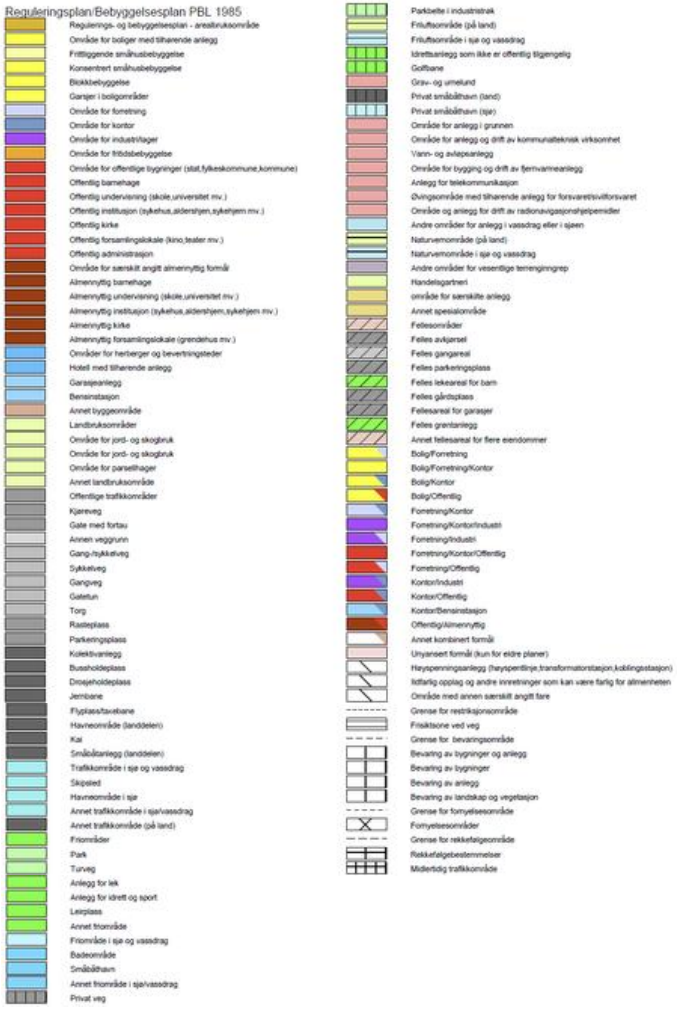
f. Saltstraumen båthavn kan ikke tas i bruk før veien ved Inger Pedersen og Per Ripnes eiendom er omlagt i henhold til reguleringsplanen.

g. Bygningene skal ha et enhetlig preg med samme materialbruk i tak og vegger.

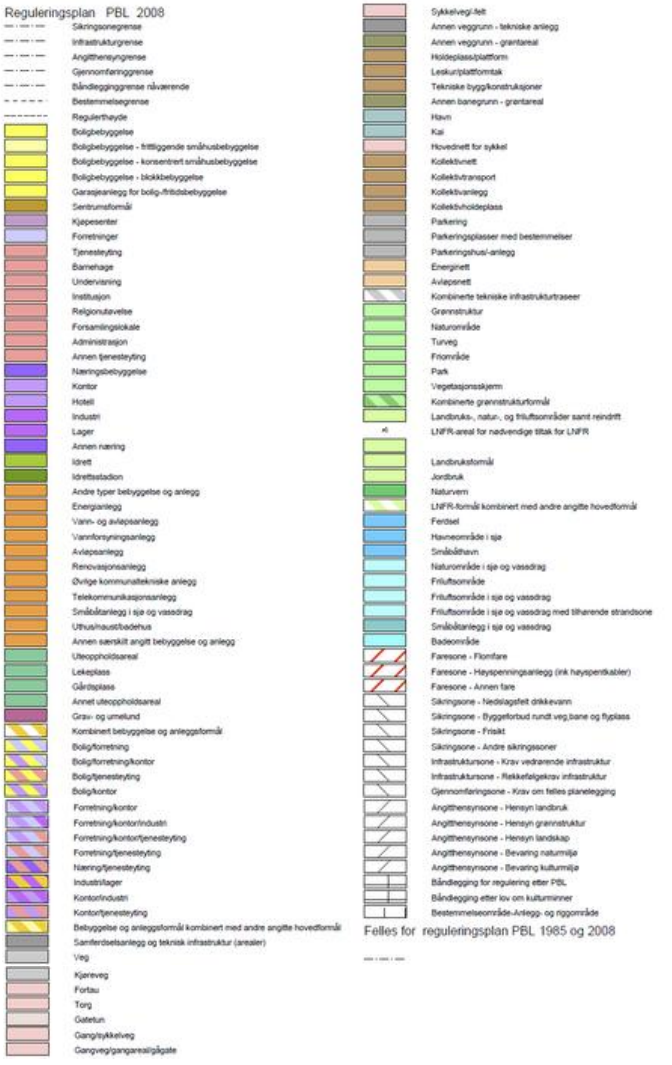
h. Det skal legges stor vekt på den arkitektoniske utformingen. Den skal være tilpasset omgivelsene samt Nordlandsk byggeskikk og fargesetting.

Revidert 29.04.94
Leif A. Urgård

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Måle/linje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert maneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

KP3.BEST 1

Kommuneplanens arealdel
2009 - 2021

Bestemmelser og retningslinjer.

Vedtatt av Bodø bystyre 18.06. 2009.

bodø KOMMUNE

KP3.BEST 2

bodø KOMMUNE

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2009-2021.

Dato for siste behandling i plan-utvalget den	02.06.2009
Vedtatt av bystyret i møte den	18.06.2009
Under K. Sak nr.	78/2009

BODØ KOMMUNE

linda U. Storjord

Linda Karin Storjord
formannskapssekretær

Bestemmelser:

Plankart og bestemmelser er **juridisk bindende.** Det er ikke anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene, jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd.

Bestemmelsene i denne kommuneplanen er på flere punkter ganske detaljerte. Dette er for å ivareta nye behov i områder som omfattes av eldre reguleringsplaner. Dette gjelder bl.a store deler av byutviklingsområdet. Bestemmelsene i kommuneplanen skal kunne danne grunnlag for utarbeiding av bestemmelser i nye reguleringsplaner både for boligprosjekter og for fritidsboliger. De generelle bestemmelsene og bestemmelsene for boligområder skal gjelde for alle nye boligprosjekter i byutviklingsområdet selv om det foreligger eldre reguleringsplaner.

Retningslinjer:

Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men er førende for videre planlegging og forvaltning. Retningslinjene er særlig førende for saksbehandlingen. Retningslinjer angis i *kursiv*.

Byutviklingsområdet:

Det vises til byutviklingsområdet i enkelte bestemmelser. Dette er området Tverlandet tettsted og områdene fra og med Mørkvedmarka/Stover til og med Løpsmark mellom sjøen og markagrensa.

§ 1. Generelle bestemmelser.

§ 1.1. Rettsvirkning.

Kommuneplan 2009 - 2021 gjelder fram til vedtak av ny kommuneplan.

