



aktiv.

Brattlandsveien 120, 8725 UTSKARPEN

**Eldre fritidsbolig beliggende i
naturskjønne omgivelser på
Brattland | Naust og uthus**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Clausen

Mobil 957 77 529
E-post roger.clausen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

NY Prisant.: Kr 1 000 000,-
Omkostn.: Kr 26 390,-
Total ink omk.: Kr 1 026 390,-
Selger: Knut Ludvig Karstensen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 95/146 kvm
Tomtstr.: 1391.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1807260020

Ny pris! Eldre fritidsbolig beliggende i naturskjønne omgivelser på Brattland i Naust og uthus

Er du på utkikk etter en eiendom omringet av vakker natur? Da bør du ta en kikk på dette sjarmerende huset fra 1947! Med flott utsikt og mange muligheter kan dette være den perfekte fritidsboligen for deg, enten du ønsker en sommerhytte, helgeturer eller dagsturer.

Hytta har et BRA-i på 95 m2, og inneholder vindfang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, 3 soverom og trappegang. Med eiendommen følger også et eldre uthus og et naust.

Velkommen skal du være til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning17
Om eiendommen22
Tilstandsrapport34
Energiattest75
Forbrukerinformasjon 176
Budskjema 177





Stua ble tilbygd i 2009, sammen med entreen, wc og bod.







Enten du ønsker en hytte som base for sommerferier, helgeturer eller dagsturer;
kan dette være eiendommen for deg. Ta kontakt for visning.





Ved inngangspartiet er det etablert en hyggelig altan med flott utsikt!





Plantegning

1. etasje

REDE EIENDOMSMEGLING



Brattlandsveien 120

3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme. Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkeligheten. Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Brattlandsveien 120

3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkeligheten.

Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 kvm

BRA - e: 51 kvm

BRA totalt: 146 kvm

TBA: 26 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Vindfang, toalettrom, hall m/trapp, stue, kjøkken, bad og bod.

2. etasje

BRA-i: 35 kvm Gang og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 18 kvm Altan ved inngangsparti Altan med utgang fra lofts gang på ca. 18 kvm. (Ikke rekkverk)

Eldre naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm Naustrom

Eldre uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 kvm Lagerrom

Ikke målbare arealer

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) er kjeller hvor gjennomsnittlig høyde er ca. 188 cm. totalt areal i kjelleren er 35 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Åpent areal (TBA) er altan ved inngangspartiet på

ca. 8 kvm, samt altan med utgang fra lofts gang på ca. 18 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1391.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Naturtomt, delvis opparbeidet og beplantet. Ikke holdt i hevd siste år.

Eiet, 1391.5 kvm iht. matrikkel. Arealet er beregnet og ikke oppmålt i senere tid. Det tas forbehold om at arealet kan avvike.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brattland i Utskarpen ca. 40 km fra Mo sentrum. Avkjøring fra FV810 rette etter at Storholmen gård er passer og til veis ende ved felles parkeringsplass på Brattland. Gangvei fra parkeringsplassen og frem til eiendommen på ca. 600 meter.

Adkomst

Fra felles parkeringsplass til eiendommen er de ca. 600 m. gangvei i lettgått terreng.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av spredd bolig, landbruk og fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse av byggets utvendige konstruksjon. Hovedhuset med taktekking av malte bølgeblikkplater. Utbygd del av boligen med folietekking. Malte jern takrenner og nedløp på boligen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående malt bordkledning. Ingen tegn til svekkelser i konstruksjonen registrert ved befaringen, kun normal alderssvekkelse. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Malt tett ytterdør og malt balkongdør med isolerglass. Eldre balkongdør på loftet. Ytterdørene er montert i 2016 i forbindelse med utbygget. Balkongdørene på kjøkkenet er fra 2019. Altan med utgang fra loftet på ca. 20 kvm. Altan ved inngangspartiet på ca. 8 kvm med ribbegulv av trykkimp.materialer og rekkverk med malte stående bord. Rekkverkshøyde 90 cm. Trapp til terreng. Trapp i tre fra altanen ved inngangspartiet

Verditakst

Kr 1 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra selger egenerklæring fra Fremtind. Selger har avkrysset for at han ønsker å tegne Boligselgerforsikring, men siden det er vilkår om at da forutsettes at Tilstandsrapport ikke er over 1 år, noen den for tiden er. Forsikringen kan dermed ikke tegnes.

- Boligen ble kjøpet i 1983.

- Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 månedene.

Våtrom, tak og fasade

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom,

enten av deg eller tidligere eiere?

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Ansatt ved beleggsenteret Mo

Beskrivelse av arbeidet: Gulvbelegg.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Rev badet og satte opp nytt stenderverk.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

? Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis

membran, tettesjikt og sluk

Ble lagt membran, sluk og varmekabler.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Snekker

Beskrivelse av arbeidet: Noen nye vinduer i 1999.

Husker ikke navn på han som utførte jobben.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Olaf karstensen. Valter karstensen.

Beskrivelse av arbeidet: Utbygging av inngangsparti

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

? Ja

Ny drenering på øvervegg. Drenering å rør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering på øvervegg.
Drenering å rør.
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
? Ja
Litt i kjeller før drenering ble ordnet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering på øvervegg.
Drenering å rør.
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering på øver vegg.
Drenering å rør.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
? Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på øver siden

Tekniske installasjoner
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
? Ja
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Elektrisk utstyr. Hemnesberget
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av sikringsskap.
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
inngangspartiet er revet og bygget opp igjen.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

Se hele egenerklæring vedlagt.

Innhold
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av

terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Standard
Velkommen til Brattlandsveien 120

Det første som møter deg innendørs er en koselig entre med plass til oppbevaring av yttertøy. Boligen holder en eldre, autentisk stil med tregulv og malt panel på vegger.

Stua ble tilbygd i senere tid, noe som gjør den mer praktisk for å samle venner og familie til hyggelige sammenkomster. Den koselige stua har store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys, og gir deg en fantastisk utsikt over de naturskjønne omgivelsene. Her kan du nyte koselige kvelder foran peisen, eller samle familie og venner til hyggelige sammenkomster. Det finnes også en spisestue som skaper en god ramme for måltidene, og med dagens plassering av spisestuen kan du nyte de flotte utsikten over fjorden og omkringliggende fjell.

Hytta har et enkelt kjøkken med innredning med slette fronter og laminert benkeplate. **K**

jøkkeninnredningen, med gamle tremøbler og klassiske detaljer tar deg tilbake til en enklere tid. Sanitærrommet er utstyrt med Separett forbrenningstoalett.

Hytta har tre soverom, perfekt for en familie som ønsker god plass. Alle av god størrelse med plass til seng, nattbord og oppbevaringsløsning. Det ene rommer er påbegynt oppusset, men ikke ferdigstilt enda.

Hagen per tiden gjengrodd, men med litt tid, kjærlighet og en kyndig hånd er mulighetene mange; lek og utendørs aktiviteter, dyrke dine egne grønnsaker, eller bare nyte naturen rett utenfor døren.

Det er gangsti fra fritidsboligen og ned til naustet. Området rundt naustet er flott for den som liker fiske, padling eller gå turer langs vannkanten.

Beliggenheten gir deg det beste av begge verdener. Fredelige omgivelser, samtidig som du har kort avstand til nødvendige fasiliteter. Skoler, barnehager, butikker og offentlig transport er innen rekkevidde.

Feil og merknader
Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig taktekking: Mer enn halvparten av

- forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Utvendig veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
 - Utvendig takkonstruksjon/Loft: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er registrert avføring etter mus på kvisten.
 - Utvendig dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Innvendig overflater: Generell slitasje og elde på overflatene på loftet.
 - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
 - Innvendig rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
 - Kjøkken: Det er påvist at overflater har noe skader. Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra tidligere kokesone i kjøkkenet.
 - Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
 - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
 - Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
 - Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
 - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
 - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger
 - Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger

ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Kun avløp for gråvann

TG3 (store eller alvorlige avvik):

- Utvendig nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet
- Utvendig vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige.
- Innvendig trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Våtrom, bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Spesialrom, toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør
- Elektrisk anlegg
- Branntekniske forhold
- Septiktank: Det er ikke installert septiktank på eiendommen.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

- Andre innvendige forhold: Eldre og utidsmessige overflater innvendig. Generell overflateoppussing

- må påregnes.
- Tomteforhold: Byggegrunn, drenering, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt.

Elektrisk anlegg

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2021

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Skiftet sikringsskap.
- Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke

- tilstrekkelig festet? Ja
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei

Branntekniske forhold

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja Siste kontroll av brannslukningsapparatet ble utført i 2006.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei

Det har iht. kommunen aldri vært feiet på eiendommen. Fyring frarådes før skorsteinen er feiet og kontrollert.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven. NB! Da tilstandsrapport er over 1 år kan ikke Boligselgerforsikring tegnes.

Innbo og løsøre

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Felles parkeringsplass på Brattland. Gangvei fra parkering og til eiendommen. Nåværende eier har parkert på snuplass/ parkeringsplass på Brattland på Gnr 168/3. Gangvei fra parkering og til eiendommen. Det er ikke tinglyst rett til parkering.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedfyring og strøm.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge

energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 000 000 **NY PRIS!** (oppr. kr. 1.200.000)

Omkostninger kjøper

1 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

25 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

26 930 (Omkostninger totalt)
43 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
46 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 026 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 043 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 046 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Det er ikke registrert noen gebyrer for kommunale avgifter på eiendommen. Det betales ekstern leverandør fritidsrenovasjon ca kr. 1 200,-

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi forsøkt innhentet.
Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evtuelte øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 16 i Rana kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen gnr 168/16 har veirett fra den kommunale snuplassen over gnr 168/3, 168/10, 11 og gnr 168/7 etter den eksisterende veien, jf. vedlagte jordskiftekart. Veiretten omfatter kun kjøring med ATV og snøscooter. Kjøring utenom denne veitraseen tillates ikke med mindre partene blir enige om noe annet.
Eier av gnr 168/16 har gangrett ned til sitt naust over gnr 168/7.
Dok.nr: 2010. Tinglyst 03.04.1987: Forkjøpsrett
Dok.nr: 1010557. Tinglyst 30.10.2015: Jordskifte

For mer informasjon ang. forkjøpsrett kontakt

megler.

Presisering av veirett fra Jordskiftedommer Øystein Nilsen i mail 17.10.2025;

"Hei

Viser til telefonsamtale i dag angående vegrett og utbedringer av vegen i ovennevnte sak.

Det er rettskraftig avgjort i saken at gnr. 168/16 har vegrett over gnr. 168/3, 168/10, 11 og gnr. 168/7 etter eksisterende veg.

Selv om ikke vedkommende eier av gnr. 168/16 ikke har fulgt opp utbedring av vegen etter fristene i rettsforliket, vil ny eier av gnr. 168/16 fortsatt ha rett til å utføre de tiltakene som er beskrevet i rettsforliket mot vederlag til de aktuelle eiendommer som fremgår av rettsforliket. Etter utført tiltak har eier av gnr. 168/7 ingen rett til å stenge vegen mot bruk av gnr. 168/16.

Siden vederlaget til motparten ble bestemt i 2015, vil det være naturlig at dagens vederlag blir kompensert ut fra økningen etter konsumprisindeksen.

Hvis partene ikke blir enige om en løsning, vil det være anledning til å kreve ny jordskiftesak som bruksordning etter jordskifteloven § 3-8, § 3-9.

Med hilsen
Øystein Nilsen
Jordskiftedommer"

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen tegninger eller ferdigattest i kommunens arkiver. For bygninger oppført før

dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpesteder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettsteder og følgelig var det ikke krav til at bebyggelse før 1965 skulle søkes om til kommunene. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten/ulovligheten rundt bruken av rommene i denne boligen.

Tilbygg som er oppført i 2009 skulle vært søkt godkjent. Selger opplyser i ettertid at tilbygget er ført opp på samme areal som var.

Ytterste konsekvens vil være tilbakeføring til opprinnelig stand. Kjøper overtar ansvar ved ovennevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Vei:

Hver enkelt som har veirett skal betale kr. 1000 i årlig vedlikeholdsavgift fra den kommunale snuplassen og opp til "Svingen". Beløpet justeres iht. KPI hvert 5. år. Første betaling var i 2015. I tillegg plikter hver eiendom å betale like stort beløp hver ved skade på vegen som ikke kan dekkes av den årlige vedlikeholdskostnaden. Eier av respektive eiendom skal betale kr. 1000 årlig for vedlikehold for veien fra "Svingen" og ned til bunnen av den bratte bakken på gnr 168/7. Vedlikeholdet av veien fra avkjørselen til gnr 168/7 har respektive eiendom ansvar for.

Eiendommen gnr 168/16 har veirett fra den kommunale snuplassen over gnr 168/3, 168/10, 11 og gnr 168/7 etter den eksisterende veien, jf.

vedlagte jordskiftekart. Veiretten omfatter kun kjøring med ATV og snøscooter. Kjøring utenom denne veitraseen tillates ikke med mindre partene blir enige om noe annet.

Avløp:

Eier av gnr 168/7 og gnr 168/16 har felles brønnrett til brønnen utenfor gnr 168/16. Eier av gnr 168/7 har fullt vedlikeholdsansvar for brønnanlegget med tilknytningsledninger mot at eier av gnr 168/16 betaler eier av 168/16 betaler eier av gnr 168/7 kr. 2000 årlig. Avgiften reguleres etter KPI hvert 5. år.

Les vedlagte rettsforlik for nærmere informasjon og kart.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli

meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Vilkår for tegning av Boligselgerforsikring er at Tilstandsrapport skal fornyes etter 1 år. Det er ikke gjort her og forsikringen kan ikke tegnes av selger. Selger har derfor ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon fast pris kr. 45 000. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 000,- tilretteleggingshonorar kr 8 900,-, oppgjørshonorar kr 5 500,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF
roger.clausen@aktiv.no
Tlf: 957 77 529

Salgsoppgavedato

23.02.2026



Norsk takst

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



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

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

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

Helbo Takst

er en underavdeling til Teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 3 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Kontakt oss for takst på mobil 911 31 448. Firmapost: post@helgelandbbl.no eller til jrh@helgelandbbl.no

Tilstandsrapport

- Fritidsbolig
- Brattlandsveien 120, 8725 UTSKARPEN
- RANA kommune
- gnr. 168, bnr. 16

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 10.06.2024 Rapportdato: 01.07.2024 Oppdragsnr.: 10865-1230 Referansenummer: LC4668

Autorisert foretak: Helgeland BBL Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen Vår ref: J.R.Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen

John-Roger Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jrh@helgelandbbl.no
911 31 448



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført ihht. byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc. Taktsingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takst dokumentet.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Fritidsbolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedhuset med takteking av malte bølgeblikkplater. Utbygd del av boligen med folietekking. Malte jern takrenner og nedløp på boligen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående malt bordkledning. Ingen tegn til svekkelser i konstruksjonen registrert ved befaringen, kun normal alderssvekkelse. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Malt tett ytterdør og malt balkongdør med isolerglass. Eldre balkongdør på loftet. Ytterdørene er montert i 2016 i forbindelse med utbygget. Balkongdørene på kjøkkenet er fra 2019. Altan med utgang fra loftet på ca. 20 kvm. Altan ved inngangspartiet på ca. 8 kvm med ribbegulv av trykkimp.materialer og rekkverk med malte stående bord. Rekkverkshøyde 90 cm. Trapp til terreng. Trapp i tre fra altanen ved inngangspartiet

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv belagt med en kombinasjon av laminat, banebelegg og malte/lakkerte gulvbord. Vegger i en kombinasjon av malte plater, malt/lakkert trepanel og plater med tapet/strie lagt på veggene. Himlinger i en kombinasjon av trepanel og malte plater. Kjeller med betonggulv. Etasjeskillere for øvrig av tre. Største målte planavviket er på 10 mm gjennom hele rommet. Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon. Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m3 i første etasje.

Teglsteinpipe fra byggeår med tilkoblet ildsted i stuen. Ildsted montert ca. år. 1983. Pipe er pusset og malt i hovedplanet og pusset på loftet. Kjeller med betonggulv, betong vegger samt etasjeskiller isolert og delvis tildekket med stubbbloftbord. Malt trapp i tre opp til loftet. Malt formpresset dør samt malte slette finerdører. Eldre og utidsmessige overflater innvendig. Generell overflateoppussing må påregnes.

VÅTROM

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Bad Bad med enkel standard oppført i forbindelse med kjøkkenet. Vegger belagt med våtromsbelegg. Malt trepanel lagt i himlingen. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 3. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Badet har fritthengende servant på vegg med lite overskap og speil. Dusj på vegg med dusjforheng. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilliggende rom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Kun naturlig utlufing fra kjøkkenet via vindu.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Mat trepanel lagt på vegger og ubehandlet trepanel i himlingen. Banebelegg lagt på gulvet. Malt vindu med isolerglass samt malt furudør. Separette toalett montert.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger av kobberør med delvis plastkappe. Synlige avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilering ved hjelp av vindu og veggventiler. Ctc Ferro fil v/v-bereder på ca. 200 liter. Åpent el.anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på loftet. En del av el.anlegget er tatt løst fra vegger i forbindelse med oppussing av boligen.

Siste kontroll utført av Linea 02.07.2013.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ikke vurdert på tilstandsnivå, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn i masser uten vesentlige inngrep. Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Svakt skrånende eiendom. Utvendige avløpsrør er av ukjent type, avløpsvannet slippes sannsynligvis direkte i grunnen. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn. Det er ikke installert septiktank på eiendommen. Gråsvassutslipp i bakken. Hvis det er innlagt vann i boligen er det krav til godkjent avløpsrensing. Dagens løsning er ikke godkjent i dag og ved en ev. kontroll fra Rana kommune vil det komme pålegg om og etablere nytt avløpsanlegg i hht. dagens krav.

Byggegrunn, drenering, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	146 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	95 m²
Totalpris	1 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunens arkiv. Mottatte tegninger er utarbeidet av fotograf.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunens arkiv.

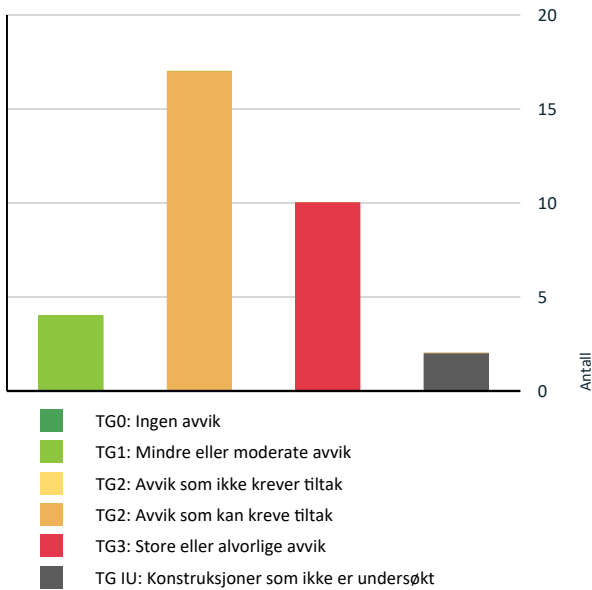
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunens arkiv.

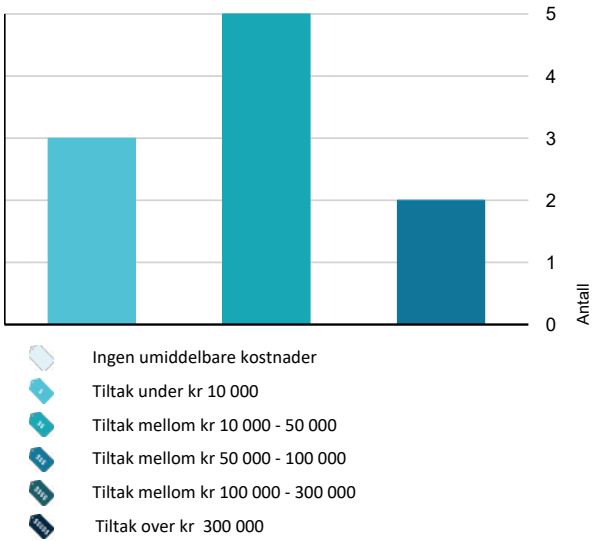
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi(markedsverdi) av denne eiendommen solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens boligmarked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdi er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interesser er villig til å betale for eiendommen ved slikt salg.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Fritidsbolig for eget bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2009	Tilbygg	Utbygd inngangsparti og stue. Årstall usikkert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedhuset med taktekking av malte bølgeblikkplater. Utbygd del av boligen med folietekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Gjelder for taktekkingen på hovedhuset.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Malte jern takrenner og nedløp på boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Konsekvens/tiltak**
- Stigetrinn for feier må monteres.
 - Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ingen tegn til svekkelser i konstruksjonen registrert ved befaringen, kun normal alderssvekkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert avføring etter mus på kvisten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Malt tett ytterdør og malt balkongdør med isolerglass. Eldre balkongdør på loftet.
Ytterdørene er montert i 2016 i forbindelse med utbygget.
Balkongdørene på kjøkkenet er fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdøren på loftet bør vurderes skiftet.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med utgang fra loftet på ca. 20 kvm.
Altan ved inngangspartiet på ca. 8 kvm med ribbegulv av trykkimp.materialer og rekkverk med malte stående bord.
Rekkverkshøyde 90 cm. Trapp til terreng.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Åpningen i rekkverket er større en dagens krav på 10cm.
Det mangler rekkvert på altene i 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i tre fra altanen ved inngangspartiet

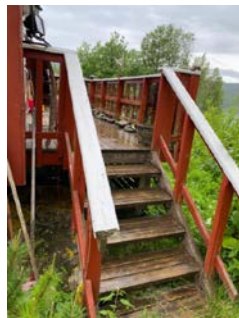
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv belagt med en kombinasjon av laminat, banebelegg og malte/lakkerte gulvbord.
Vegger i en kombinasjon av malte plater, malt/lakkert trepanel og plater med tapet/strie lagt på veggene.
Himlinger i en kombinasjon av trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generell slitasje og elde på overflatene på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing av overflater må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjeller med betonggulv.
Etasjeskillere for øvrig av tre.
Største målte planavviket er på 10 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

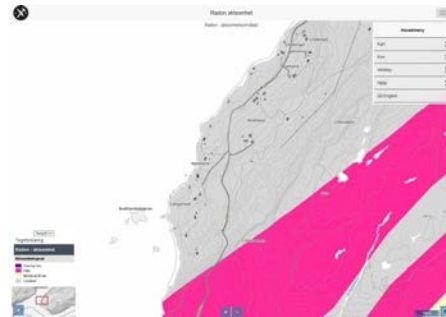
Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med usikker forekomst av radon.
Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m3 i første etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår med tilkoblet ildsted i stuen. Ildsted montert ca. år. 1983.
Pipe er pusset og malt i hovedplanet og pusset på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

På loftet er det en del mindre riss i pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med betonggulv, betong vegger samt etasjeskiller isolert og delvis tildekket med stubbloftbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 3 Innvendige trapper

Malt trapp i tre opp til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Malt formpresset dør samt malte slette finerdører.



TG IU Andre innvendige forhold

Eldre og utidsmessige overflater innvendig.
Generell overflateoppussing må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med enkel standard oppført i forbindelse med kjøkkenet. Vegger belagt med våtromsbelegg. Malt trepanel lagt i himlingen. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 3. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Badet har fritthengende servant på vegg med lite overskap og speil. Dusj på vegg med dusjforheng. Det er elektrisk styrt vifte. I flg. opplysninger fra eier er det foretatt overflateoppussing av badet i 2015 med nytt gulvbelegg og ny veggbekledning i 2018.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer i ut fra dagens bruk, men ved endret bruk anbefales det at badet renoveres opp til dagens standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

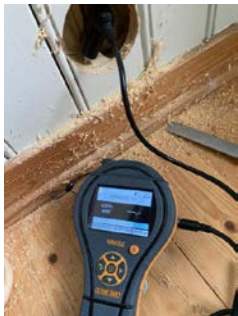
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilliggende rom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



Måling i skillevegg inn til badet i våtsonen.



Indikasjonssøk etter fukt foretatt i overflaten rundt sluken,.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Mindre malingsavflassing på deler av fronter på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Kun naturlig utlufting fra kjøkkenet via vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Mat trepanel lagt på vegger og ubehandlet trepanel i himlingen.
Banebelegg lagt på gulvet.
Malt vindu med isolerglass samt malt furudør.
Separettetoalett montert.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

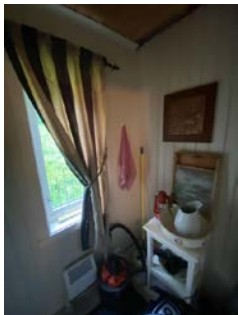
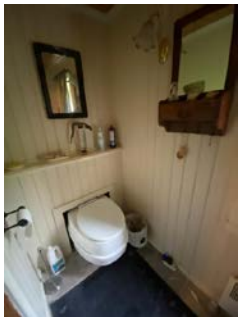
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobberør med delvis plastkappe.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering ved hjelp av vindu og veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Ctc Ferro fil v/v-bereder på ca. 200 liter.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Tilstandsrapport



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent el.anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på loftet.
En del av el.anlegget er tatt løst fra vegger i forbindelse med oppussing av boligen.

Siste kontroll utført av Linea 02.07.2013.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Skiftet sikringsskap.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales kontroll av el.installasjonene av godkjent foretak eller det lokale el.tilsynet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Siste kontroll av brannslukningsapparatet ble utført i 2006.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ikke vurdert på tilstandsnivå, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn i masser uten vesentlige inngrep.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

I flg. opplysninger fra eier er det skiftet drenering rundt boligen i 2014

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Andre tomteforhold

Byggegrunn, drenering, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt.



Terrengforhold

Svakt skrånende eiendom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, avløpsvannet slippes sannsynligvis direkte i grunnen. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Kun avløp for gråvann.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Septiktank

Det er ikke installert septiktank på eiendommen. Gråsvassutslipp i bakken.

Hvis det er innlagt vann i boligen er det krav til godkjent avløpsrensing. Dagens løsning er ikke godkjent i dag og ved en ev. kontroll fra Rana kommune vil det komme pålegg om og etablere nytt avløpsanlegg i hht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke installert septiktank på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis det er innlagt vann i boligen er det krav til godkjent avløpsrensing. Dagens løsning er ikke godkjent i dag og ved en ev. kontroll fra Rana kommune vil det komme pålegg om og etablere nytt avløpsanlegg i hht. dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse Båtlager	
Byggeår 1947	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.
Standard Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	

Beskrivelse
Eldre naust oppført i enkel standard.
Naustet er fundamentert på berg med søyler i en kombinasjon av HEA-stålsøyler og trepåler.
Oppført med gulvåser av trevirke og bordgulv. Bindingsverk med utvendig stående malte kledning og malte eternittplater.
Saltakkonstruksjon tekket med bølgeblekkplater. Enkel labank dør.

Bygningsmassen har et etterslep på vedlikehold, og generell oppgradering av bygningsmassen må påregnes.



Uthus



Anvendelse Lager/bodarealer	
Byggeår 1947	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.
Standard Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	

Beskrivelse
Eldre uthus oppført i enkel standard.
Oppført med enkel fundamentering på bakken.
Gulvåser av trevirke med bordgulv samt bindingsverk med utvendig stående malt kledning.
Saltakkonstruksjon tekket med bølgeblekkplater.
Enkle vinduer samt enkel labank inngangsdør.
Innlagt strøm.

Bygningsmassen har et etterslep på vedlikehold, og generell oppgradering av bygningsmassen må påregnes.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 95 m ² /95 m ²	Markedsverdi Kr 1 200 000
<i>Fritidsbolig:</i> 2 Bod, Vindfang, Toalettrom, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad, Gang, 3 Soverom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg:</i> Naust, Uthus <i>Bruksareal andre bygg:</i> 51 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 700 000	Markedsverdi 1 200 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 1 200 000

Markedsvurdering
Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Brattlandsveien 126 ,8725 UTSKARPEN 0 m² 1991 0 sov	17-02-2016	0	375 000	0	375 000	0	
2 Brattlandsveien 122 ,8725 UTSKARPEN 0 m² 0 0 sov	26-12-2018	0	100 000	0	100 000	0	
3 Brattlandsveien 67 ,8725 UTSKARPEN 0 m² 0 0 sov	27-01-2022	0	120 000	0	120 000	0	
4 Brattlandsveien 93 ,8725 UTSKARPEN 0 m² 2023 0 sov	21-06-2022	0	750 000	0	750 000	0	
5 Buvikveien 27 ,8725 UTSKARPEN 0 m² 0 3 sov	19-11-2023	1 150 000	1 550 000	0	1 550 000	0	
6 Sjøneidveien 58 ,8725 UTSKARPEN 43 m² 2015 2 sov	24-09-2023	1 000 000	1 300 000	0	1 300 000	30 233	
7 Brattlandsveien 17 ,8725 UTSKARPEN 61 m² 2006 3 sov	18-08-2021	1 600 000	1 550 000	0	1 550 000	25 410	

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring Antatt	Kr.	8 500
Fritidsrenovasjon	Kr.	1 075
Avsetning årlige vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Årsgebyr for feiling og tilsyn Antatt	Kr.	720
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 500

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 100 000
Naust		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	60 000

Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	190 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	350 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

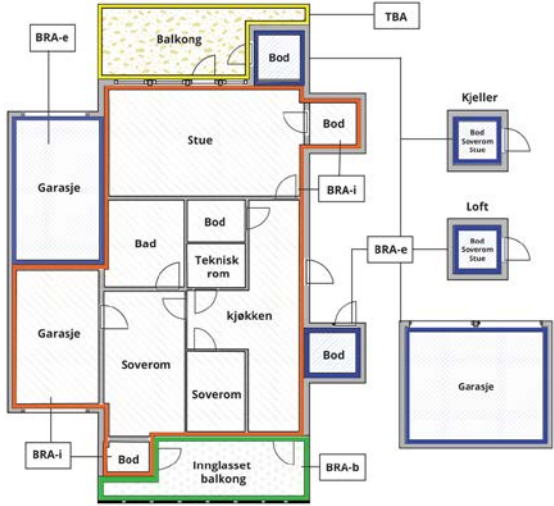
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	---

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
Kjeller						39	39
1. Etasje	60			60	8		60
Loft	35			35	18	5	40
SUM	95				26	44	139
SUM BRA	95						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod/lagerarealer	
1. Etasje	Vindfang , Toalettrom , Hall m/trapp , Stue , Kjøkken , Bad , Bod		
Loft	Gang , Soverom , Soverom , Soverom		

Kommentar

Åpent areal (TBA) er altan ved inngangspartiet på ca. 8 kvm, samt altan med utgang fra lofts gang på ca. 18 kvm.

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) er kjeller hvor gjennomsnittlig høyde er ca. 188 cm. totalt areal i kjelleren er 35 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunens arkiv.
Mottatte tegninger er utarbeidet av fotograf.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er bruken av rommet på befarings tidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.



Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Naust

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
1.Etasje		14		14			14
SUM		14					14
SUM BRA	14						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunens arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
1.Etasje		37		37			37
SUM		37					37
SUM BRA	37						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagerrom , Lagerrom 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunens arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	94	1
Naust	0	14
Uthus	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2024	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Knut Ludvig Karstensen	Kunde
	Roger Clausen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	168	16		0	1391.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Brattlandsveien 120							
Hjemmelshaver Karstensen Knut Ludvig							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brattland i Utskarpen ca. 40 km fra Mo sentrum. Avkjøring fra FV810 rette etter at Storholmen gård er passer og til veis ende ved felles parkeringsplass på Brattland.
Gangvei fra parkeringsplassen og frem til eiendommen på ca. 600 meter.

Adkomstvei

Fra felles parkeringsplass til eiendommen er de ca. 600 m. gangvei i lettgått terreng.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.
Grunneier har ansvaret for brønnen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Naturtomt, delvis opparbeidet og beplantet.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger 3 stk. tinglyste forkjøpsretter på eiendommen.
Nausttomten er oppført på hovedeiendommen Gnr. 168 Bnr. 7

Kommuneplan

Gjeldende kommuneplan KA2023 Kommuneplanens arealdel. Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 21.06.2023.
Områdenavn: LNFR1
Arealbrukstatus: Nåværende
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Det foreligger heftelser på eiendommen som gjelder forkjøpsrett.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av spredd bolig, landbruk og fritidsbebyggelse.