A.
Følgende kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel 2009 - 2021, unntatt bestemmelser angitt i pkt. C:

- Kommunedelplan for Sentrum
- Kommunedelplan for Bodøsjøen
- Kommunedelplan for Rønvik/Saltvern
- Kommundelplan for Indre Havn
- Kommunedelplan for Saltstraumen

B.
Forholdet til reguleringsplaner, unntatt bestemmelser angitt i pkt. C:
Alle vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel 2009- 2021.

C.
Følgende bestemmelser i arealdelen gjelder foran alle vedtatte kommunedel-, regulerings- og bebyggelsesplaner:

- § 1.2 – 1.12 unntatt § 1.8.
- § 2 med underpunkter.
- § 7.8.

D.
Følgende bestemmelser i kommuneplan 2009-2021 kan ikke lempes på ved utarbeiding av nye kommunedel- og reguleringsplaner og bygging av enkelttiltak tillatt i denne plan:

- § 1.2 – 1.12.
- § 2 med underpunkter.
- § 7.8.

Ved eventuell motstrid går kommuneplan 2009-2021 sine ovennevnte bestemmelser foran.

§ 1.2 Plankrav.

For områder avsatt til utbyggingsformål, områder for råstoffutvinning og for områder langs en sone på 50 meter langs vann og vassdrag og/eller inntil 100 m fra strandlinjen, der det ikke foreligger gjeldende regulerings- eller bebyggelsesplan, må arbeid og tiltak som nevnt i Pbl § 93 (arbeid som krever byggetillatelse/fradeling m.m.), ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for naturressurser, miljø eller samfunn, **skal** vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger.

§ 1.3 Krav til maks støynivå.

Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets (MD) retningslinje T- 1442 gjelder innen hele kommunen.

§ 1.3.1 Støy – boliger.

Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå ihht NS 8175, klasse C som tilsvarer 30 $L_{pA,eq,24h}$(db). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, jernbane, flyplass hhv 55, 58 og 52 L_{den}. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 L_{pAmax} (dB), natt kl. 23-07.

Retningslinje:

I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som vegtrafikk- og flystøy) er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3dB, jfr. veileder til T-1442. I slike områder kreves det støyrapport på reguleringsplannivå som dokumenterer at støykravene gitt i veileder til T-1442 er oppfylt.

§ 1.3.2 Områder der det kreves dokumentasjon ifht vegtrafikkstøy.

For støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) langs sterkt trafikkerte veger, kreves det støyfaglig rapport som dokumenterer at støykrava i pkt 1.3.1, jfr MD veileder T-1442 er oppfylt. Hvilke veger dette omfatter avklares i den enkelte reguleringsplan eller byggesak, men vil i hovedsak gjelde langs de fleste hovedveger/større gater innenfor byutviklingsområdet.

§ 1.3.3 Bestemmelser til flystøysoner

Flystøysonekart datert 21.06.07 er vist på plankartet og gis følgende rettsvirkninger:

a)
Rød sone:

I disse områder tillates ikke ny støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager).

For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygging uten plankrav såfremt ingen nye boenheter etableres. Krav til innendørs støy som nevnt i 1.3.1

skal, jfr pbl § 87 for begge tilfeller oppfylles. Bruksendring som etablerer nye boenheter tillates ikke.

b)
Gul sone:

I disse områder tillates bebygd i henhold til avsatt arealbruksformål. For støyømfintlig bebyggelse gjelder:

- Der det gjelder plankrav jfr §1.2 skal det fremlegges støyfaglig rapport som godtgjør at støykrav oppfylles.
- Der det ikke kreves reguleringplan, skal det ved rammesøknad fremlegges støyfaglig rapport som godtgjør at støykravene oppfylles.

For eksisterende boliger i gul sone gjelder unntaket som nevnt under rød sone (2. avsnitt).

Flystøysonekartet revideres hvert 4. år og ovennevnte bestemmelser skal gis tilsvarende anvendelse på de til enhver tid gjeldende flystøysoner.

Retningslinje for a) og b):
Der det foreligger særlig grunner kan ovennevnte bestemmelse med hensyn til arealbruk avvikes såfremt:

- *Saken behandles som reguleringsplan*
- *Utendørs støyforhold er dokumentert gjennom støyfaglig utredning som angir støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor rom med støyfølsom bruk.*
- *Alle boenhetene får en stille side, jfr T-1442, og tilgang til uteareal best mulig egnet til uteopphold med tilfredsstillende støyforhold*
- *Støyrapport dokumenterer at innendørs støynivå som angitt i § 1.3 kan oppfylles*

Bare der det ut i fra en helhetsvurdering anses å foreligge interesseovervekt til fordel for utbygging, kan avvik tillates.

§ 1.4 Miljø.

Alle tiltak i kommuneplanen skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt perspektiv og i et lokalt perspektiv. Alle detaljplaner skal uarbeides med mål om å legge til rette for framtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Dette skal dokumenteres i alle nye reguleringsplanforslag.

§ 1.5 Etablering av kjøpesenter.

Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter med samlet bruttoareal over 3000 m² tillates bare i områder som er angitt med særskilt grense som bysenter eller avlastningssenter vist på plankartet i komunedelplan for sentrum. Unntak gjelder for handel med plasskrevende varegrupper (f.eks bilforretninger, byggvarehandel, gartneri) og

etableringer i lokalsenter dersom etableringens størrelse er tilpasset bydelssenterets størrelse, funksjon og handelsomland.

§ 1.6 Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS).

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal kommunen påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta en slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone. Det skal i nye planer vedtas bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap. Alle nye boliger og institusjoner som bygges i områder med fare for radon skal sikres mot stråling, jfr. kapittel 8.1.3 i ROS-analysen for kommuneplanens arealdel.

Opplysende retningslinje:
Det vises til ROS-analysen som foreligger som tillegg til kommuneplanen. Til behandling av alle typer arealplaner i kommunen skal det utarbeides en analyse av risiko og sårbarhet. Dersom en finner at risiko- og sårbarhetsforholdet ikke er et aktuelt tema for aktuell plan/aktuelt tiltak skal dette gå fram av vedtak. Det kan også stilles krav til ROS-analyse i bygge- og delesaker.

§ 1.7 Automatisk fredete kulturminner.

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3, 1. ledd:

"Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatiskfredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."

jr. § 8, 1. ledd:

"Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatiskfredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten. "

Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland fylkeskommune og Sametinget, Avdeling for rettigheter, næring og miljø og Tromsø museum for marine områder."

§ 1.8 Strandsone og vassdrag.

Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 100m-beltet langs sjoen, og en sone på 50 m langs vann og vassdrag.

Forbudet omfatter også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i 100-metersbeltet skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap og kulturhistorie. Det skal synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsformål. Dette for å sikre allmenn tilgang og redusere inngrepets virkning i landskapsbildet. Unntak kan gjøres i spesielle tilfeller hvor hensynet til allmenn ferdsel, landskap og naturmiljø ikke blir berørt, eller intensjonene i dette punkt løses på annen måte gjennom reguleringsplan eller kommune(del)plan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeidingen av plan.
Bebyggelsen må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres. Etablerte stier skal i hovedsak søkes ivaretatt i planleggingen.