Forkjøpsrett

I følge grunnboken foreligger det tinglyst forkjøpsrett på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1987

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	Ikke oppgitt	Fullverdi		8 500
Kommentar				
Antatt kostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2024		Gjennomgått	8	Nei
Renovasjon	24.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033			Gjennomgått	58	Nei
Restanse HAF	24.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Utskrift fast eiendom	19.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Opplysninger om eiendomsskatt	19.06.2024	Ingen informasjon funnet.	Gjennomgått	1	Nei
Utskrift basert på matrikkeldata	19.06.2024		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger		Tegninger utarbeidet av fotograf	Gjennomgått	2	Nei
Kommunale gebyrer 2024	19.06.2024	Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	Gjennomgått	1	Nei
Grunnkart			Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått	1	Nei
Konsekvensutredning			Gjennomgått	61	Nei
Bekreftelse på formuesverdi	23.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Opplysning om pipe/ildsted	19.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplankart	19.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Jordskifteprotokoll	30.10.2015		Gjennomgått	16	Nei
Skjøte med forkjøpsrett	20.06.2024		Gjennomgått	6	Nei
Skjøte med forkjøpsrett	20.06.2024		Gjennomgått	6	Nei
Vann og avløp med informasjon om vannmåler	19.06.2024	Ingen treff på vannmålere.	Gjennomgått	1	Nei
Vegstatuskart for eiendom	19.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring el.anlegg	10.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Rapport Linea	10.06.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/LC4668>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.nofor mer informasjon



Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 10.06.2024
Vår ref.: Arve Kjønnås

Saksnummer: 108157

KARSTENSEN KNUT LUDVIG
Bratlandsvn 120

8725 UTSKARPEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Nesnaveien , 8614 MO I RANA.

Navn nettkunde: KARSTENSEN KNUT LUDVIG
Målernummer: 6970631404090681
Anlegget ble sist kontrollert: 02.07.2013
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

www.linea.no
post@linea.no
+47 751 00 400

Org.nr.: 917 424 799
Side 1 av 1



MOBO Helgeland BBL
John-Roger Hansen
Takstmann MNTF
Postboks 1013, 8602 Mo i Rana
E-post: jrh@mo.bbl.no
Tlf: 911 31448
Org.nr: 948 205 149

Tilstandsrapport brukt bolig – el.installasjon NS 3600

Boligadresse:

Spørsmål til eier

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt oppgradert?

ca 2021

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

Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring.

Skjeddelt siteringspap

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

Nei

Forekommer det ofte at enkelte sikringer løses ut?

Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmegang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Dato og Signatur:

10/6 2024 Knut Karstensen

El.installasjon - Spørsmål til eier. Tilstandsrapport NS 3600 - 2022.

MOBO Helgeland BBL
Postboks 1013
8602 Mo i Rana

Telefon: 75 13 70 00
E-post: mobo@mo.bbl.no

Org. no. NO 948 205 149
Banknr: 5387.05.21576
Web: www.moborana.no

Del av Norske Boligbyggelag



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere	Knut Ludvig Karstensen
Boligen	♦ Boligen ble kjøpt 1983 ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Brattlandsveien 120	
8725 Utskarpen	
1833-168/16/0/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
♦ Ja
Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Ansatt ved beleggssenteret Mo
Beskrivelse av arbeidet: Gulvbelegg.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Rev badet og satte opp nytt stenderverk.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
♦ Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Ble lagt membran, sluk og varmekabler.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
♦ Ja
Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999
Firmanavn: Snekker
Beskrivelse av arbeidet: Noen nye vinduer i 1999. Husker ikke navn på han som utførte jobben.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Olaf karstensen. Valter karstensen.
Beskrivelse av arbeidet: Utbygging av inngangsparti

68

2
69



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Ny drenering på øvervegg. Drenering å rør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering på øvervegg. Drenering å rør.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Litt i kjeller før drenering ble ordnet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering på øvervegg. Drenering å rør.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering på øver vegg. Drenering å rør.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen



Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Øver siden

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Elektrisk utstyr. Hemnesberget

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

inngangspartiet er revet og bygget opp igjen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

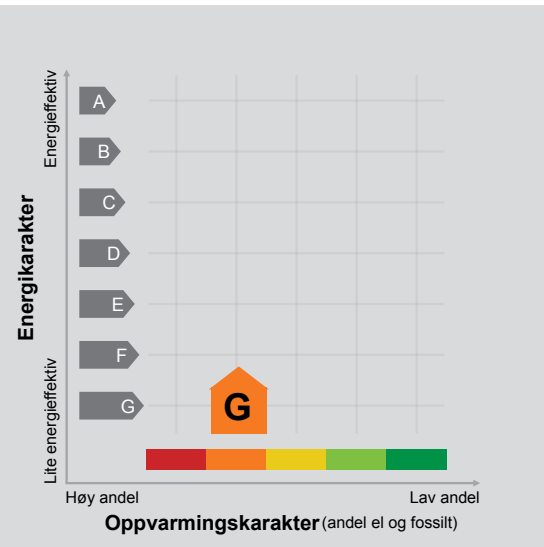
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



ENERGIATTEST

Adresse	Brattlandsveien 120
Postnummer	8725
Sted	UTSKARPEN
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18038900
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	d01b3587-17ed-4fb8-aca6-85178914894c
Dato	01.07.2024
Innmeldt av	JOHN-ROGER HANSEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,

- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller

- den ikke brukes hele året.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér inne­temperat­u­ren
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig

- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar
- Tidsstyring av panelovner

- Etterisolering av yttervegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggs­kader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brattlandsveien 120
Postnummer: 8725
Sted: UTSKARPEN
Kommune: Rana
Bolignummer:
Dato: 01.07.2024 12:47:48
Energimerkenummer: d01b3587-17ed-4fb8-aca6-85178914894c

Kommunennummer: 1833
Gårdsnummer: 168
Bruksnummer: 16
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 18038900

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.



Når det mangler ferdigattest

– hvordan avslutte gamle byggesaker?

Kommunen får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis en bygning mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Dette kan være spesielt aktuelt hvis man skal selge. Hvordan vi kan løse dette, er avhengig av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998

Arbeider som er søkt om og tillatt før 1. januar 1998, skal være avsluttet med en ferdigattest. Hvis kommunen ikke har gitt ferdigattest til arbeid som er gjort før denne datoen, har vi ikke lenger lov til å gjøre det.

Hvis bygningen er søkt om og kommunen har gitt tillatelse til den, er den lovlig satt opp. Men for å kunne bruke den, må man ha en brukstillatelse som man må søke kommunen om. For å få en brukstillatelse i slike tilfeller, må det utarbeides en tilstandsrapport av et firma som har den nødvendige kompetansen.

Tilstandsrapporten skal blant annet inneholde svar på om

- bygget er bygd slik det var søkt om?
- bygget er sikkert?

Hvis bygget ikke er bygd slik det var søkt om, kan det være nødvendig å søke om tillatelse for det som er annerledes enn på de opprinnelige tegningene. Hvis det er noe med bygget som gjør det farlig for liv og helse, kan ikke kommunen gi brukstillatelse før dette er rettet opp i.

Byggesøknader som er sendt inn mellom 1. januar 1998 og 30. juni 2010

Disse arbeidene skal være avsluttet med ferdigattest. Dette gjelder ikke de arbeidene som ble behandlet som meldesaker. Les mer om dette lenger ned i brevet i avsnittet «Meldingssaker – mindre arbeider det er søkt om før 1. juli 2010».

Har kommunen gitt en midlertidig brukstillatelse?

Hvis kommunen har gitt en midlertidig brukstillatelse, kan vi gi en ferdigattest nå. Hvilken dokumentasjon vi trenger for å gi en ferdigattest, er avhengig av omfanget av det arbeidet som gjensto da vi ga brukstillatelsen, og hvor komplekst dette arbeidet var. For eksempel er det nok med en egenerklæring fra eieren hvis de arbeidene som gjensto ikke var ansvarsbelagte. Hvis de derimot var ansvarsbelagte, kan vi gi en ferdigattest basert på en erklæring fra de firmaene som er ansvarlige for arbeidet.

Hvis kommunen ikke har gitt en midlertidig brukstillatelse, må enten de firmaene som hadde påtatt seg ansvaret i byggesaken, eller de nye firmaene som har tatt over ansvaret, gå god for de arbeidene som er utført. I slike tilfeller kan vi pålegge en uavhengig kontroll av de arbeidene.

Har kommunen gitt både rammetillatelse og igangsettingstillatelse?

For å kunne få en ferdigattest nå, må den som er ansvarlig søke om ferdigattest etter de kravene som gjaldt før 1. juli 2010. I noen av tilfellene er det krav om at søknaden inneholder kontrollerklæringer, en sluttrapport for avfallshåndtering, dokumentasjon på at eventuelle vilkår i tillatelsen er oppfylt osv.

Har kommunen kun gitt en rammetillatelse?

Hvis rammetillatelsen er utløpt, må det søkes på nytt. Det er egne regler for hvor lenge en rammetillatelse varer. Ta kontakt med seksjon for byggesak for å avklare dette i hver enkelt sak.

Den nye søknaden må følge dagens regelverk. Hvis det ikke har skjedd endringer som har betydning for hvordan kommunen skal vurdere søknaden, kan de eksisterende tegningene brukes i den nye søknaden.

Er ansvarlige firma konkurs? Eller opphørt?

Hvis et firma som har hatt ansvar for arbeider er konkurs, eller ikke lengre eksisterer, må et nytt firma overta ansvaret for arbeidene. Det firmaet som skal overta ansvaret, må sende inn en ny erklæring om ansvar som beskriver

- hva det tidligere ansvarlige firmaet hadde ansvaret for
- hvilket arbeid det nye firmaet tar ansvar for

Dette må de gjøre slik at det går klart fram hvilket arbeid de ulike firmaene har hatt og skal ha ansvar for.

Meldingssaker – mindre arbeider som er søkt om før 1. juli 2010

Før 1. juli 2010 var det ikke krav om at en meldingssak skulle avsluttes med ferdigattest. Kommunen skal heller ikke gi en slik attest i ettertid. Dette kan gjelde garasjer, boder og lignende mindre arbeider.

Noen meldingssaker ble omgjort til vanlige byggesøknader. Disse skal ikke ha ferdigattest hvis det ikke var krav om det i tillatelsen. Hvis det ikke er gitt ferdigattest i en slik sak, må man søke om det. For å få ferdigattest i slike tilfeller, er det et krav at eieren bekrefter at arbeidene er utført i samsvar med den tillatelsen som kommunen ga.

Byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010

Det er ingen unntak for byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010. Alle de søknadspliktige arbeidene som er søkt om etter denne datoen, skal avsluttes med ferdigattest.

Den som har søkt om tillatelse, skal sørge for at arbeidet får ferdigattest. De som kan gjøre det er

- **den ansvarlige søkeren**
Kommunen skal ha en bekreftelse på at alle samsvarserklæringene er mottatt og at arbeidene innenfor ansvarsområdene er avsluttet. Dette gjør man ved å sende inn en oppdatert gjennomføringsplan og eventuelt en erklæring fra selvbygger.
- **tiltakshaveren/eieren**
Tiltakshaveren/eieren skal bekrefte at arbeidene er utført i tråd med tillatelsen. Dette gjør man ved å sende inn en søknad om ferdigattest.

Er ikke arbeidet søknadspliktig?

Kommunen skal ikke gi ferdigattest hvis arbeidet ikke er søknadspliktig. Arbeid som man ikke trenger å søke om, skal meldes til kommunen senest 4 uker etter at de er gjennomført.

Revidert 9. mai 2023



Bygningsdokumenter

Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

Vi gjør oppmerksom på at det kan være avvik mellom det som registrert i arkivene våre og den faktiske situasjonen på en eiendom eller i et byggverk. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av den informasjonen vi oppgir i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

Generelt

- Stemmer tegningene med virkeligheten?
Hvis det er avvik mellom tegningene og den faktiske situasjonen, bør man sjekke om de endringene som er gjort er søknadspliktige.
- Stemmer antall bruksenheter med registreringene i eiendomsregisteret?
- En byggetillatelse gjelder i 3 år fra den ble gitt.
Hvis man har søkt og fått en tillatelse, men arbeidene ikke har startet opp innen 3 år, er ikke tillatelsen gyldig lenger. Hvis man fortsatt ønsker å gjennomføre de arbeidene det var søkt om, må man søke på nytt.
- I noen tilfeller kan selve tiltaket være unntatt søknadsplikt, men det kan likevel være nødvendig å søke om dispensasjon. Eksempler på dette er byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø eller byggegrensen mot vei.
- Hvis man oppdager noe som er ulovlig, kan man i mange tilfeller søke om byggetillatelse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

Fritidsboliger

- Det ble søknadspliktig å bygge fritidsboliger i Rana i 1976. Fritidsboliger som ble oppført før 1976, er derfor å regne som lovlig oppførte
- Plassering av fritidsboliger nærmere enn 100 meter fra sjø var søknadspliktige fra 1965.
- Bygging og endringer av fritidsboliger som er gjort etter 1976, er søknadspliktig. Eksempler på dette er nybygg, tilbygg, påbygg og veranda over 50 cm over bakken.

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

Organisasjonsnummer:
872 418 032

- Hvis man har flere udaterte tilbygg eller ombygginger, kan man søke om disse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

Boligbygg

Kommunen mangler en del dokumenter for boliger fra før kommunesammenslåingen i 1964 og andre eldre bygg.

Vær oppmerksom på om det er gjort søknadspliktige endringer sammenlignet med de siste godkjente tegningene. Er det oppført tilbygg eller påbygg? Er bruken av noen rom endret fra tilleggsdel til hoveddel? For eksempel fra boder og lagerrom til soverom, stue eller bad? Dette er spesielt vanlig i kjellere eller på loft. En endring i hvordan man bruker et rom kan være søknadspliktig.

Utleie og boliger med flere boenheter

Plan- og bygningsloven regulerer ikke utleie. Man kan leie ut rom eller areal så lenge de blir brukt til de formålene de er godkjente for. En boenhet er selvstendig når den

- har egen inngang
- har alle hovedfunksjonene for bolig (stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett)
- ikke har gjennomgang til andre bruksenheter

En selvstendig boenhet må i tillegg oppfylle alle de relevante kravene i arealplaner og byggteknisk forskrift, for eksempel krav til brannceller, uteareal, parkering osv.

Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

Opplysningene om bygninger i matrikkelen (eiendomsregisteret) skal i utgangspunktet beskrive hvordan bygningene faktisk er. I matrikkelen registrer kommunen bygninger og endringer i dem blant annet ut fra hva vi som bygningsmyndighet har tillatt. Kommunen skal også registrere opplysninger fra andre kilder, som for eksempel seksjonering, befaringer osv. Det betyr at det som er registrert i matrikkelen ikke nødvendigvis stemmer med det vi har tillatt etter plan- og bygningsloven. Det som er oppført i eiendomsregisteret kan altså ikke brukes som fasit på hva kommunen har gitt «tillatelse» til. Dette avgjøres ut fra de vedtakene kommunen har gjort, først og fremst etter plan- og bygningsloven.

Revidert 9. mai 2023



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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



REDE EIENDOMSMEGLING AS, AVD. MO I RANA
V/ROGER CLAUSEN
POSTBOKS 1276
8602 MO I RANA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 01240109
Vår referanse: 3515988/24320036
Bestilling: C3 2024-06-20 (6) 152

Dato
20.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2010	72	3.4.1987	FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1833 RANA	168	16	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1987/2010/72
Uthentet 2024-06-20 10:54

Side 1 av 2

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les ori-
entering side 2 før blanketten utfylles.

16001

Skjøte¹

DAGBOKFØRT
03 APR 87 02010
SØRENSKRIVEREN
RANA

EIENDOMMEN(E)

Registreringsnummer²

168 - 16

Kommune

RANA.

OVERDRAS FRA

Navn

VALTER KARSTENSEN
KNUT KARSTENSEN GRØNFJELL

Fødselsnummer³
Dag - mnd. - år - personnr

23-10-62
23-10-58

TIL

Navn

KNUT KARSTENSEN GRØNFJELL

Fødselsnummer³
Dag - mnd. - år - personnr

24-08-58

KJØPESUMMEN KR. 50.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

MO

Sted

Valter Karstensen

Utstederens underskrift

31/1-87

Dato

Ektefellens underskrift⁴

Fødselsnr⁵

Jeg/vi^x bekrefter⁶ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Arvid Oldernes

Vitneunderskrift

Connie Rasmussen

Vitneunderskrift

Arvid Oldernes

Gjentas med blokkbokstaver

Connie Rasmussen

Gjentas med blokkbokstaver

Nr 41 På lager: Sam & Stenersen A/S, Oslo. 280

x) Stryk det som ikke passer.

EIENDOMMEN 168/7 ER OPPHØRT SOM
SAMEIE MELLOM OVENSTÅENDE NAVN
KNUT KARSTENSEN GRØNFJELL'S HALVPART
AV 168/7 ER GÅRDSNR 168/16.
I TOMT NR 168/16 INNGÅR OGSÅ EN
BEBYGD NAUSTTOMT MED ADKOMSTRETT
EN GJENSIDIG FORKJØPSRETT GJELDER
VED E.V.N.T SALG AV EIENDOMMENE.

Tinglysningsgjensparten er
i samsvar med originalen
Hemnesberg: 27387

Støines
Hemnesberg

- Med dokument til tinglysing skal følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir.
Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- Registernummeret brukes som betegnelse på eiendommen i tinglysingsbøkene. Det er gårds-, bruks- og festenummer, eventuelt gatenavn og nummer, eller annen registerbetegnelse. For eiertelligheter tilføyes seksjonsnummer/teillighetsnummer.
Når eiendomsretten til hus på bortfestet grunn overføres må det gå klart fram om overføringen gjelder både huset og festeretten.
- Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.
- Er ikke annet bestemt i ektepaks form må ektefellen samtykke selv om eiendommen er utstederens særreie, dersom eiendommen tjener til felles bolig, jfr. lov om ektefellers formuesforhold §§ 14 og 24 a.
- Jfr. note 3.
- Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

REDE EIENDOMSMEGLING AS, AVD. MO I RANA
V/ROGER CLAUSEN
POSTBOKS 1276
8602 MO I RANA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 01240109
Vår referanse: 3515987/24320031
Bestilling: C3 2024-06-20 (6) 153

Dato
20.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4531	72	12.8.1982	FORKJØPSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1833 RANA	168	7	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les
orientering side 4 før blanketten utfylles.

Dokumentavgift er betalt med kr 1750,-
Rundt skattekontoret. Mo. den 12.8.1982
Skjøte¹

DAGBOKFØRT
12.AUG82 04531
SORENSKRIVEREN I
RANA

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer ³	Kommune
Langstrand gnr. 168 bnr. 7 skydmark 0,50	i Rana Rana

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ⁵
KARSTENSEN AUD, 8640 Hemnesberget	Dag — mnd. — år — personnr. 100833 4080

TIL

Navn	Fødselsnummer ⁵
KARSTENSEN KJUT, 8610 Grubhei	Dag — mnd. — år — personnr. 100852 3082
KARSTENSEN VALTER, 8640 Hemnesberget.	100862 2089

KJØPESUMMEN KR. 100.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:
Ved eventuelt salg har Arnfinn og Olav Karstensen første-
kjøpsrett.

Fortsatt

Tinglyningsgjennomføringen er
samsvar med originalen.
Hemnesberget, den 12.8.82
Hemnes Sparebank
Stein

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen — ved å krysse ut
en av nedenstående ruter — erklære:

- ☒ Jeg er ugift. **Enke i uskiftet bo.**
☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges er-
vervsvirke knyttet til eiendommen.

Hemnesberget den 21. juni 1982.

Sted

Dato

Aud Karstensen
Aud Karstensen

Ektefellens underskrift⁶

Fødselsnr.⁴

Jeg/vi⁸ bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin
underskrift på dette dokument i mitt/vårt⁸ nærvær. Jeg/vi⁸ er myndig(e) og bosatt i Norge.

Kate Hammer
22 år
Vitneunderskrift

Rita Pedersen
20 år
Vitneunderskrift

KATE HAMMER
Gjentas med blokkbokstaver

RIITA PEDERSEN
Gjentas med blokkbokstaver

*) Stryk det som ikke passer.



Attestert kopi av dok.nr. 2015/1010557/200
Uthentet 2024-06-20 10:54

Side 1 av 7

REDE EIENDOMSMEGLING AS, AVD. MO I RANA
V/ROGER CLAUSEN
POSTBOKS 1276
8602 MO I RANA



Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 01240109
Vår referanse: 3515989/24320041
Bestilling: C3 2024-06-20 (6) 154

Dato
20.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 1010557 Embete: 200 Registrert: 30.10.2015 Rettsstiftelse: JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1833 RANA	168	3	0	0

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Helgeland jordskifterett

Bedriftsnr. 974 756 234



Doknr: 1010557 Tinglyst: 30.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 1820-2015-0002 Bratland

Gnr. 168 i Rana kommune

Påbegynt: 13.07.2015
Avsluttet: 31.07.2015

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.



RETTSBOK

Domstol:	Helgeland jordskifterett
Møtedag:	13.07.2015
Sted:	Kommunehuset i Rana kommune
Sak nr.:	1820-2015-0002 Bratland

Saken gjelder: Krav om rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88 a

Jordskiftedommer: Øystein Nilsen, som enedommer etter jordskifteloven § 9 andre ledd

Protokollfører: Dommeren

Saken er krevd av: Knut Karstensen

Til behandling:

1. Fremming av saken
2. Avklaring av vegrett og brønnrett mellom gnr. 168/7 og gnr. 168/16

Parter: Eier av gnr. 168/3, Svanhild Hoff
Eier av gnr. 168/7, Valter Karstensen
Eier av gnr. 168/16, Knut Ludvig Karstensen
Eier av gnr. 168/10, 11 Steinar Brattland

Eiendommene ligger i Rana kommune

Etter befaring av vegen ble det inngått slikt

RETTSFORLIK

Undertegnede eiere av gnr. 168/3, 168/7, 168/16 og gnr. 168/10, 11 i Rana kommune ble den 13.07.2015 enige i følgende rettsforlik:

1. Eiendommen gnr. 168/16 har vegrett fra den kommunale snuplassen over gnr. 168/3, 168/10, 11 og gnr. 168/7 etter den eksisterende vegen, jf. vedlagte jordskiftekart. Vegretten omfatter kun kjøring med ATV og snøscooter. Kjøring utenom denne vegtraseén tillates ikke med mindre partene blir enige om noe annet.
2. Eier av gnr. 168/16 betaler kr. 10.000,- for tidligere opparbeidelse av veg fra den kommunale snuplass og opp til avkjøringen i svingen på gnr. 168/3, til vegfondets konto innen 01.09.2015.
3. Eier av gnr. 168/16 betaler kr. 10.000,- for tidligere opparbeidelse av veg fra "svingen"

og ned til bunnen av den bratte bakken til eier av gnr. 168/7 innen 01.09.2015.

4. Hver enkelt eiendom som har veggrett skal betale kr. 1.000,- i årlig vedlikeholdsavgift fra den kommunale enuplassen og opp til "svingen". Beløpet skal justeres i henhold til gjeldene konsumprisindeks for hver 5. år. Første betaling skal skje innen 01.09.2015 og deretter innen 01.09 hvert år. Utover den årlige vedlikeholdsavgiften plikter hver eiendom å betale like stort beløp hver ved ekstraordinære skade på vegen som ikke kan dekkes av den årlige vedlikeholdsavgiften.
5. Eier av gnr. 168/16 skal betale kr. 1.000,- i årlig vedlikeholdsavgift for vegen fra "svingen" og ned til bunnen av den bratte bakken på gnr. 168/7. Vedlikeholdet av vegen fra avkjøringen til Valter Karstensen sin hytte og fram til gnr. 168/16 har eier av gnr. 168/16 ansvar for. I tillegg plikter eier av gnr. 168/16 å fjerne/skyte bort fjell i "brattbakken" for istandsetting av grøft, merket punkt 1 på jordskiftekartet. Videre skal han også fjerne inntil 2 meter bredde av bergrabb ved låvebrua, merket punkt 2 på jordskiftekartet samt oppfylling av vegen i delle med drenerør, rett sør for låven, merket punkt 3 på jordskiftekartet. Sistnevnte sted må også isoleres over vannrør tilhørende gnr. 168/7. Disse 3 tiltakene samt rydding av anlegget skal være gjennomført innen 01.11.2015. Eventuell skade på bygninger og omgivelser som oppstår ved sprengning og vegarbeid plikter eier av gnr. 168/16 å erstatte eller rette opp snarest mulig. Hvis ikke tiltakene er gjennomført innen fristen, får eier av gnr. 168/16 ikke anledning til å benytte vegen over gnr. 168/7 med ATV og snøscooter. Eier av gnr. 168/7 kan da stenge vegen for motorisert ferdsel.
6. Eier av gnr. 168/7 får også vegrett til vegen fram til gnr. 168/16 for bruk av ATV og snøscooter.
7. Eier av gnr. 168/16 og gnr. 168/7 har felles brønnrett til brønnen ovenfor gnr. 168/16. Eier av gnr. 168/7 har fullt vedlikeholdsansvar for brønnanlegget med tilknytningsledninger mot at eier av gnr. 168/16 betaler eier av gnr. 168/7 en årlig vedlikeholdsavgift på kr. 2.000,- innen 01.10. Avgiften skal reguleres i henhold til konsumprisindeksen hvert 5 år. For avgift fra 2013 til og med i år betaler eier av gnr. 168/16 eier av gnr. 168/7 kr. 6.000,- innen 01.10.2015.
8. Eier av gnr. 168/16 har gangrett ned til sitt naust over gnr. 168/7.
9. Ovennevnte punkter i rettsforliket kan forandres i de tilfeller hvor partene er enige om dette (enstemmig) og det inngås skriftlig avtale.
10. Partene er gjort oppmerksomme på virkningen av et rettsforlik og at dette har samme rettskraftvirkning som en rettskraftig dom.

Opplest og vedtatt

Valter Karstensen (sign.) Knut Karstensen (sign.) Steinar Bratland (sign.)
Svanhild Hoff (sign.) Øystein Nilsen (sign.)
(dommer)

Punktene i rettsforliket fremgår på jordskiftekart med kartarkivnr. 186576.

Retten hevet
Brattland, 13.07.2015

Øystein Nilsen
(sign.)



RETTSBOK

Domstol: Helgeland jordskifterett
Møtedag: 31.07.2015
Sted: Kontoret til Nord-Troms jordskifterett i Tromsø kommune
Sak nr.: 1820-2015-0002 Bratland - utsatt fra 13.07.2015

Saken gjelder: Krav om rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88 a

Jordskiftedommer: Øystein Nilsen, som enedommer etter jordskifteloven § 9 andre ledd

Protokollfører: Dommeren

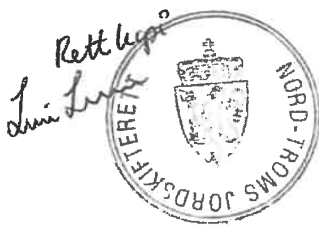
Saken er krevd av: Knut Ludvig Karstensen

Til behandling: Avslutning av saken med:
1. Diverse bestemmelser

Parter: Eier av gnr. 168/3, Svanhild Hoff
Eier av gnr. 168/7, Valter Karstensen
Eier av gnr. 168/16, Knut Ludvig Karstensen
Eier av gnr. 168/10, 11 Steinar Brattland

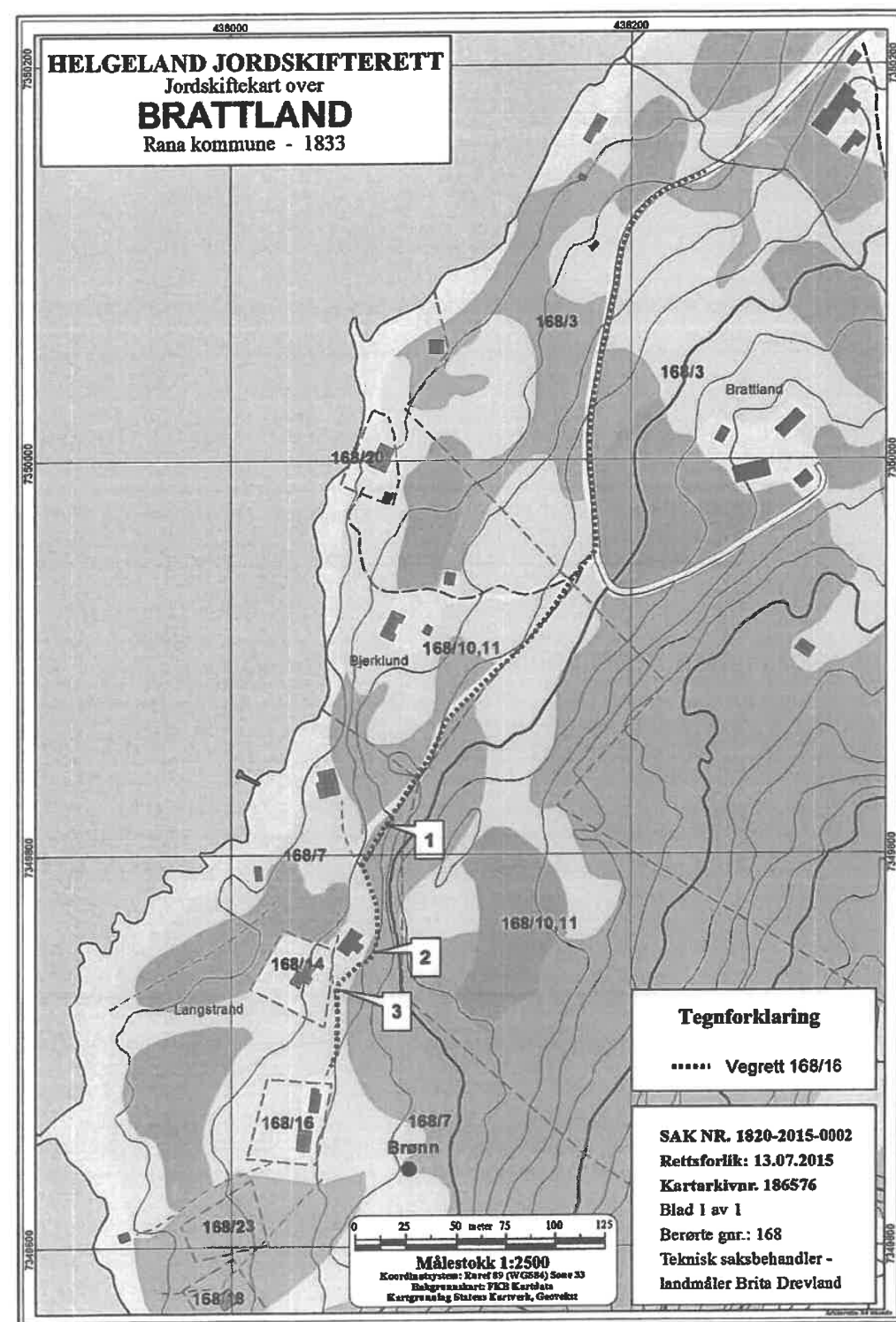
1.5 Tinglysing

Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Rana kommune:
Gnr. 168/3, 168/7, 168/10, 168/11, 168/16



Retten hevet
Tromsø, 31.07.2015

Øystein Nilsen
(sign.)



Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Saksnummer
1820-2015-0002

Vår referanse
1670/2015/lkl

Vår dato
29.10.2015

Tinglysing av rettsbok Jordskiftesak 1820-2015-0002 Bratland

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Rana kommune
Gnr./bnr.: 168/3, 168/7, 168/10, 168/11 og 168/16

Vi ber om at særskilt anføres følgende som fritext i grunnboken:
- Bestemmelser om adkomstveg til gnr. 168/16

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Av praktiske årsaker skal det tinglyste utdraget returneres til Nord-Troms jordskifterett:

Bedriftsnr. 974 758 571

Nord-Troms jordskifterett
Postboks 6602 Langnes
9296 TROMSØ

Med hilsen
Helgeland jordskifterett

Linn Kristine Larsen
Linn- Kristine Larsen
Konsulent
Tlf. direkte innvalg: 77588714
E-post: Linn.kristine.larsen@domstol.no

Postadresse
Postboks 6602 Langnes
9296 TROMSØ

Besøksadresse
Fylkeshuset
TROMSØ

Telefon 77 58 87 00
Telefax 77 58 87 10
jtrmpost@domstol.no

www.domstol.no/jtrm
Bedriftsnr. 974 758 571



Helgeland jordskifterett

Bedriftsnr. 974 756 234



Doknr: 1010557 Tinglyst: 30.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 1820-2015-0002 Bratland

Gnr. 168 i Rana kommune

Påbegynt: 13.07.2015
Avsluttet: 31.07.2015

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.



RETTSBOK

Domstol: Helgeland jordskifterett
Møtedag: 13.07.2015
Sted: Kommunehuset i Rana kommune
Sak nr.: 1820-2015-0002 Bratland

Saken gjelder: Krav om rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88 a

Jordskiftedommer: Øystein Nilsen, som enedommer etter jordskifteloven § 9 andre ledd

Protokollfører: Dommeren

Saken er krevd av: Knut Karstensen

Til behandling: 1. Fremming av saken
2. Avklaring av vegrett og brønnrett mellom gnr. 168/7 og gnr. 168/16

Parter: Eier av gnr. 168/3, Svanhild Hoff
Eier av gnr. 168/7, Valter Karstensen
Eier av gnr. 168/16, Knut Ludvig Karstensen
Eier av gnr. 168/10, 11 Steinar Brattland

Eiendommene ligger i Rana kommune

Etter befarng av vegen ble det inngått slikt

RETTSFORLIK

Undertegnede eiere av gnr. 168/3, 168/7, 168/16 og gnr. 168/10, 11 i Rana kommune ble den 13.07.2015 enige i følgende rettsforlik:

- Eiendommen gnr. 168/16 har vegrett fra den kommunale snuplassen over gnr. 168/3, 168/10, 11 og gnr. 168/7 etter den eksisterende vegen, jf. vedlagte jordskiftekart. Vegretten omfatter kun kjøring med ATV og snøscooter. Kjøring utenom denne vegtraseén tillates ikke med mindre partene blir enige om noe annet.*
- Eier av gnr. 168/16 betaler kr. 10.000,- for tidligere opparbeidelse av veg fra den kommunale snuplass og opp til avkjøringen i svingen på gnr. 168/3, til vegfondets konto innen 01.09.2015.*
- Eier av gnr. 168/16 betaler kr. 10.000,- for tidligere opparbeidelse av veg fra "svingen"*

og ned til bunnen av den bratte bakken til eier av gnr. 168/7 innen 01.09.2015.