Bestemmelsen omfatter ikke naust og brygger, jfr. egne bestemmelser under § 2. Utbygging i strandsonen til næringsformål må skje etter plan. Det kan gis dispensasjon for mindre næringstiltak i LNF-områder.

Opplysende retningslinjer
Strandsonen er en viktig allmenn ressurs, som i størst mulig grad skal holdes fri for bebyggelse av hensyn til allmenn tilgang og landskapsopplevelse. Dette gjelder især:
- *Egnede rekreasjonsområder*
- *Større inngrepsfrie områder og områder med landskapsmessige kvaliteter*
- *Viktige kulturlandskap og områder med kulturhistoriske interesse*
- *Atkomst fra sjø / gode ilandstigningsplasser*
- *Atkomst ned til sjø, og langs strandlinjen*

Dersom det legges til rette for utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens lokalisering og utforming vektlegges særskilt for å ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter, samt allmennhetens tilgang.

Utfylling i sjø og uttak av masse/sprengning i 100-meterssonen langs sjø og 50-meterssonen langs sjø og vassdrag skal unngås. Det skal ikke tillates terrengmessige avvik på mer enn 0,5m.

§ 1.9 Bevaring av grøntområder i byutviklingsområdet.

Alle grøntområder i byutviklingsområdet skal bevares, og det er **ikke** tillatt med nedbygging av slike områder. Forslag om bruk av grøntarearealer til andre formål, krever utarbeidelse av ny reguleringsplan og utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering. Grøntområder over 100 m² skal ha et særlig vern. Korridorer mellom bebyggelsen og grøntområder og bebyggelsen og marka skal opprettholdes.

Veiledende retningslinje:

Som grøntområder inngår alle områder avsatt til friområder og friluftsområder i vedtatte planer. Videre omfattes begrepet av skolegårder, parker og hager/parker ved institusjoner, offentlige bygg og bygg til allmennyttige formål.

§ 1.10 Universell utforming.

Alle uteområder, slik som lekeplasser, parker, torg og fortau/gater/veier, skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle (Miljøverndepartementets rundskriv T – 5/99 B). Om atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i Teknisk forskrift. Skilt, reklameinnretninger og andre hindringer for orienterings- og bevegelseshemmede på fortau tillates ikke (jfr. kommunens retningslinjer for skilt og reklametiltak, vedtatt av bystyret 03.05. 2000).

Retningslinje:
***Universell utforming** i produkter/kommunikasjonsmidler og bygde omgivelser er slik at de kan brukes av alle mennesker i en så stor utstrekning som mulig - uten behov for tilpassing og en spesiell utforming:*

1. *Like muligheter for bruk*
2. *Fleksibel i bruk*
3. *Enkel og intuitiv i bruk*
4. *Forståelig informasjon*
5. *Toleranse for feil*
6. *Lav fysisk anstrengelse*
7. *Størrelse og plass for tilgang og bruk*

§ 1.11 Folkehelse.
Arealressursene skal forvaltes slik at befolkningens helse fremmes. I forbindelse med helsevurderinger tenkes helse i vid forstand. Det vil si at det ikke bare fokuseres på risikofaktorer som må fjernes for å unngå skader, sykdommer og lidelser. Like viktig er det å se på faktorer som fremmer helse.

§ 1.12 Barn og unges interesser i planleggingen.
Barn – og unges interesser skal synliggjøres i planleggingen. Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen. (Miljøverndepartementets rundskriv T- 2/08 Om barn og planlegging).

Retningslinje.
Barnerepresentanten er høringspart i alle plansaker.

BESTEMMELSER TIL AREALBRUKSOMRÅDENE.

§ 2. Byggeområder .

2.1 Generelle bestemmelser.

A. Definisjon:
Byggeområder omfatter alle utbyggingsområder som boligformål, fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, næringsformål som industri, forretning, kontor og offentlige områder som skole, kirke, barnehage, sykehjem mv.

B. Energiløsning:

Ved utarbeiding av nye område- eller detaljreguleringsplaner for utbyggingsområder skal det tas inn i bestemmelsene at det skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Dette gjelder både til private og offentlige bygg. Der det kan dokumenteres annen løsning for utnyttelse av fjernvarme, må alternativ løsning dokumenteres i byggesaken for godkjenning av bygningsmyndigheten.

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg har alle tilknytningsplikt til fjernvarmenettet. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternativ til tilknytning til fjernvarmeanlegg vil være miljømessig bedre.

C. Framtidig byutviklingsområde:
Rønvikjordene øst for Rv 80 avsettes til framtidig utbyggingsformål for utvikling av ny bydel.

D. Krav til sikkerhet vedr. flyplassen:
Før oppføring av bygninger som kan komme i strid med restriksjonsplanen og andre sikkerhetskrav ved flyplassen, skal Forsvarets flyplassdrift i Bodø ha blitt forelagt saken. Dette gjelder også avklaring av bruk av fasadematerialer.
Bruk av byggekraner i sentrum og i byutviklingsområdet øst og nord for flyplassen krever særskilt godkjenning av Forsvarets flyplassdrift i Bodø.

E. Utforming av bebyggelse:
Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.

Retningslinje:
Det gis egne bestemmelser i kommunedelplan for sentrum om byggehøyder og krav i forhold til sikkerhet ved flyplassen. Det kan settes krav i den enkelte detaljreguleringsplan og byggesak for å ivareta flysikkerheten. Dette gjelder for planer og tiltak i sentrum og øst og nord for flyplassen i hele byutviklingsområdet.
Næringseiendommer som blir berørt av offentlig erverv til infrastruktur, vil få en reduksjon i arealutnyttelsen ved en eventuell utbygging. Det at tomtearealet er redusert, som en følge av offentlig erverv, skal vektlegges ved en eventuell dispensasjonssøknad fra både BYA og byggehøyde.

§ 2. 2 Boligområder.

Bestemmelsene gjelder for alle boligområder innen kommunen.

§ 2. 2.1 Utforming

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.
Arker, takoppbygg og nedskjæringer må ikke dominere takflaten, og skal trekkes tilbake og ikke framstå som en fortsettelse av fasaden, der dette ikke er i tråd med strøkets bygningsmiljø.

Nye boligbygg med 20 boenheter eller mer innenfor byutviklingsområdet skal etableres med avfallsanlegg under terrengnivå. Plassering av nedkast for avfallsanlegg skal fastlegges i reguleringsplan eller utomhusplan.

Retningslinje:
Dersom det velges svalgangsløsninger for bygg, skal løsningene ha høy kvalitet med hensyn til:

- *estetikk*
- *branntekniske løsninger*
- *klimatiske forhold*
- *funksjonelle forhold (antall passerende, støy, innsyn mv)*

Tiltakshaver er ansvarlig for å sannsynliggjøre at disse forholdene er ivaretatt.

§ 2.2. 2 Krav til leke- og uteoppholdsareal

Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesareal for flere eiendommer. Dimensjonering, innhold og funksjon er bestemt i kommunens vedtekt til Pbl. § 69, nr. 3, og skal også være i overensstemmelse med avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Miljøverndepartementets. rundskriv T- 2/08 Om barn og planlegging).
Mht. krav til parkering og uterom gjelder pbl. § 69, samt kommunens vedtekter i medhold av § 69 nr. 3 og norm for kommunaltekniske anlegg.

a) Definisjon og kvalitetskrav
Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring eller parkering og som er egnet til uteopphold.
Arealer avsatt til uteoppholdsareal skal være egnet til formålet, ha sol det vesentligste av dagen, ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier og ikke ha helning brattere enn 1:5 (unntatt for akebakker). Minimumsbredde skal være 7 m.

b) Arealkrav til leke- og oppholdsarealer
Boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesareal for flere eiendommer. Absolutt minstestørrelse, innhold og funksjon er bestemt i kommunens vedtekt. Minimumsbredde skal være 7 m.

c) I tillegg gjelder:
I prosjekter med *flere* enn 15 leiligheter og som har vist til inngangssonelekeplass på minst 150 m^2 på bakkenivå, kan ytterligere krav til inngangssonelekeplass dekkes i

form av felles takterrasse med tilfredsstillende størrelse, orientering, sikkerhet og vindskjerming. Krav til minstestørrelse 150 m^2 vil gjelde.

For nybygg kreves i tillegg minst 1,5 m x 2 m = 3 m^2 per bolig som privat balkong/terrasse, som ikke medregnes som felles uteoppholdsareal..

§ 2.2.3 Utnyttelsesgrad av tomta.

Grad av utnytting i områder som er uregulert eller i planer der grad av utnytting ikke er fastsatt, er %-BYA= 25 %.

§ 2.2.4
For områder avsatt som byggeområder, kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er tilfredsstillende etablert. Omfanget av slike tjenester skal være i henhold til vedtatt utbyggingsrekkefølge og omfatter særlig vann og avløp, infrastruktur med veger og fortau, grøntareal, barnehagetomter og tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 2.2.5
Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.

§ 2.2.6
Byggegrense mot kommunal vei er 4 meter regnet fra regulert veg. Mot riksveg gjelder veglovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i reguleringsplan.
I uregulerte områder og i forhold til frisikt i kryss, gjelder veglovens byggegrenser.

§ 2.2.7 Utbyggingsrekkefølge.

A.
Større utbygginger innen byutviklingsområdet skal skje i henhold til følgende rekkefølge (gjelder ikke for kommunedelplan for sentrum):

1. Bodøsjøen ferdigstilles.
2. a. Hunstad sør kan bygges ut etter at byggetrinn 2 ved Bodøsjøen skole er bygd. Utbyggingen må skje gjennom ny reguleringsplan for området.
   b. Breiva-området i Mørkvedmarka kan bygges ut.
   Utbyggingen må skje gjennom ny reguleringsplan for området der bl.a hensynet til eksisterende lysløype ivaretas.

I kommende 4-årsperiode skal det prioriteres å legge til rette for oppstart av utbygging på Hunstad sør og Breiva.
Videre utbyggingsrekkefølge besluttes i neste kommuneplanrullering.

B.

KP3-BEST 13

Utbyggingsområdet sør for rv 80 mellom Åsen og Kvalvåg kan fortettes noe med boliger. Det kreves utarbeidet en helhetlig reguleringsplan for området med løsning av avkjørsler til rv 80.

C.
Utbygging på Skau kan skje etter vedtatt reguleringsplan og når kommunal vannforsyning er ført fram.

D.
Deler av Mørkved sør avsettes som framtidig byggeområde for boliger. Når området bør bygges ut, må vurderes mot andre utbyggingsområder i framtidige kommuneplanrulleringer, jfr. 2.2.7 A.

E.
Beslutning om utbyggingstidspunkt av Rønvikjordene fattes i egen sak. Før utbygging av Rønvikjordene må det utarbeides en helhetlig plan for arealene. Denne planen må også omfatte en plan som sikrer jernbanetraseen og planfrie krysninger av jernbanelinjen.

Retningslinje:
Arealene langs Bodøelva skal sikres som grøntbelte fra Bodøsjoen til marka avhengig av framtidig arealformål på Rønvikjordene.

§ 2. 3 Fritidsbebyggelse.

Alle områder avsatt til fritidsbebyggelse er vist i plankartet.

§ 2.3.1 Plankrav.

Det foreligger et plankrav for byggeområder for fritidsbebyggelse.

§ 2.3.2 Størrelse og lokalisering for fritidsboliger.
(Se også utfyllende retningslinjer om lokalisering og terrengtilpasning)

Utnyttingsgrad for fritidseiendom settes til maks BYA=120 m² eksklusiv parkering og naust. Arealet skal fordeles på minst 2 bygninger hvor maks BYA= 90 m² på hovedbygning. Maks antall m² kan gjennom reguleringsplanlegging settes lavere ut fra spesielle landskaps-, miljø-, kulturlandskaps-, friluftslivs- eller andre hensiktsmessige grunner. Byggearealet inkluderer alle former for målbart areal, jf. NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger). Gesimshøyden skal være maks 3m og mønehøyden maks 5,5m. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Det gjelder egne bestemmelser for bebygd areal (BYA) for Bodømarka og Nordstranda, jfr. § 2.3.3-2.3.4.

Det kan ikke reguleres områder større enn 1daa til formål fritidsbebyggelse for den enkelte tomt. Punktfeste tillates ikke.

Minimumskrav til uteoppholdsareal på egen tomt eller fellesareal settes til 100m² pr. fritidseiendom eller enhet.

KP3-BEST 14

Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget, og eventuelle fundament skal lukkes inne. For den enkelte tomt skal det legges ved profiler av eksisterende og nytt terreng med bygning inntegnet i samme målestokk (1:100). Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bygges ut. Inngjerding eller oppføring av andre stengsler tillates ikke. Terrasse/balkong kan lukkes inne mot beitedyr.

Krav til omfang og terrengtilpasning vil kunne variere med ulike typer fritidsbebyggelse og det konkrete området bygningene tenkes plassert i. Ved utarbeiding av reguleringsplaner vil det kunne være aktuelt å fastsette alternative bestemmelser dersom dette finnes hensiktsmessig. Valg av alternative bestemmelser skal begrunnes.

Reguleringsplanen skal vise atkomst, fritidsboligenes plassering, interne veier/stier, parkering og trasé for infrastruktur som vann, strøm og avløp. Mulig vannkilde skal vises og evt. sikres i planen. Parkering kan skje enten på felles parkering innenfor planområdet, parkering på egen tomt eller parkering utenfor planområdet der det ikke er veg fram. Det skal i nye planforslag vises plan for parkering både sommer og vinter. Parkeringsvedtektene gjelder for omfang av parkering.