4. Hver enkelt eiendom som har vegrett skal betale kr. 1.000,- i årlig vedlikeholdsavgift fra den kommunale snuplassen og opp til "svingen". Beløpet skal justeres i henhold til gjeldene konsumprisindeks for hver 5. år. Første betaling skal skje innen 01.09.2015 og deretter innen 01.09 hvert år. Utover den årlige vedlikeholdsavgiften plikter hver eiendom å betale like stort beløp hver ved ekstraordinære skade på vegen som ikke kan dekkes av den årlige vedlikeholdsavgiften.
5. Eier av gnr. 168/16 skal betale kr. 1.000,- i årlig vedlikeholdsavgift for vegen fra "svingen" og ned til bunnen av den bratte bakken på gnr. 168/7. Vedlikeholdet av vegen fra avkjøringen til Valter Karstensen sin hytte og fram til gnr. 168/16 har eier av gnr. 168/16 ansvar for. I tillegg plikter eier av gnr. 168/16 å fjerne/skyte bort fjell i "brattbakken" for istandsetting av grøft, merket punkt 1 på jordskiftekartet. Videre skal han også fjerne inntil 2 meter bredde av bergrabb ved låvebrua, merket punkt 2 på jordskiftekartet samt oppfylling av vegen i delle med drenerør, rett sør for låven, merket punkt 3 på jordskiftekartet. Sistnevnte sted må også isoleres over vannrør tilhørende gnr. 168/7. Disse 3 tiltakene samt rydding av anlegget skal være gjennomført innen 01.11.2015. Eventuell skade på bygninger og omgivelser som oppstår ved sprengning og vegarbeid plikter eier av gnr. 168/16 å erstatte eller rette opp snarest mulig. Hvis ikke tiltakene er gjennomført innen fristen, får eier av gnr. 168/16 ikke anledning til å benytte vegen over gnr. 168/7 med ATV og snøscooter. Eier av gnr. 168/7 kan da stenge vegen for motorisert ferdsel.
6. Eier av gnr. 168/7 får også vegrett til vegen fram til gnr. 168/16 for bruk av ATV og snøscooter.
7. Eier av gnr. 168/16 og gnr. 168/7 har felles brønnrett til brønnen ovenfor gnr. 168/16. Eier av gnr. 168/7 har fullt vedlikeholdsansvar for brønnenanlegget med tilknytningsledninger mot at eier av gnr. 168/16 betaler eier av gnr. 168/7 en årlig vedlikeholdsavgift på kr. 2.000,- innen 01.10. Avgiften skal reguleres i henhold til konsumprisindeksen hvert 5 år. For avgift fra 2013 til og med i år betaler eier av gnr. 168/16 eier av gnr. 168/7 kr. 6.000,- innen 01.10.2015.
8. Eier av gnr. 168/16 har gangrett ned til sitt naust over gnr. 168/7.
9. Ovennevnte punkter i rettsforliket kan forandres i de tilfeller hvor partene er enige om dette (enstemmig) og det inngås skriftlig avtale.
10. Partene er gjort oppmerksomme på virkningen av et rettsforlik og at dette har samme rettskraftvirkning som en rettskraftig dom.

Opplest og vedtatt

Valter Karstensen (sign.) Knut Karstensen (sign.) Steinar Brattland (sign.)

Svanhild Hoff (sign.) Øystein Nilsen (sign.)
(dommer)

Punktene i rettsforliket fremgår på jordskiftekart med kartarkivnr. 186576.

Retten hevet
Brattland, 13.07.2015

Øystein Nilsen
(sign.)



RETTSBOK

Domstol: Helgeland jordskifterett
Møtedag: 31.07.2015
Sted: Kontoret til Nord-Troms jordskifterett i Tromsø kommune
Sak nr.: 1820-2015-0002 Bratland - utsatt fra 13.07.2015

Saken gjelder: Krav om rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88 a

Jordskiftedommer: Øystein Nilsen, som enedommer etter jordskifteloven § 9 andre ledd

Protokollfører: Dommeren

Saken er krevd av: Knut Ludvig Karstensen

Til behandling: Avslutning av saken med:
1. Diverse bestemmelser

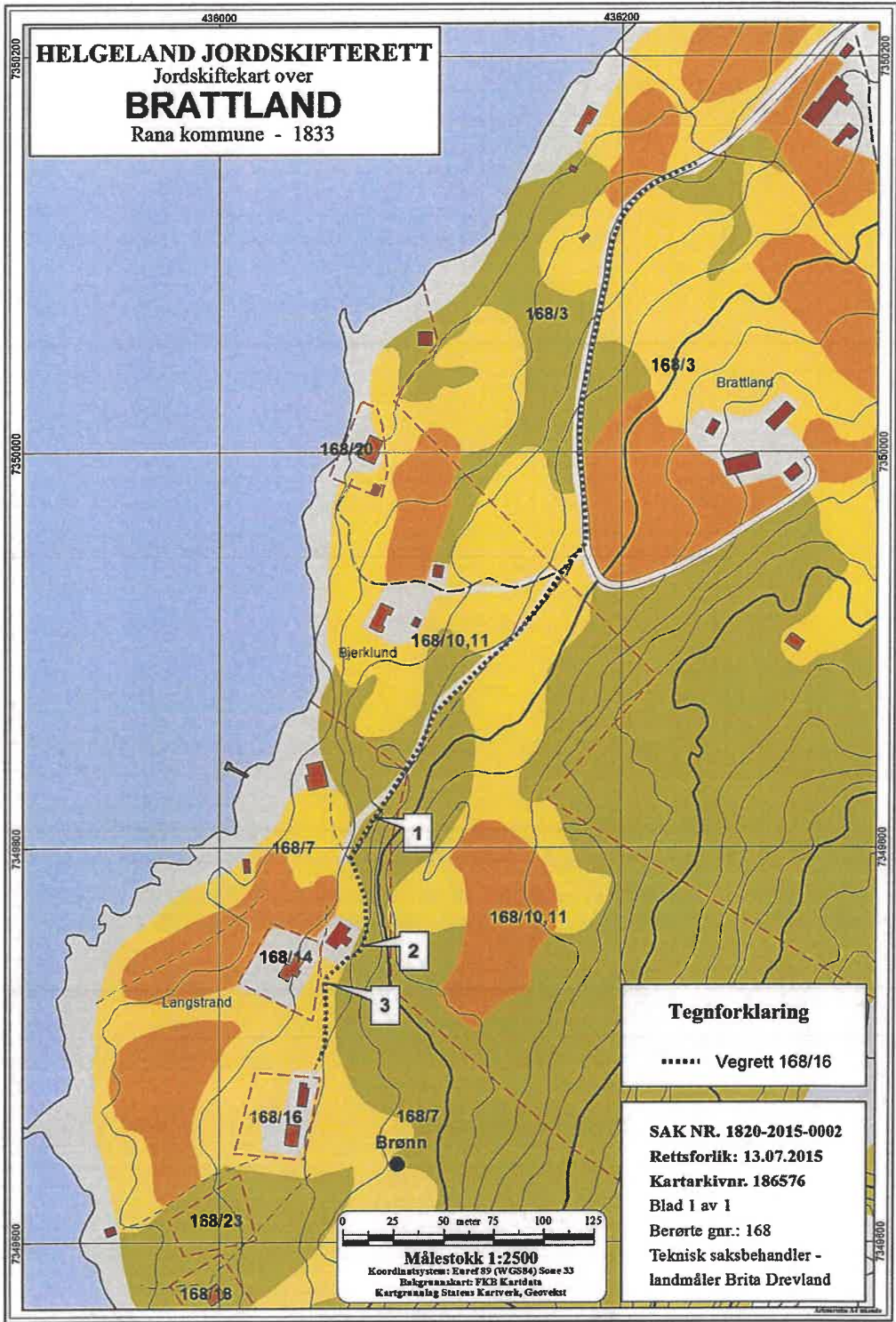
Parter: Eier av gnr. 168/3, Svanhild Hoff
Eier av gnr. 168/7, Valter Karstensen
Eier av gnr. 168/16, Knut Ludvig Karstensen
Eier av gnr. 168/10, 11 Steinar Brattland

1.5 Tinglysing

Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Rana kommune:
Gnr. 168/3, 168/7, 168/10, 168/11, 168/16



Retten hevet
Tromsø, 31.07.2015
Øystein Nilsen
(sign.)





HELGELAND
JORDSKIFTERETT

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Saksnummer
1820-2015-0002

Vår referanse
1670/2015/lkl

Vår dato
29.10.2015

Tinglysing av rettsbok
Jordskiftesak 1820-2015-0002 Bratland

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Rana kommune
Gnr./bnr.: 168/3, 168/7, 168/10, 168/11 og 168/16

Vi ber om at særskilt anføres følgende som fritekst i grunnboken:
- Bestemmelser om adkomstveg til gnr. 168/16

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Av praktiske årsaker skal det tinglyste utdraget returneres til Nord-Troms jordskifterett:

Bedriftsnr. 974 758 571

Nord-Troms jordskifterett
Postboks 6602 Langnes
9296 TROMSØ

Med hilsen
Helgeland jordskifterett

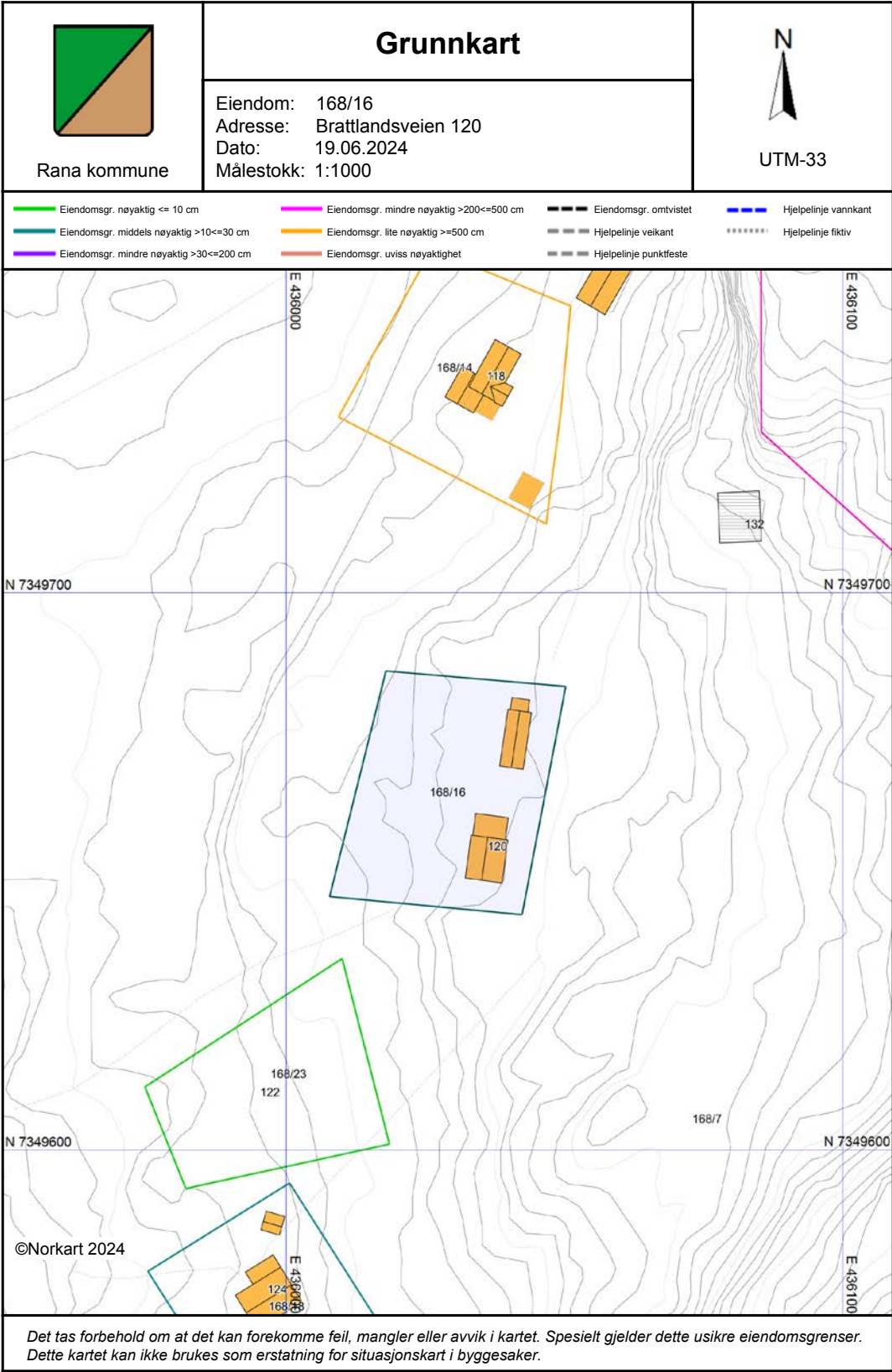
Linn K. Larsen
Linn- Kristine Larsen
Konsulent
Tlf. direkte innvalg: 77588714
E-post: Linn.kristine.larsen@domstol.no

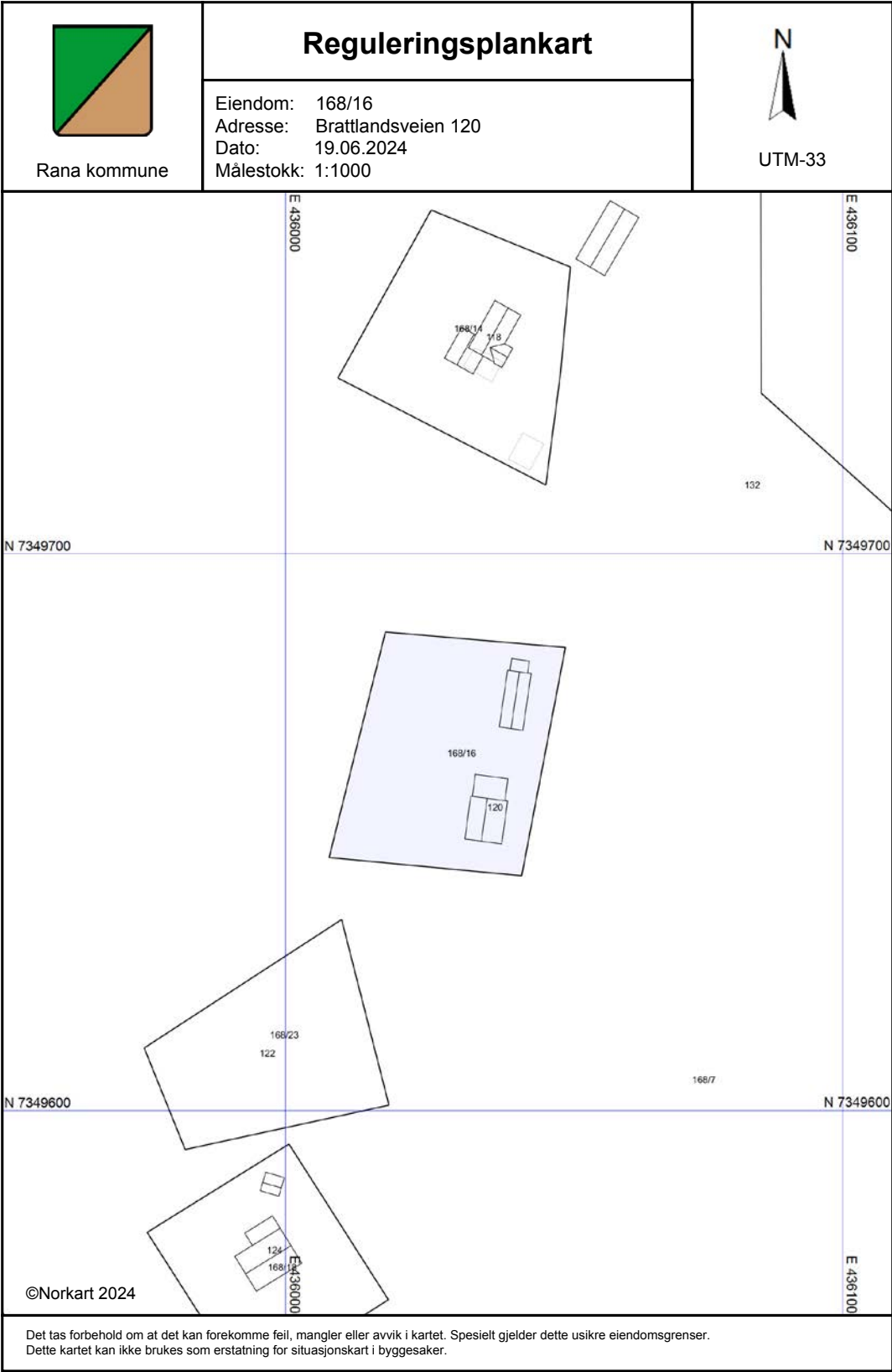
Postadresse
Postboks 6602 Langnes
9296 TROMSØ

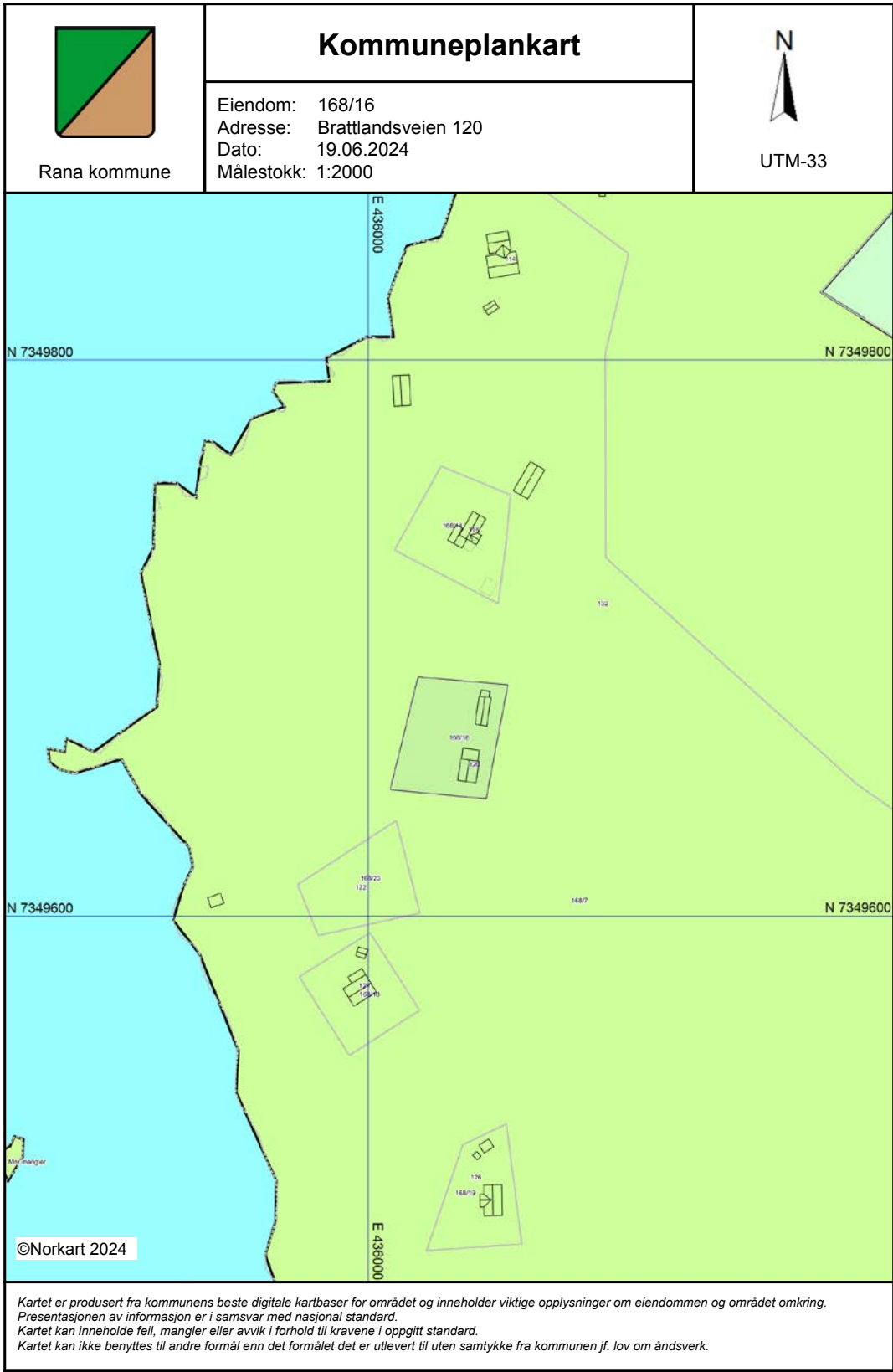
Besøksadresse
Fylkeshuset
TROMSØ

Telefon 77 58 87 00
Telefax 77 58 87 10
jtrmpost@domstol.no

www.domstol.no/jtrm
Bedriftsnr. 974 758 571



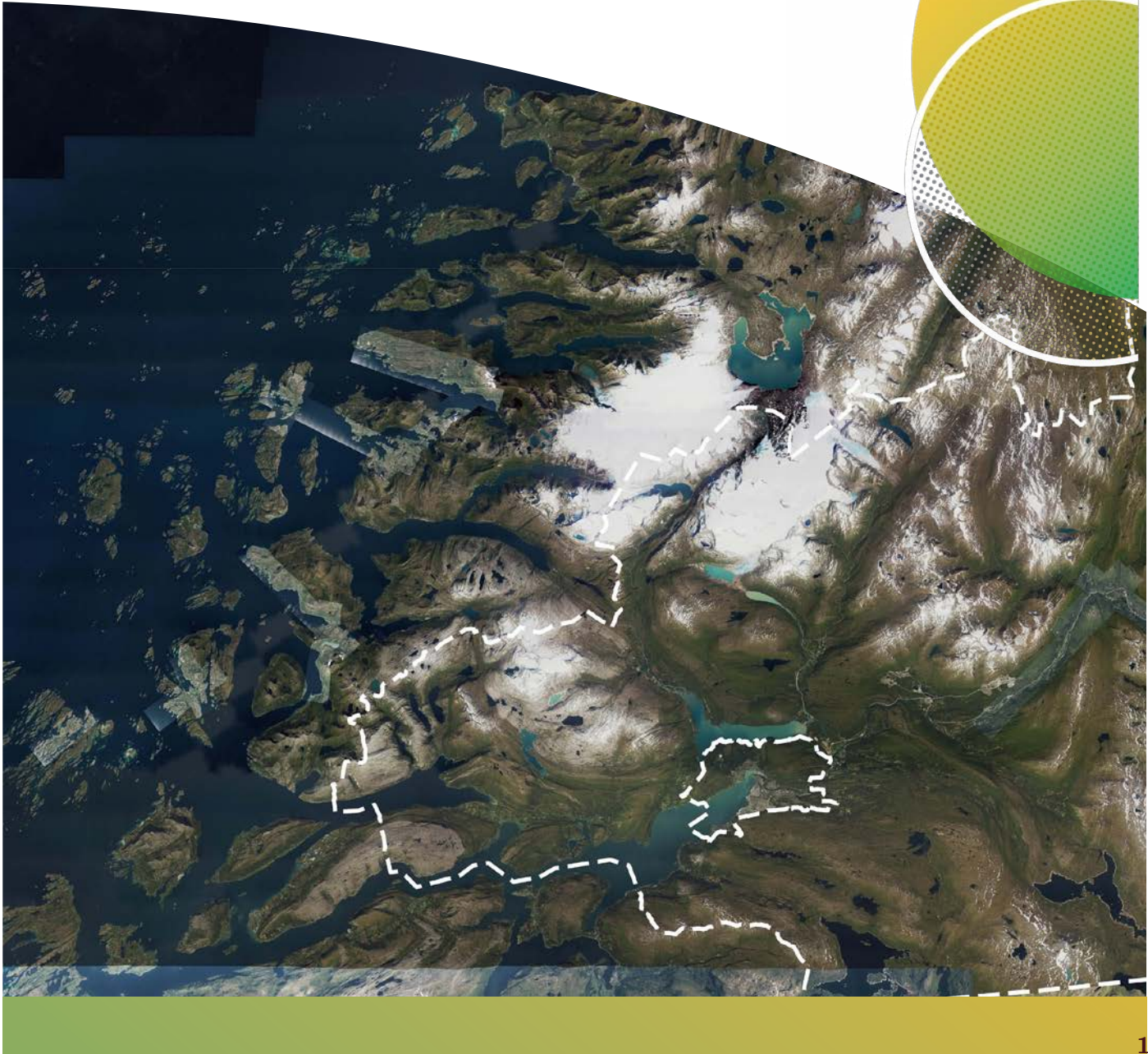




Kommuneplanens arealdel

2023 - 2033

Bestemmelser og retningslinjer



Innhold

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer 7

1.1 Plankrav og bestemmelsesområder..... 7

1.1.1 Områder hvor det kreves reguleringsplan..... 8

1.2 Rekkefølgekrav 10

1.3 Utforming, funksjonskrav..... 12

1.4 Infrastruktur- tekniske krav..... 15

1.5 Vannforsyning og avløpsløsninger 17

1.6 Drikkevannskilder 18

1.7 Parkering 18

1.8 Uteoppholdsareal og lekeplasser 20

1.9 Inngrepsfrie områder og naturmangfold 22

1.10 Estetikk og landskap 23

1.11 Miljø 24

1.12 Folkehelse 25

1.13 Kulturminner..... 25

1.14 Samfunnssikkerhet 26

2 Bebyggelse og anlegg..... 28

2.1 Boligbebyggelse (B) 28

2.1.1 Områder med plankrav 28

2.1.2 Unntak fra plankrav 28

2.1.3 Fysisk utforming av bebyggelse 29

2.2 Fritidsbebyggelse (hytter og naust) (FB) 29

2.2.1 Områder med plankrav 29

2.2.2 Fysisk utforming av hytter og anneks 29

2.2.3 Fysisk utforming av naust 30

2.3 Bolig/forretning (B/F) 31

2.3.1 Område med plankrav 31

2.3.2 Fysisk utforming av bebyggelse 31

2.4 Offentlig og privat tjenesteyting (T) 31

2.4.1 Unntak fra plankrav 31

2.5 Fritids- og turistformål (FTU)..... 32

2.5.1 Områder med plankrav 32

2.5.2 Unntak fra plankrav 32

2.5.3 Fysisk utforming..... 32

2.5.4 Svartisen turistsenter- Kneisen 32

2.5.5 Dykkersenter og saunapark - Plura..... 33

2.6 Råstoffutvinning (RU) 33

2.6.1 Områder med plankrav (Råstoffutvinning- fremtidig)..... 33

2.6.2 Unntak fra plankrav 34

2.6.3 Fysisk utforming av områder for råstoffutvinning..... 34

2.6.4 Langvassheia (ved Hauahei) og langs Snefjellåveien/ 34

Altermarkveien; fysisk utforming 34

2.6.5 Atkomstveier til områder for råstoffutvinning 35

2.7 Næringsbebyggelse (Industri, håndverk- og lager) (NÆ) 35

2.7.1 Områder med plankrav 35

2.7.2 Fysisk utforming av anlegg..... 35

2.8 Idrettsanlegg (IDR)..... 36

2.8.1 Områder med plankrav 36

2.8.2 Unntak fra plankrav 36

2.8.3 Fysisk utforming 36

2.9 Skytebane (SKB – H360) 37

2.9.1 Unntak fra plankrav 37

2.9.2 Fysisk utforming 37

2.10 Andre typer anlegg – anlegg og produksjon av elektrisk energi (ABA) 37

2.10.1 Fysisk utforming av anlegg..... 37

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 39

3.1 Vei (V) 39

3.1.1 Samferdselsanlegg med plankrav 39

3.1.2 Fysisk utforming av anlegg..... 39

3.1.3 Avkjørsler 39

4 Grønnstruktur..... 41

4.1 Friområder (FRI) 41

4.2 Naturområder - viktige naturtyper (GN) 41

5 Landbruk-, natur- og friluftsområder, samt reindrift (LNFR) 42

5.1 Generelle bestemmelser 42

5.2 LNFR1..... 43

5.2.1 Vilkår og bruk 43

5.3 LNFR2..... 44

5.3.1 Vilkår og bruk 44

5.3.2 Plassering og omfang av spredt bebyggelse 45

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag..... 46

6.1 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn 46

6.2 Byggegrenser langs sjø og vassdrag 48

6.3 Tillatt bruk i 100- metersbeltet 49

6.3.1 Vilkår og bruk 49

7 Hensynssoner 50

7.1 Sikrings-, støy og faresoner 50

7.1.1 Sikringssoner 50

7.1.2 Faresoner 55

7.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, landskap eller bevaring av natur eller kulturmiljø 55

7.3 Sone for båndlegging..... 57

7.3.1 Områder som er båndlagt:..... 57

7.4 Sone hvor gjeldende regulerings-plan fortsatt skal gjelde 58

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Rana Kommunestyre: 21.06.2023

Plankart datert: 22.05.2023 Bestemmelser datert: 22.05.2023

Rettsvirkning

PBL § 11-6

Til arealplankartet er det tilknyttet bestemmelser og retningslinjer til hvert enkelt arealformål, hensynssone og bestemmelsesområde. I tillegg finnes generelle bestemmelser som gjelder for hele planområdet/ alle arealformål.

Bestemmelser: juridisk bindende, står i ramme med heltrukken strek:_____

Retningslinjer: ikke juridisk bindende, står i ramme med stiplet strek. -----

Retningslinjene er råd og føringer ved saksbehandling, utarbeiding av planer og vedtak. For eldre, upresise og lite utfyllende reguleringsplaner innenfor dekningsområdet til denne kommuneplanen, gjelder disse kommuneplanbestemmelsene som et utfyllende supplement.

Arealformål

PBL § 11-7

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 11-7, 2.ledd fastsettes bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Hovedformål 4 (Forsvaret) under § 11-7 er ikke aktuelt i Rana kommune:

1	Bebyggelse og anlegg	nr. 1
2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	nr. 2
3	Grønnstruktur	nr. 3
5	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	nr. 5
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	nr. 6

Hensynssoner

PBL § 11-8 f

Hensyn og restriksjoner er vist som hensynssoner. Det kan angis flere hensynssoner for samme areal. Følgende hensynssoner inngår i planen (hensynssone b og e under § 11-8 er ikke aktuelle i Rana kommune):

a)	Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko
	Sikringssoner
	Nedbørsfelt inntakskilde H110 og H110_1
	Vann og bekker med direkte H110_2
	overføring til inntakskilde
	Alle nedbørsfelt H110_3
	Brønnområde H120_1

	Sårbare innstrømningsområder for brønnområde	H120_2
	Ytre verneområde for brønnområde	H120_3
	Vanninntak for drikkevannskilde	H190
	Høyderestriksjoner for Mo i Rana lufthavn Røssvoll	H130
	Høyderestriksjoner for ny flyplass på Hauan	H130_1
	Jernbane	H130_2
	Flystøysone for Mo i Rana lufthavn Røssvoll	H220
	Flystøysone for lufthavn på Hauan	H220
	<u>Faresoner</u>	
	Kvikkleire	H310
	Flom	H320
	Skytebane	H360
	Høyspentledninger	H370
c)	Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø, med angivelse av interesse	
	Hensyn landbruk	H510
	Hensyn reindrift	H520
	Hensyn friluftsliv	H530
	Hensyn naturmiljø	H560
	Bevaring kulturmiljø	H570
d)	Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettslig grunnlag, med angivelse av formålet.	
	Områder som er båndlagt	H720_1 – H720_5
f)	Soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.	H910

Bestemmelsesområder	PBL § 11-9 og 10
---------------------	------------------

Kartfestede områder med spesielle bestemmelser:

#1	Plankrav, se bestemmelser pkt. 1.1	§ 11-9, nr 1
#2	Høyde-restriksjoner flyplass, se bestemmelser 7.1	§ 11-10, nr 2
#3	Opprettholdelse av gjeldende plan og hensynssoner i kommuneplanen, se bestemmelser pkt. 1.1	§ 11-9, nr 1
#4	Rekkefølgekrav, Førnesodden friluftsområde, se bestemmelser pkt.1.2	§ 11-9, nr 4
#5	Jordbrua, dykkersenter på gårdstun, se bestemmelser pkt. 5.3.1	§ 11-10, nr 1
#6	Rekkefølgekrav, Røssvoll næringsområde, se bestemmelser pkt. 1.2	§ 11-9, nr 4

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer		PBL § 11-9
Gjelder alle arealformål		
1.1 Plankrav og bestemmelsesområder		PBL § 11-9 nr. 1
Plankrav (generelt) (#1)	I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, og samferdsel og infrastruktur, kan arbeid og bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd, bokstavene a, b, d, h, i, j, k, l, n eller fradeling til slike tiltak, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Områdene med plankrav er i plankartet vist med bestemmelsesområde (#1). I tillegg stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan for nye veier og gang- og sykkelveier. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjelder alltid kommuneplanens generelle bestemmelser, samt bestemmelsene for de aktuelle formålene i planen, og eventuelle hensynssoner.	
Unntak fra plankrav	Noen eksisterende områder for bebyggelse og anlegg er innarbeidet i kommuneplan uten plankrav (boliger, tjenesteyting, grav- og urnelunder, skytebaner, idrettsanlegg, råstoffutvinning). Ved vesentlig utvidelse eller endring av drift, skal det utarbeides en reguleringsplan. Da skal både eksisterende og planlagt anlegg inngå i reguleringsplanen. De generelle bestemmelsene i punkt 1.1-1.14 gjelder ved søknad om mindre tiltak.	
Unntak fra plankrav for områder avsatt til boligformål	I områder som er avsatt til boligformål med plankrav, kan følgende tiltak unntas fra plankravet dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan: a. Tilbygg eller frittliggende garasje på inntil 50 m² BYA for eksisterende boligbebyggelse. b. Påbygg, ombygging, underbygg (kjeller) c. Oppføring av uthus på inntil 15 m² BYA for eksisterende bebyggelse. d. Installasjoner og bygninger som er en del av kommunaltekniske anlegg. Alle tiltak må tilfredsstille kravene i de generelle bestemmelsene som følger i dette dokumentet. Bygging, ev. fradeling av tomt for bygging, må ikke være i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsplan. Se også bestemmelser under de enkelte arealformålene.	