§ 2.3.3 Fritidsbebyggelse i Bodømarka.

Det tillates ingen nye fritidsboliger i Bodømarka. For restaurering og utvidelse av eksisterende fritidsboliger med tilhørende anlegg settes maks BYA=70 m² (unntatt parkering og naust), gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde til maks 5,5m.

§. 2.3.4 Fritidsbebyggelse i områder sør for Skau.

I områdene sør for Skau til Løpsmark gjelder samme bestemmelse som for Bodømarka: For restaurering og utvidelse av eksisterende fritidsboliger med tilhørende anlegg settes maks BYA=70 m² (unntatt parkering og naust), gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde til maks 5,5m.

Generelle retningslinjer for lokalisering og utforming av fritidsbebyggelse

Lokalisering:

1. *Ny fritidsbebyggelse skal lokaliseres innenfor områder avsatt som byggeområder eller LNF-områder hvor spredt utbygging er tillatt i kommuneplanens arealdel.*
2. *All fritidsbebyggelse skal søkes lokalisert i tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Eksisterende hytteområder bør om mulig fortettes eller utvides framfor utbygging av nye områder.*
3. *Følgende områder søkes ivaretatt, og bør derfor holdes fri for bebyggelse*
   - *Viktige områder for friluftsliv og naturopplevelse*
   - *Deler av strandsonen viktig for friluftsliv / allmenn ferdsel*
   - *50-metersbeltet langs vann og vassdrag*
   - *Viktige trekkleier og beiteområder for reindrifta, i sær vinterbeite og vårbeite/kalvingsområder*

- *Trekkveier for vilt*
- *Nærområdet til eksisterende eller prioriterte oppdrettslokaliteter i kommuneplanen / kystsoneplanen, hvor anleggets plassering eller aktivitet kan virke konfliktskapende i forhold til fritidsbebyggelsen på sikt.*
- *Sårbare kulturhistoriske lokaliteter*
- *Viktige landbruks- og kulturlandskapsområder herunder dyrka mark*
- *Åpne områder, og områder med landskapsmessige kvaliteter. Markerte punkter og silhuetter i terrenget bør unngås*
- *Viktige naturverdier og biotoper, samt større inngrepsfrie naturområder*
- *Vernede områder*
- *Viktige innfallsporter til Sjunkhatten nasjonalpark.*
- *Nedslagsfelt for vannverk*
- *Rasfarlige områder*
- *Områder mer enn 2,5 km fra vinterbrøytet veg*

4. *Innenfor fylkesdelplanområdet for Sjunkan-Misten er retningslinjer for reindrift og friluftsliv med tilhørende temakart, førende for lokalisering av ny fritidsbebyggelse. I områder markert som "viktige friluftsområder", "markaområder" og "særlig viktige reindriftsområder ønskes ikke oppføring eller utvidelse av fritidsbebyggelse. Unntak gjelder for områder avklart for byggeformål gjennom kommuneplanens arealdel.*

Utforming:

5. *Ved oppføring av all ny fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg inkludert spikertelt skal det tas landskapsmessige hensyn gjennom utforming av bebyggelsen og plassering i terrenget. (jfr. Pbl. § 74 nr. 2). Detaljerte krav til landskapsmessig tilpasning bør spesifiseres i reguleringsplan / bebyggelsesplan der slik plan kreves.*
6. *Utforming av fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg skal være i tråd med lokal byggeskikk, og tilpasses eksisterende bebyggelse*
7. *Materialbruk skal tilpasses naturomgivelsene og evt. nærliggende bygningsmiljø. Bygningen bør males i naturavstemte farger / jordfarger for å unngå at bygget skiller seg ut i landskapsrommet. Skarpe farger og blanke flater bør unngås.*
8. *Bygningen bør ha saltak, med mindre annen takform er ønskelig for å sikre god terrengmessig tilpasning. Mønet bør følge høydekotenes retning.*
9. *Der bygging av veranda / balkong vil gi en dominerende virkning i landskapsbildet bør uteplasser anlegges direkte på terrenget.*
10. *Inngrep på tomta skal utføres så skånsomt som mulig for å ivareta naturpreget. Vegetasjonen, i sær større trær skal bevares så langt dette lar seg gjøre.*
11. *Der ledningstraseer må føres gjennom friluftsområder, skal disse planeres og tilsåes med*

lokale vegetasjonsarter.

§ 2.3.5 Størrelse og lokalisering for spikertelt/tilbygg på campingbil/vogn.

Spikertelt/tilbygg på campingbil/vogn på områder avsatt til campingformål skal ikke være lengre eller høyere enn campingvogna /campingbilen, og ikke dypere enn 3m. Maks tillatt bebygd areal settes til BYA=15m^2. Farge- og materialvalg skal tilpasses omgivelsene.

§ 2.3.6 Teknisk standard og rekkefølge.

Det gis ikke delings- eller byggetillatelse til oppføring av ny fritidsbebyggelse før tilstrekkelige ordninger er etablert. Herunder regnes forhold som vannforsyning, avløp, avfallsbehandling, elektrisitetsforsyning, samt avkjørsel, parkering, og atkomstvei.

Innlegging av vann til fritidsbebyggelse forutsetter utslippstillatelse. For hyttefelt hvor innlagt vann/avløp planlegges, skal det utarbeides vann- og avløpsplan samtidig med eller reguleringsplan. Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvei, evt. i felles grøft med vann- og avløp. Inngrepet skal tilsås med lokale vegetasjonsarter for å ivareta naturpreget. I områder hvor det ikke gis utslippstillatelser skal det gjøres rede for hvilken løsning som planlegges.

§ 2.4 Fritidsbebyggelse - Tilhørende anlegg ved sjø og vann/vassdrag.

Bestemmelsen omfatter innretninger som naust, brygge, flytebrygge og fortøyning til fritidsformål.

§ 2.4.1 Naust.

Mønehøyden for naust skal være maks 4,5 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittelig planert terrengnivå. Naustet skal ha en takvinkel mellom 30 og 35 grader. For naust i tilknytning til sjø tillates maks BYA = 40m^2 med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. For naust i tilknytning til ferskvann/vassdrag tillates maks BYA = 20m^2 med maksimal bredde 3,5 regnet til utvendig kledning/veggliv.
Bygningen skal ikke ha vindu, og skal ikke innredes til overnatting.

Egen tomt til naust skal være maks 100 m^2 for å oppnå en best mulig utnyttelse av arealbruken i strandsonen.

§ 2.4.2
Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes etter at bruken opphører.

Opplysende retningslinjer
I forbindelse med planlegging av arealer til fritidsbebyggelse bør sjø- og landområder ses i sammenheng, og behovet for tilhørende anlegg vurderes og innarbeides i plan.

Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner skal etablering av brygger, flytebrygger, småbåthavn og naust planlegges som fellesområder.

Tomt til naust bør ikke være bredere enn 7 meter ved sjø og 5,5 ved vann og vassdrag.