Gjeldende reguleringsplan + hensynssoner i komm.plan (#3)	Innenfor bestemmelsesområdene markert med #3 skal ev. bygge- og anleggstiltak skje i tråd med gjeldende reguleringsplan, i tillegg til at kommuneplanens hensynssone også gjelder (vedtatt etter reguleringsplanen). Dette gjelder for hytteområdene på Mogressfjellet, Umbukta, Kallvatnet, Jordbrua, Lalia. For reguleringsplanene ved Kallvatnet øst, Lalia og Jordbua skal reguleringsplanen videreføres med unntak av ubebygde hyttetomter og hyttetomter som ikke er fradelt. Hyttetomtene dette gjelder for, er lagt til grunn i planbeskrivelsens kapittel 4.1.1.
---	---

1.1.1 Områder hvor det kreves reguleringsplan

PBL § 11-9 nr. 1

Nye områder og områder som videreføres

Områder: (detaljregulering eller områderegulering)		Formål som reguleringsplanen i hovedsak skal ta stilling til:
1. Åga - Skamdalen		
Videreføring	Gang/ sykkelvei Nerdal	Gang/ sykkelveitrasé
3. Gruben - Umbukta		
Videreføring	Omr. ved atk. ny flyplass vest	Tjenesteyting
Videreføring	Omr. ved atk. ny flyplass øst	Næringsbebyggelse/
Videreføring (fra KDP)	Innerhammeren	Næringsareal/boligbebyggelse
5. Røssvoll- Skonseng - Plurdalen		
Videreføring	Ny Skonsengbru	Kjørevei, fortau
Videreføring	Reinforshei, tidl LNF2	Boligbebyggelse
Videreføring	Røssvoll (vis à vis kirka)	Bolig/ forretning
Videreføring	Røssvoll lufthavn	Næring (gjeldende plan skal fortsatt gjelde så lenge lufthavnen er i drift)
Videreføring	Gang/sykkelvei Røssvoll, langs eksisterende E6	Gang/ sykkelvei trasé
Videreføring	Langvassheia, sør for Huanveien	Råstoffutvinning
6. Storforshei – Dunderlandsdalen - Grønfjelldalen		
Videreføring	Nye gruveområder Rana Gruber	Råstoffutvinning
Videreføring	Snasen, Grønfjelldalen	Fritidsbebyggelse
Videreføring	Snasen, Grønfjelldalen	Boligbebyggelse

NYTT	Vakkerlandet, Grønnfjelldalen	Boligbebyggelse
Videreføring	Liberg ved Storforshei	Fritidsbebyggelse (plan under arbeid)
7. Langvassgrenda - Røvassdalen		
Videreføring	Røvassdalen, område øst for Reingardsåga kraftverk	Fritidsbebyggelse og turistanlegg
Videreføring	Svartisen turistsenter	Turistanlegg
Videreføring	Røvassdalen (Høgseth)	Boligbebyggelse
Videreføring	Røvassdalen, Flatum (104/2) Ved Blakkåga	Råstoffutvinning (Eksist. massetak skal inngå i fremtidig reguleringsplan)
Videreføring	Røvassdalen, Lillerødvann (104/1) Nord for fylkesveien	Råstoffutvinning (Eksist. massetak skal inngå i fremtidig reguleringsplan)
Videreføring	Røvassdalen, Dreyer (103/1)	Råstoffutvinning
Videreføring	Svanåvatnet Plan 7002	Fritidsbebyggelse. Mindre endring.
8. Alteren		
Videreføring	Langs Altermarkveien; Alterskjær og Rognhaug (140/1, 140/2, 139/4)	Råstoffutvinning (Eksist. massetak skal inngå i fremtidig reguleringsplan)
Videreføring	Langs Altermarkveien; Forsmo (142/1)	Råstoffutvinning (Eksist. massetak skal inngå i fremtidig reguleringsplan)
Videreføring	Langs Snefjellåveien; Alterskjær, Rognhaug og Olsen (140/1, 139/4, 139/3)	Råstoffutvinning (Eksist. massetak skal inngå i fremtidig reguleringsplan)
Videreføring	Langs Snefjellåveien, Djupdalsteigen; Øijord & Aanes AS (139/12)	Råstoffutvinning (Eksist. massetak skal inngå i fremtidig reguleringsplan)
9. Straumen - Sjona		
Videreføring	Gang/sykkelvei Utskarpen FV17/ FV12	Videreføring eks g/s-vei til Sjona kapell i vest og til kirkegård i øst
Videreføring	Utskarpen, endring av regulert jordbruksareal	Boligbebyggelse (endring plan 9002)
Videreføring	Jektstrand	Fritidsbebyggelse og turistanlegg
Videreføring	Myklebostad indre	Idrettsanlegg (off. hestesenter)
Videreføring	Buvika - Purkneset (Utskarpen)	Fritidsbebyggelse og turistanlegg
Videreføring	Nausthaugen (Utskarpen)	Fritidsbebyggelse

1.2 Rekkefølgekrav

PBL § 11-9 nr. 4

Fradeling	<u>Før:</u> a) det ev. kan gis tillatelse til fradeling av boligtomt eller tomt for fritidsbolig b) det ev. kan gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak på eksisterende eiendom
Bygge- og anleggstiltak	- kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er dokumentert vurdert fra søker: (listen er ikke uttømmende) - avkjøring fra (hoved)vei - kapasitet på veinettet - trafikksikker adkomst for kollektiv, kjørende, syklist og gående - støy - samfunnssikkerhet (flom, skred, steinsprang, radon, forurensning i grunnen, kvikkleire, m.m.) - naturmangfold (viktige naturtyper, arter, naturområder) - nærmiljø, grunnstruktur og friluftsliv - evt påvirkning på vannkvalitet i sjø, vann og vassdrag - kulturminner (NFK)/ samiske kulturminner (Sametinget) - vann og avløp (hydrogeologisk situasjon) - nedslagsfelt drikkevann/ inntakssone/ grunnvannsbrønn - vilt/ reindrift og samiske interesser - inngrepsfrie naturområder (INON-områder) - landbruk/ jordvern/ beitebruk - terreng og landskap - hensyn til barn- og unge - samfunn og tjenesteyting - teknisk infrastruktur - energiforbruk og –løsninger, tiltak for å redusere energibruk - valg av energiløsninger og byggematerialer - Tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen - nasjonalt/ internasjonalt viktige mineralressurser - Rana kommunes klimamål samt planer og tiltak for å gjennomføre disse Anbefalte nettsted for informasjon: • https://kilden.nibio.no/ • www.nordlandsatlas.no • https://atlas.nve.no/ • https://kart.naturbase.no/ • https://kart.dsb.no/
Vei, vann og avløp	Avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende veimyndighet. Se pkt. 3.1.3 «Avkjørsler».

	For krav til infrastruktur gjelder til enhver tids gjeldende reglement for Rana kommune angående kommunal og privat vei, vann, avløp og renovasjon. Vann, avløp og overvannsplan (VAO plan) skal inngå i alle reguleringsplaner. VAO planen skal være tilpasset plannivået, vise løsninger for området og hvordan løsningene skal tilknyttes overordnet hovedsystem. Kommunens VA-norm skal ligge til grunn for de tekniske løsninger som benyttes. VAO-planen skal godkjennes av kommunens seksjon for vann og avløp. Traseer for teknisk infrastruktur skal inngå i reguleringsplankartet. For fylkeskommunale veier og riksveier, gjelder enhver tids gjeldende reglement for Nordland Fylkeskommune og Statens vegvesen.
Trafikk-sikkerhet	I alle prosjekter skal trafikksikkerhet for myke trafikanter dokumenteres og krav til tiltak vurderes. Krav til opparbeidelse av fortau eller andre tiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for tiltaket. Avkjørsler skal så langt det lar seg gjøre, samles slik at det totale antallet avkjørsler reduseres.
Lek og uteopphold	Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk. Disse skal ha en parkmessig utførelse, og tilfredsstillende krav til størrelse og utforming. Se pkt. 1.8 «Uteoppholdsareal og lekeplasser».
Tilbakeføring og istandsetting	Når driften av en virksomhet opphører, skal det alltid vurderes om området skal tilbakeføres, revegeteres og istandsettes. Det må vurderes om bygninger i området som er tilknyttet driften skal fjernes dersom de ikke skal anvendes i etterbruken av området.
Førnesodden-friluftsområde (#4)	Før det kan gis tillatelse til opparbeiding av Førnesodden som friluftsområde, skal gang- og sykkelvei fra Dalselv forlenges bort til avkjøringen til området. Trafikksikker kryssing av E6 for gående og syklende skal også opparbeides.
Røssvoll næringsområde (#6)	Nytt næringsområde på Røssvoll forutsetter at dagens flyplass er avviklet.

1.3 Utforming, funksjonskrav

PBL § 11-9 nr. 5

Grad av utnytting	Boligtomter kan ha en utnyttingsgrad på inntil 30 % BYA. Areal til parkering inngår i dette med 18 m² per plass. Ved fortetting i eksisterende bebyggelse, skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur i området. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må utnyttelsesgraden i området vurderes ut i fra strøkets karakter og egenart. Ved detaljregulering av tettstedsnære områder kan en høyere utnyttingsgrad vurderes.
Bolighus - tillatt størrelse - utleiedel	Størrelsen på boliger kan være inntil 150 m² BYA. For boliger i ett plan tillates inntil 200 m² BYA. Hvis garasje bygges som en del av boligen, kan garasjedelen komme i tillegg med inntil 50 m² BYA. Bolighus kan ev. bygges med utleiedel/sekundærleilighet på inntil 40 % av boligens totale m² BRA. Utleiedel skal ha én oppstillingsplass i tilknytning til boligen per boenhet/bruksenhet. Med boenhet/bruksenhet i disse bestemmelsene menes en bolig med eget kjøkken, bad, og oppholds-/soverom uavhengig av om den har intern forbindelse til hoveddelen eller ikke Det skal også være uteoppholdsareal med mulighet for å sitte ute. MUA (minimum uteoppholdsareal) = 15 m², og denne skal ikke være nordvendt.
Bolighus - tillatt høyde	Høyder skal ikke overstige: - mønehøyde 8,0 meter - gesimshøyde 7,0 meter Måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.
Garasje/ uthus - tillatt størrelse	Størrelse på garasje/uthus må vurderes ut fra begrunnet behov i den enkelte saken. Høyder skal ikke overstige: - mønehøyde 6,0 meter - gesimshøyde 4,0 meter Måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

	Innredning av frittstående garasje, uthus el. lign for varig opphold tillates ikke. Garasje/uthus skal tydelig underordnes bolighuset på tomta.
Driftsbygninger i landbruket og næringsbygg	Høyder skal normalt ikke overstige: - mønehøyde 9,0 meter - gesimshøyde 8,0 meter Måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå. Høyere byggehøyde kan vurderes ut fra begrunnet behov i den enkelte saken.
Fritidsbolig/ hytter/ uthus - tillatt størrelse	Samlet bebyggelse på fritidseiendommen skal ikke overstige 90 m² BYA, inkludert et uthus på inntil 20 m² BYA. Uthuset tillates ikke innredet for varig opphold/ overnatting. Det tillates maks to bygninger på hver eiendom. Uthuset skal være frittliggende, og avstanden mellom hytta og uthuset skal være minimum én meter, maksimum åtte meter. Uthuset skal være underordnet hytta. Eksisterende, lovlig oppførte anneks regnes som en del av hytta, og skal inngå i hyttearealet ved beregning av utnytting for eiendommen. Anneks tillates ikke fradelt. Ved nybygg og ved endring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal bygning ha form og volum som passer på tomta, i forhold til topografi, naturforhold og eksisterende bebyggelse i området. Det tillates ikke kjeller/underetasje.
Fritidsbolig/hytter - plattinger og terrasser	Plattinger/terrasser kan være maksimalt 20 m² og skal bygges inntil hytteveggen. Frittliggende plattinger/terrasser tillates ikke. Veranda som ligger mer enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terreng rundt konstruksjonen, skal regnes med i BYA.
Fritidsbolig/ hytter - tillatt høyde	Høyder skal ikke overstige: - grunnmur/pillarhøyde 0,8 meter målt fra laveste punkt i ferdig terreng til overkant gulv/dekke - mønehøyde 6,2 meter målt fra gjennomsnittlig terrengs nivå - gesimshøyde 3,4 meter målt fra gjennomsnittlig terrengs nivå Ved pillarhøyder over 0,4 meter, skal åpningen mellom disse kles igjen med bord eller annen måte.

Lysbruk	Økt bruk av unødvendig belysning er en økende problemstilling som mange ikke er klar over. Dyr og organismer påvirkes av sollys og blir på samme måte påvirket av kunstig lys. Overdrevet bruk av lys kan derfor forstyrre dyr og organismer og true arts mangfoldet. For å bidra til å redusere lysforurensing skal disse 5 prinsippene følges: 1. Nytteverdi: Bruk kun lys der det er nødvendig. 2. Retning og plassering: Belysningen skal kun være rettet mot området som trenger det. For eksempel inngangsdør, ringeklokke. 3. Lave lysnivåer: Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blending. 4. Farge: Bruk varm fargetemperatur på lyskilden der ikke annet er påkrevd ved lov eller forskrift. 5. Regulert: Bruk lysstyringsutstyr som timer eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er dempet når det er mulig og slått av når det ikke trengs.
Lysbruk for fritidsbolig/hytte	Utebelysning skal være avslått når ingen oppholder seg i fritidsboligen/hytta. Bestemmelsene i punkt 1-4 under «Lysbruk» gjelder også for fritidsbebyggelse. Bevegelsesdetektorer og blinkende belysning tillates ikke.
Universell Utforming	Alle uterom for felles bruk, slik som lekeplasser, parker, torg og fortau/ gater/ veier, skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle (jf. Byggeteknisk forskrift). For bygninger gjelder krav fastsatt i en hver tids gjeldende byggeforskrift(er). I reguleringsplaner med småhus og mer enn 10 boenheter skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Med småhus menes eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. I så stor utstrekning som mulig skal tilgjengelighet for alle oppnås gjennom hovedløsningen, uten behov for tilpasninger, særløsninger eller tilleggsløsninger.