Ved lokalisering av tilhørende anlegg skal hensynet til allmenn ferdsel ivaretas. Tiltakene må ikke komme i konflikt med viktige natur- og friluftsinteresser, herunder viktige utfartsområder, ferdselskorridorer, bade- og fiskeplasser, båttrafikk i sjø, samt sårbare dyre- og plantearter.

Oppføring av naust bør så langt det er mulig søkes plassert i grupper som løser naustbehovet på flere eiendommer

Det tillates ikke oppføring av ny flytebrygge dersom behovet kan løses gjennom eksisterende anlegg eller utvidelse av eksisterende anlegg. Ved eventuell lokalisering i rekreasjons- og friluftsområder bør det stilles krav om allmenn tilgang til ombord- og ilandstigning. Landområdet må ikke privatiseres med tilhørende innretninger som bidrar til å hindre fri passasje langs strandlinjen.

Brygger og flytebrygger skal være nøkternt utformet og stå i forhold til bruksbehov, klimatiske forhold og antall brukere. Sprengingstiltak i forbindelse med etablering av brygge / flytebrygge tillates normalt ikke.

Etablering av fortøyning bør unngås i rekreasjonsområder og hekkeområder for fugl, og anlegges slik at den ikke er til hinder for dagens båttrafikk.

§ 2.5 Næringsområder.

Det må utarbeides reguleringsplan for områder avsatt til næringsformål i planen før områdene tas i bruk. Det må avklares i planprosessen om tiltak/plan omfattes av forskriften for konsekvensutredninger.

Nye næringsbygg innenfor byutviklingsområdet som produserer slikt avfall at det kan brukes avfallsanlegg under terrengnivå, skal etablere slikt anlegg. Plassering av nedkast for avfallsanlegg skal fastlegges i reguleringsplan eller utomhusplan.

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

§ 2.5.1
Deler av Mørkved sør langs rv 80 avsettes til framtidig næringsareal. Før arealene tas i bruk må det utarbeides en helhetlig reguleringsplan og bygges ny internvei. Eksisterende

reguleringsplan skal gjelde fram til ny reguleringsplan foreligger. Det vil ikke bli gitt tillatelse til direkte atkomst fra rv 80. Planleggingen må vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger.

§ 2.5.2
For næringsområdet i Vikan kreves reguleringsplan. Det må i planprosessen vurderes om det er behov for konsekvensutredning. Atkomst fra rv 80 må skje via felles atkomst for industriområdet.

§ 2.5.3
Det er avsatt areal til molo på Givær. Tiltaket unntas fra kravet om reguleringsplan i § 1.2.

§ 2.6 Offentlige områder.

§ 2.6.1
Arealet mellom Mørkvedbukta og Rv 80 avsettes til formål annet byggeområde. Arealet skal nyttes til Høgskolens formål og næringsvirksomhet relatert til Høgskolens virksomhet. Det må utarbeides reguleringsplan for nye anlegg innen området.

§ 2.6.2
Det avsettes areal til tomt for ny brannstasjon på Albertmyra – B1/alternativt lokalisert på B2. Det avsettes areal til kirkegård på Albertmyra – G1.Atkomst til Albertmyra må skje fra en fjerde arm i ny planlagt rundkjøring i Olav Vs gt, jfr kommunedelplan for ny rv 80. Det kan i planperioden tas opp til vurdering om hele eller deler av B2 kan reguleres til næringsformål.

§ 3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF).

§ 3.1 LNF - landbruks-, natur- og friluftsområder.

Arealbrukskategorien gjelder generelt for områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder. I plankartet er det avsatt følgende forskjellige kategorier LNF-områder avhengig av vekting av interesser. Reindrift er en del av landbrukskategorien.

§ 3.1.1
Innenfor LNF tillates normalt ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, eller fradeling til slike formål, med unntak av bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring. Innenfor disse områdene vil kommunen føre en mindre streng dispensasjonspraksis enn i øvrige LNF-områder så fremt den ikke er i konflikt med vesentlige landbruks-, reindrifts-, natur- eller friluftsinteresser.
I Værran tillates boligbygging på bebodde øyer unntatt i verneområdene. Boligbygging i Værran er unntatt plankravet i § 1.2.

§ 3.1.2
Maks utnyttingsgrad for boliger tillates med inntil % -BYA=25% jfr.§ 2.1.

Utvidelse av eksisterende og ny fritidsbebyggelse tillates med inntil maks BYA=120 m² fordelt på 2 bygninger og unntatt parkering og naust, jfr. § 2.2.

I områdene sør for Skau til Løpsmark er for eksisterende fritidsboliger maks BYA=70 m² unntatt parkering og naust, jfr. §§ 2.2.3 – 2.2.4.

§ 3. 2 LNF - 1 Landbruks-, natur- og friluftsområder med særlig viktige frilufts- og/eller naturområder.

LNF–1 er områder der det i hovedsak er vesentlige frilufts- og/eller naturverdier. Områdene omfatter også Bodømarka som har særlige viktige områder for landbruk og friluftsliv. Bodømarka avgrenses av markagrensa, jfr. plankartet.

§ 3.2.1
Innenfor LNF–1 tillates ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, eller fradeling til slike formål. Unntak er bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring og tiltak for tilrettelegging av friluftsliv for allmennheten.

§ 3.2.2
Ved søknad om utvidelse av eksisterende anlegg gjelder § 3.1.2 tilsvarende, med unntak av Bodømarka jfr. § 2.2.3. For Bodømarka tillates utvidelse av eksisterende fritidsboliger til maks BYA=70 m² unntatt parkering og naust. For boliger i Bodømarka gjelder § 3.1.2 og generelle bestemmelser under byggeområder § 2.

§ 3.2.3 Innfallsporter til Sjunkhatten nasjonalpark.
Det er i fylkesdelplan for Sjunkan-Misten vedtatt innfallsporter på følgende steder: Vatnlia, Heia, Skau, Tverrbakksjyen, Finnkonnakken og Tårnvik. Innfallsportene skal sikre atkomst til nasjonalparken og tilrettelegging for friluftsliv, og kan opparbeides i henhold til retningslinjer i fylkesdelplanen.

§ 3.3 LNF- 2 Særlige viktige landbruks- og/eller kulturlandskapsområder.

LNF-2 er LNF-områder klassifisert som vesentlige landbruks- og/eller kulturlandskapsverdier. Viktige landbruksområder er større sammenhengende arealer med dyrka jord, økonomisk drivverdig skog og beiteområder særlig for geit og storfe. Viktige kulturlandskapsverdier inneholder en sammenhengende tradisjon med bebyggelse, bosetting og spor etter menneskelig aktivitet.

§ 3.3.1
Innenfor LNF–2 tillates ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, eller fradeling til slike formål, med unntak av bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring. Se unntak i § 3.3.3.

§ 3.3.2
Ved søknad om utvidelse av anlegg gjelder §§ 3.1.2 og 3.2.2.

§ 3.3.3 Spredt boligbygging i ytterdistriktene.

I LNF-2–områdene kan det gis tillatelse til **boligbygging** i ytterdistriktene innenfor områder vist som spredt boligbygging på plankartet. Følgende områder er avsatt:

- 2 områder på Kjerringøy.
- Deler av Skjerstad.
- I søndre del av kommunen er det avsatt områder på Straumøya, Evjen, Gillesvåg/Kodvåg og Børelv.

Byggetillatelse i områder for spredt boligbygging kan innvilges dersom følgende kriterier er oppfylt:

- Nødvendig infrastruktur (f.eks veg og strøm) må være utbygd i rimelig nærhet til tomtegrense og/eller bolig.
- Boligen må lokaliseres i tilknytning til, eller i rimelig nærhet til eksisterende bygningsmiljø.
- Boligen må ikke komme i konflikt med vesentlige landbruks-, natur-, kulturvern- eller friluftsinteresser. Søknad om bygging og/eller fradeling skal behandles på ordinær måte etter jordlovens bestemmelser.
- Statens vegvesen må innvilge tillatelse til avkjørsel. (jfr. også § 7.1).

I 4-årsperioden kan det bygges inntil angitt antall boliger i områdene for spredt boligbygging:
- 15 boliger i Skjerstad
- 10 boliger i søndre del av kommunen (unntatt Skjerstad)
- 15 på Kjerringøy

§ 3.3.4 Kjerringøy Handelssted.

Området ved og rundt Kjerringøy handelssted som er av betydning for inn og utsyn skal beholdes uberørt, og det skal ikke innvilges dispensasjon for bygging til bolig- eller fritidsformål.

§ 4 Områder for råstoffutvinning.

Etablering av nye og utvidelse av eksisterende massetak og massedeponi skal kun skje etter reguleringsplan. For større områder kreves konsekvensutredning i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Det foreligger ingen nye områder i denne kommuneplanen. Følgende områder er avsatt i planen:
Ljøsenhammeren (marmor), Løding, Vatnet kvarts, Vika i Misvær, Kviteberg dolomittbrudd.

§ 5 Båndlagte områder og områder for Forsvaret.

Følgende områder/arealer båndlegges til nærmere arealavklaring foreligger:

- 2 alternative tomter til forbrenningsanlegg i Tjønndalen
- Nordstranda fritidspark
- Vestvatn skianlegg

For de båndlagte områdene skal det gjennomføres egne reguleringsplan- og konsekvensutredningsprosesser. Båndleggingen i Tjønndalen utgår dersom det velges annet alternativ for energianlegg.

Det er båndlagt områder for Forsvaret: Bodin leir og skytefelt.

§ 6 Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområder.

Sjøarealet innenfor kommunens grenser som ikke er avsatt til noe spesifikt formål, har arealkategorien NFFF (natur, ferdsel, fiske og friluftsliv).

§ 6.1 Havbruk.

Det er avsatt områder til havbruk enten i kombinasjon med andre formål eller som bare akvakultur. Det er avsatt områder til havbruk og områder fra 25 meter under vannoverflata til havbunnen som kan nyttes til fortøyninger. Områdene er merket henholdsvis med A nr og A nr^{25}. Fra overflata og ned til 25 meters dybde er arealene merket A nr^{25} avsatt til NFFF - flerbruksområde uten akvakultur.
(Det vises til tabell i planbeskrivelsen over A-områdene og flerbruksområdene.)

§ 6.2 Sjøvannsinntak.

Områdene V 1, 2 og 3 er sikring av sjøvannsinntak for eksisterende havbruksanlegg på land. Områdene skal ivaretas slik at de forblir tilfredsstillende vanninntak for yngel- og settefiskproduksjon. Tiltak som kan påvirke vannkvaliteten må vurderes og dokumenteres grundig. Områdene er Mørkvedbukta, Hopen og Breivik.
Områdene V 4 og 5 er sikring av sjøvannsinntak for drikkevannsanlegg på Helligvær og Givær.

§ 6.3 Natur- og friluftsområder.

Det er avsatt områder til natur- og friluftsliv (NF- enkeltvis eller i kombinasjon) i sjø.

Veiledende retningslinjer:
Temakart fiskeri- og havbruk viser registrerte gyte- og låssettingsplasser. Disse skal tas hensyn til ved behandling av konsesjonssøknader for akvakultur.
For akvakulturområder beliggende i Skjerstadfjorden kan nye konsesjoner tas i bruk når et helhetlig miljøoppfølgingsprogram for fjorden er etablert.

§ 7 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

§ 7.1 Veger – avkjørsler.

Hovedveger skal gi god fremkommelighet for bil- og kollektivtrafikken. Dette skal sikres gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler, og vektlegging av planskilt kryssing og krav om gang/sykkelveg. Det vises også til § 3.3.3.

Langs Rv. 80 i hele kommunen håndheves en meget streng holdning til avkjørsler. Det skal være svært få avkjørsler fra riksvegen og det kreves vedtatt reguleringsplan dersom det skal bygges langs rv 80. Unntak kan gjøres for stedbunden næring.

Det kan ikke påregnes nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler på nordsiden av strekningen Åsen-Kvalvåg på rv 80. For utbygging på sørsiden av Rv 80 på denne strekningen, stilles krav om reguleringsplan. Unntak kan gjøres for primærnæringen.

Langs Rv. 17 og Rv. 834 Bodø – Valvik praktiseres en streng holdning til avkjørsler. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til bolig kan i særskilte tilfeller godkjennes av vegmyndighetene.

Langs Rv 812 fra Rv 17 til Misvær praktiseres en mindre streng holdning til avkjørselssøknader.

§ 7.2 Kollektiv.
Kollektivtrafikken skal sikres god framkommelighet, særlig i byutviklingsområdet.
I nye, større utbyggingsområder skal det tilrettelegges for nye busstraseer.

§ 7.3 Jernbane.
I plan- og byggesaker som berører arealer inntil 50 meter på hver side av jernbanesporet mellom Bodø sentrum og til kommunegrensen mot Fauske, skal det foretas en konkret vurdering av tiltaket opp mot behov for areal til krysningsspor.

Det avsettes areal til ny togstopp på Tverlandet.

Veiledende retningslinje.
Iht Jernbanelovens § 10 er det alminnelig byggeforbudssone på 30 m fra midtlinje jernbanespor.

§ 7.4 Flyplass.

Det avsettes areal til framtidig lokalisering av ny rullebane på flyplassen.

§ 7.5 Restriksjonslinje flyplass.

Mellom restriksjonslinje for flyplassen og flyplassområdet kan det ikke igangsettes tiltak av noen art uten at det er godkjent av flyplassmyndighetene og kommunen. I hovedsak er alle tiltak forbudt fram til nye flyplassplaner er godkjent. Området ligger mellom Olav Vsgt, Gamle riksveg og Bodøsjøen friluftsområde.

§ 7.6 Kommunikasjon til sjøs.

Tiltak som hindrer ferdsel i hoved- og bileder er ikke tillatt, f.eks. utplassering av merder, bøyer, samt dumping av masser eller gjenstander.

§ 7.7 Areal ny bru til Kjerringøy.

Det avsettes en linje for framtidig trasé på plankartet som skal hindre at områdene tas i bruk til formål som kan hindre planlegging av ny veg/bru over Mistfjorden.

§ 7.8 Hovedvegnett for sykkel.

Temakart sykkel legges til grunn for all arealplanlegging i eksisterende og nye kommunedelplaner og reguleringsplaner. Temakart sykkel viser hovedvegnettet for sykkel.

Retningslinje:
Hovedvegnett for sykkel følges opp med en handlingsplan for sykkel.

§ 7.9 Gang- og sykkelveger.

Trafikksikkerhetsplanen for Bodø kommune er førende for arealplanleggingen og bygging av fortau/gang/sykkelveger på det kommunale vegnettet. Gang/sykkelveger kan bygges uten reguleringsplan der det ligger til rette for det.

Nye gang- og sykkelvegtraséer er vist for strekningene:
- Godøy – Saltstraumen
- Misvær sentrum – Misvær skole
- Løpsmark – Valvik
- Fjære – Alsos
- Fjell – Valnesveien (sti)

§ 8 Bestemmelser for Saltstraumens fjordsystem og tilhørende landskapsrom.

Målet med bestemmelser for Saltstraumens fjordsystem og tilhørende landskapsrom er å ivareta og opprettholde de nasjonale natur-, friluftslivs-, kultur- og landskapsverdiene i et langsiktig perspektiv. Innenfor området skal det søkes å legge til rette for eksisterende og ny næringsvirksomhet. Dette gjelder spesielt reiselivsnæringen og hensyn som må tas for å ivareta attraktiviteten til reisemålet Saltstraumen.

Saltstraumens fjordsystemer og tilhørende landskapsrom er avsatt på plankartet. Områdets avgrensning er fra vest og sør langs kommunegrensa mot Gildeskål, i sør langs vannskillet i Børvasstindene, mot øst innerst i Elvfjorden over mot Skålbones, og i nord i Saltfjorden slik at områdene fra Godøy til og med Straumøya er med.

§ 8.1. Særlige tematiske bestemmelser innen Saltstraumens fjordsystem og tilhørende landskapsrom.

8.1.1 Friluftsområder.

Områdene som er sikret til friluftsliv og/eller avsatt til formålet i plan, skal fortsatt kunne utvikles for allment friluftsliv med best mulig tilrettelegging for alle brukergrupper.

8.1.2 100-metersbeltet.

Det skal som hovedregel ikke bygges innenfor 100-metersbeltet. Om nødvendig kan denne grensen utvides for å ivareta helheten i et område.
Unntak gjelder for eksisterende reguleringsplaner. Naust, se egne bestemmelser.

8.1.3 Kulturminner.
Innenfor forvaltningsområdet skal det ikke bygges slik at nye tiltak påvirker kulturminnene negativt med tanke på opplevelsesverdien. Automatisk fredete kulturminner, gravhauger / gravrøyser / boplasser, forvaltes etter *Kulturminneloven* uavhengig av hvor de ligger. Etter loven har de en vernesone som skal beskytte kulturminner mot inngrep. I forvaltningsområdet skal vernesonen være min. 100 meter ved nye tiltak. Unntatt er tiltak innenfor eksisterende gårdstun.

8.1.4 Nyere tids kulturminner.
Nyere tids kulturminner skal ivaretas. Krigsminnene på Seines på Straumøya og deriblant det tyske fortet fra tidlig 1940-tall skal bevares. Tiltak som berører anlegget negativt skal ikke tillates.

8.1.5 Utfylling i sjø med mer.

Utfylling i sjø og uttak av masse/sprengning i 100-meterssonen er i hovedsak ikke tillatt innenfor området.

§ 8.2 Særlige bestemmelser om utbygging innen Saltstraumens fjordsystem og tilhørende landskapsrom.

Bestemmelsene i § 8.2 er tillegg til de ordinære bestemmelsene for for byggeområder i § 2 og bestemmelsene for LNF-områder i § 3..

§ 8.2.1

All ny bebyggelse må utformes slik at det opprettholder/hever kvalitetene innen området.

§ 8.2.2

Ved planer om utbygging skal konsekvenser for naturmiljø, kulturhistorie, landskap og friluftsliv dokumenteres, og det skal synliggjøres hvordan hensynene søkes ivaretatt. Tiltak som vil komme i konflikt med en eller flere av disse hensynene tillates ikke.

§ 8.2.3

Ny bebyggelse og ombygging/restaurering av eksisterende bebyggelse skal underordnes natur- og kulturkvaliteter. I praksis betyr det skal settes særlige krav til bygningers omfang, terrengtilpassing, og estetisk utforming, herunder fargesetting, materialbruk og arkitektur. Det skal være et hovedmål å tilpasse bygninger og naturinngrep til terrenget og naturen. Farger på bygninger skal tilpasses terrenget/området. Lokalisering til høyder/knauser skal unngås for å hindre silhuettvirkninger.

KP3 - BEST 25

§ 8.2.4

Landskapet i hele landskapsrommet skal ivaretas.
Detaljer og formasjoner i terrenget som kan ha visuell opplevelsesverdi skal søkes bevart.

§ 8.2.5
Vedlikehold og istandsetting av eldre bygninger er viktig for å ivareta kulturlandskapsverdiene. Bruksendring etter istandsetting kan tillates forutsatt at uteområdets karakter opprettholdes. I områder hvor allmennheten har tilgang, tillates ikke innretninger som kan virke privatiserende eller hindrende for bruken av uteområdet.
Bruksendring gis ikke for naust.

§ 8.2.6

Nye bolighus/fritidshus som ønskes lagt til et område med eldre gårdsbebyggelse, eller til et tun, skal tilpasses tunet/gården og utformes på en slik måte at tiltaket opprettholder eller *hever* kvaliteten på tunet.

§ 8.2.7

Etablering av nye veier i forbindelse med jord- og skogbruk skal i de tilfeller de blir godkjent tilpasses terrenget og landskapet. Ved behandling av byggesaken skal kulturkontoret ha saken til uttalelse. Eier/tiltakshaver og jordbruksforvaltning skal samarbeide med nødvendige kommunale fagetater, fylkeskommunen og fylkesmannen for å finne gode løsninger.

§ 8.2.8.
Planutvalget skal behandle alle søknader om tiltak innenfor 100-metersbeltet der administrasjonen innstiller positivt til innvilging av søknaden.

KP3 - BEST 26

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bodø

Moloveien 20, 8003 BODØ

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bodø, Fauske, Sørfold, Gildeskål, Meløy, Vestvågøy og Hadsel godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bodoe

482 17 288

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 35-0037/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ripnesveien 8056 SALTSTRAUMEN

Betegnelse: Gnr 77, bnr 12 (ideell andel 1/1) i Bodø kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no