Plassering av bolig- og fritidsbebyggelse	Boliger skal lokaliseres ved eksisterende husklynger eller husrekker, og ikke bidra til ytterligere spredning av bebyggelsen. Hytter skal plasseres nært eksisterende hytter. Før plasseringen kan godkjennes, skal saken sendes på høring til reinbeitedistriktet. For å begrense motorisert ferdsel i utmark (jfr. motorferdselloven), skal ikke ny fritidsbebyggelse lokaliseres med større avstand enn 100 m fra vinteråpen, kjørbær vei som er åpen for allmennheten.
Tomtestørrelse	Det skal ikke fradeles større tomter enn 1,5 daa til boligformål uten at dette er behandlet og begrunnet i en detaljreguleringsplan. Det skal ikke fradeles større tomter enn 1,0 daa til fritidsbolig uten at dette er behandlet og begrunnet i en detaljreguleringsplan. Tomtens utforming skal tilpasses terreng og topografi, og naturen og landskapet den ligger i.
Strandlinje og kantsone langs sjø og vassdrag	I kantsonen langs sjø og alle vassdrag med årssikker vannføring gjelder bestemmelsene i punkt 6 uavhengig av arealformål
Fysisk utforming av naust ved sjøen, vann eller vassdrag	Se bestemmelsene under 2.2.3

Retningslinjer:

Universell utforming	Universell utforming i by- og stedsutvikling innebærer at bygg og uteområder skal formes på en slik måte at flest mulig kan leve, bo og bruke området uten spesiell tilrettelegging eller hjelp (jf. Plan- og bygningsloven og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven). Enkeltmenneskers livskvalitet øker når boliger, gater, privat og offentlig service, transport, handel og arbeidsplasser tar hensyn til at alle skal kunne bruke de samme bygde omgivelsene på en likeverdig måte.
----------------------	--

1.4 Infrastruktur- tekniske krav

PBL § 11-9 nr. 3

Prioritering av aktiv transport og kollektiv	Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres.
Byggegrenser:	<u>Byggegrenser vei:</u> I regulerte områder gjelder regulerte byggegrenser. I uregulerte områder gjelder følgende byggegrenser langs vei:

	Langs alle riks- og fylkesveier: 50 meter fra veiens senterlinje Langs kommunale veier: 15 meter fra veiens senterlinje <u>Byggegrenser vannforsynings- og avløpsanlegg</u> Offentlige vannforsynings- og avløpsanlegg skal ikke overbygges eller overfylles. Ny bebyggelse, inklusiv garasje og støttemur skal plasseres minst 4 m fra offentlig vann- og avløpsanlegg. <u>Byggegrense jernbane</u> I regulerte områder gjelder regulerte byggegrenser. I uregulerte områder er byggeforbudssone langs jernbane avsatt som hensynssone. (Se bestemmelser i pkt. 7.1) <u>Byggegrense kraftlinjer</u> Minsteavstanden til nærmeste bygning skal være minimum: Kraftledning på 420 kV: 75 m fra senterleder Kraftledning på 300 kV: 60 m fra senterleder Kraftledning på 132 kV: 45 m fra senterleder Kraftledning på 45/66 kV: 30 m fra senterleder Ev. avvik må avklares med linjeeier.
Jernbane	Bane NOR sine eiendommer kan ikke benyttes til annet formål enn jernbane, med tilhørende anlegg og virksomhet. Nye utbyggingsområder / nye tiltak må ikke legge opp til løsninger som kan komme i konflikt med muligheten for sikker togframføring og hensynet til drift og vedlikehold av jernbanen. Vannrelaterte skader skal unngås. Tiltak inntil jernbanen som innebærer fare for "villkryssing" tillates ikke. Utforming og oppsett av gjerder mot jernbanen skal skje i samråd med banemyndighet. Ved tiltak som innebærer vesentlig økt trafikk over eksisterende overgang i plan, kan det bli stilt krav om planskilt kryssing.
Vann og avløp - dimensjonering	I nye byggeområder, utvidelse/ rehabilitering av eksisterende byggeområder, må tilstand på vann- og avløpsanlegg vurderes med tanke på nye utfordringer som følge av klimaendringer og ekstremvær. Det må gjøres en vurdering av kapasitet i vannforsyningen ved nybygg, utvidelse og rehabilitering av eksisterende byggeområder.
Overvannshåndtering	Åpen overvannshåndtering (fordrøyningsbasseng og lignende) skal alltid vurderes, og skal nyttes i så stor grad som mulig. Reguleringsplaner skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveier. I uregulerte områder skal dette være del av byggesøknaden.

	Nedbør skal normalt gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier
Bekkelukking	Bekkelukking tillates ikke. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Elver og bekker skal sees i sammenheng med grønstrukturen i området.

1.5 Vannforsyning og avløpsløsninger

PBL § 11-9 nr. 3

Svartvann/ gråvanns- utslipp	Det tillates etablert svartvanns- og gråvannutslipp i bolighus, forutsatt at utslippet er i samsvar med gjeldende lovverk, og at anlegget ikke kan føre til forurensning av grunn og drikkevannskilder, eller av andre brukerinteresser. Det kreves egen søknad for hver planlagte etablering av svartvanns- og / eller gråvannsutslipp. Ev. bolighus som ligger innenfor nedbørsfelt til drikkevann må gis en særskilt grundig behandling, og kan kun tillates dersom tiltaket fører til minsket utslipp i grunnen. Plasseringen av avløpsanlegg skal plasseres på terrengets premisser, slik at sprenging i fjell i størst mulig grad unngås.
Påslipp til kommunalt avløpsnett	Påslipp til kommunalt avløpsnett ved selvfall skal kun benyttes der det er tilstrekkelig overhøyde til både kommunal hovedledning og anleggets oppstuvningsnivå ved kombinert overløp og stormflo. Trykkavløp skal benyttes der det ikke er tilstrekkelig overhøyde. Kommunens veileder for VA-anlegg i flomålet skal legges til grunn for planlegging, utbygging og forvaltning.
Innlagt vann	Det tillates innlagt vann i områder for bolighus dersom kravene til rensing av gråvannet oppfyller kravene.
Vannforsyning -borebrønn	Etablering av privat borebrønn for spredt bolighusbegyggelse tillates, men boring etter vann må ikke medføre at vannveier endres eller stoppes. For bolig- og fritidsbebyggelse skal eksisterende fellesanlegg for vannforsyning tilknyttes dersom dette eksisterer i området, eller er under planlegging eller utarbeidelse. Ved eventuelle forslag om nye anlegg, skal det i størst mulig grad tilstrebes et fellesanlegg framfor separate. Midlertidige løsninger aksepteres ikke.
Vannklosett septiktank	Vannklosett tillates kun hvor det eksisterer vei fram til bygningen/ septiktanken (mtp. tømming av septiktank).

Avløpsplan fritidsbebyggelse	Det skal utarbeides avløpsplaner i forkant eller samtidig med utarbeidelse av reguleringsplan for fritidsbebyggelse og/ eller byggefelt som ikke tilknyttes offentlig avløpsnett. Disse planene skal lages med grunnlag i hydrogeologiske undersøkelser utført av uavhengig fagkyndig. Avløpsplanen skal sikre at anleggene representerer minst mulig fare for forurensning av grunn, drikkevannskilder og andre brukerinteresser.
---------------------------------	---

Retningslinjer:

Avløpsplan - eksist. hytteområder/ hytter i LNFR- områder	Ved søknad om etablering av gråvanns- eller svartvannutslipp i områder med gjeldende reguleringsplaner uten avløpsplan/ hytter/ hus i LNFR-områder, bør det utarbeides en felles avløpsplan for alle enhetene som ligger innenfor et naturlig topografisk/ geografisk avgrenset område.
---	---

1.6 Drikkevannskilder

PBL § 11-9 nr. 3

Drikkevann	Se pkt. 6.1
Nedslagsfelt vannverk	Nedslagsfelt for vannverk (av totalt 15 godkjenningspliktige vannverk i Rana kommune) er merket av som hensynssone (H110) i plankartet (Mo, Dalselv, Åga/ Hauknes , Mo industripark, Storforshei, Sør-Sjona/ Utskarpen og deler av Einmoen vannverk i Nesna kommune.). Bestemmelser som gjelder innenfor disse sonene: se pkt. 7.1 «Sikringssoner».
Inntakssoner vannverk/ grunnvanns- brønner	Inntakssoner for vannverk (H190) og grunnvannsbrønner (H120) er merket av som hensynssoner i plankartet. For oversikt over vannverk innenfor planen, se planbeskrivelsen. Bestemmelser som gjelder innenfor disse sonene: se pkt. 7.1 «Sikringssoner».

1.7 Parkering

PBL § 11-9 nr. 5

For parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov gjelder følgende regler:	
Fysisk utforming av parkeringsplasser	Utendørs parkeringsareal skal opparbeides mest mulig skånsomt for terrenget, med minst mulig terrenginngrep og mest mulig bevaring av vegetasjon. Utendørs parkeringsareal over 10 parkeringsplasser skal deles opp med rabatter og vegetasjon. De skal i størst mulig grad etableres med permeable flater. Avgrensning mot terreng skal være tydelig.

Bolig- bebyggelse	For eneboligtomter skal situasjonsplanen vise én dobbeltgarasje per tomt for beboerne, i tillegg til minimum én biloppstillingsplass på terreng for gjester. I småhusbebyggelsen ellers og for utleiedel i boliger, skal det for hver boenhet/bruksenhet være minimum én garasjeplass for beboerne + én biloppstillingsplass på terreng for gjester. Med boenhet/bruksenhet i disse bestemmelsene menes en bolig med eget kjøkken, bad, og oppholds-/soverom uavhengig av om den har intern forbindelse til hoveddelen eller ikke. For hver utendørs (ikke overdekket) biloppstillingsplass på terreng skal det beregnes 18 m ² som inngår i beregningen av % BYA. Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler.
Fritidsbebyggelse og naust	For hver fritidsbolig skal det være minimum én biloppstillingsplass. Denne kan ligge i tilknytning til nærmeste eksisterende offentlige eller private vei og det må foreligge nødvendig tillatelse fra veieier og grunneier.
Forretnings- bebyggelse	Forretningsbebyggelse skal ha biloppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer eller annen eiendom med tinglyst avtale, etter følgende regler: a. Detaljhandel, kontor, restaurant og kafeteria skal ha én plass per 50 m ² BRA b. I tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler c. Det skal være én oppstillingsplass for sykkel per 100 m ² BRA. Disse skal ha takoverbygg, og skal ligge nærme inngangsdører.
Industri- og lagerbygg	Industri og lagerbebyggelse skal ha biloppstillingsplass på egen tomt for én bil per 100 m ² BRA. Det skal være én oppstillingsplass for sykkel per 200 m ² BRA. Disse skal fortrinnsvis ha takoverbygg, og skal ligge nærme inngangsdører.
Institusjoner, skoler m.m.	Institusjoner, forsamlingslokaler, teatre, skoler, idretts- og andre bygningsanlegg, hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha oppstillingsplass for biler og ut- og innkjøringsforhold som kommunen i hvert enkelt tilfelle krever. Det skal også legges til rette for et tilstrekkelig antall oppstillingsplasser for sykler. Disse skal fortrinnsvis ha takoverbygg, og skal ligge nærme inngangsdører.
Offentlig bygg	Ved offentlige anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøkparkering, inkludert plasser for levering og henting av barn i barnehager og skoler. Det skal som hovedregel ikke anlegges parkering for ansatte. Unntakene er:

	- parkeringsplasser for ansatte med utrykkingsfunksjoner - parkeringsplasser reservert for ansatte med nedsatt bevegelsesevne - parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid – kveld, natt og helger - parkeringsplasser for ansatte ved anlegg som ligger utenfor området med kollektivdekning For helse- og velferdssentre gjelder følgende retningslinjer: - For beboere på sykehjem skal det anlegges for 0,1 parkeringsplasser per boenhet. - For beboere i omsorgsboliger skal det anlegges 0,1 – 0,5 parkeringsplasser per boenhet. Det skal også legges til rette for et tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser. Disse skal fortrinnsvis ha takoverbygg, og skal ligge nærme inngangsdører.
Trinnvis utbygging	Ved trinnvis utbygging skal det parkeringskravet som utløses av det enkelte byggetrinn, ferdigstilles samtidig med at det aktuelle byggetrinn tas i bruk.
Utforming	Større parkeringsplasser skal i størst mulig grad deles inn i mindre soner, avgrenset av beplantning og kantstein og ulike typer belegg. Trafikksikkerhet for gående skal vektlegges.

1.8 Uteoppholdsareal og lekeplasser

PBL § 11-9 nr. 5

Uteoppholds-arealer i byggeområder	Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, både på egen tomt og på fellesarealer for flere eiendommer. Ved planlegging av nye byggeområder skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning. Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode uterom og fellesarealer. Soner for privat, halvprivat- og offentlige uteoppholdsarealer skal gis en god utforming og klare skillelinjer. Ved fortetting av eksisterende byggeområder skal behovet for uteoppholdsarealer for hele området totalt sett vurderes.
Uteoppholds-arealer ved boliger	Alle boliger skal ha egnede arealer for uteopphold, -til alle årstider. Med

	egnet menes at arealet skal: - være lett tilgjengelig fra boligen - ha en god form - være hensiktsmessig belyst (type, styrke, høyde, utseende m.m.) - beplantes med egnet beplantning, svartelistede arter tillates ikke - ikke være støyutsatt - være relativt flatt - ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol - skal ikke splittes opp av interne gangforbindelser eller soner til postkasser, avfallsbeholdere eller lignende. Avfallsdunker bør bygges inn av hensyn til både brannsikkerhet, estetikk og hygiene Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens BRA. Felles areal for flere boliger skal være minimum 200 m² sammenhengende areal på bakkeplan. Uteoppholdsplass på terrasser, verandaer og balkonger kan medregnes i beregnet privat uteareal per boenhet hvis de har en gunstig orientering i forhold til lys og sol, og de har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der. Det skal finnes grøntareal i nærheten. Areal som også brukes til trafikk eller parkering kan ikke regnes som uteoppholdsareal.
Lekeplasser	Lekeplasser og annet areal for barn- og unges aktivitet skal være mest mulig sammenhengende, ha en gunstig form og god beliggenhet i forhold til lys og sol. Lekeplasser skal utformes etter prinsippene om universell utforming (1.3), og være skjermet mot motorisert trafikk, støy og forurensning. Ved fortetting av eksisterende byggeområder skal behovet for lekeplasser for hele området totalt sett vurderes og vektlegges. Dimensjonering, innhold og funksjon av leke- og oppholdsarealer skal være i overensstemmelse med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging).
Avfall - nødvendig areal	Det skal avsettes nødvendige areal for håndtering av husholdningsavfall og annet avfall. Mulighet for avfallsanlegg under terrengnivå skal være vurdert.
Snølagring	Det skal avsettes tilstrekkelig areal til lagring av snø på egen tomt.

Retningslinjer:

Lekeplasser i boligområder	Innen en avstand på 100 meter fra boligen bør det finnes en nærlekeplass som er synlig fra boligen. Arealets størrelse bør være tilpasset antall
----------------------------	--

	brukere, men skal ikke være mindre enn 200 m². I større områder bør det være minimum én nærlekeplass per 25 boliger. Innen en avstand på 300 meter fra boligen bør det finnes en kvartalslekeplass. Arealet bør være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 2,5 daa. I større områder bør det være minst én kvartalslekeplass per 200 boliger. Innen en avstand på 500 meter fra boligen bør det være et sentralt lekefelt/ ballfelt/ friområde. Arealet bør være minimum 20 daa.
--	--

1.9 Inngrepsfrie områder og naturmangfoldPBL § 11-9 nr. 6

Inngrepsfrie naturområder i Norge/ Rana (INON)	Innenfor inngrepsfrie naturområder (INON) er det ikke tillatt å gjennomføre tyngre, tekniske inngrip, jf. retningslinjer fra Miljødirektoratet. Det skal også vises en restriktiv holdning med tanke på oppføring av ny bolig-, fritids-, nærings- eller industribebyggelse, eller fradeling til slikt formål innenfor disse områdene. Områder som ligger mindre enn en kilometer fra tyngre tekniske inngrep betegnes som inngrepsnære. Tiltak i slike randsoner skal også vurderes med tanke på å bevare grensene for inngrepsfrie naturområder.
Natur-mangfold	Før igangsetting av tiltak skal virkningene på arter og naturtyper i berørt område være vurdert, og eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og gjennomføres, jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12. Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel II, forskrift om utvalgte naturtyper med veileder og i Naturbasen.
Randsoner; viktige naturtyper (på land/ ved vann)	I randsonen av områder satt av som «viktige naturtyper» på land og ved vann, kan det ikke tillates tiltak eller virksomhet som kan skade eller virke forstyrrende på fugle, -dyre -og/eller plantelivet. Bredden på randsonen må vurderes i hvert enkelt tilfelle ut i fra naturtypens karakter.
Blågrønne strukturer	Konsekvenser for naturmangfold og blågrønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker. Kommunens veileder for blågrønne strukturer skal legges til grunn for planlegging, utbygging og forvaltning.
Karbonrike arealer	Myr og skog med høy bonitet er karbonrike arealer. Inngrep eller tiltak som reduserer størrelse eller funksjonen til disse arealene skal i størst mulig grad unngås.

1.10 Estetikk og landskapPBL § 11-9 nr. 6

Estetikk Landskap	Det skal i alle plan- og byggesaker stilles krav om dokumentasjon som viser at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Plassering av bebyggelse og anlegg skal ta hensyn til terreng og topografi, og være tilpasset den natur og landskap den inngår i. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, samt begrunne de valgte løsninger. Ved bygging i etablerte byggeområder skal det legges betydelig vekt på hensynet til eksisterende bebyggelse selv om gjeldende reguleringsplan ikke har detaljerte bestemmelser om utforming. Bygninger og anlegg skal plasseres i god avstand fra karakteristiske landskapstrekk, for eksempel topper og skrenter der faren for uheldige silhuettvirkninger er til stede, likeså ved områder med åpen og oversiktlig landskapskarakter der bygg vil kunne "punktere" landskapet.
Landskap - reg.plan	I hver reguleringsplan skal det vurderes hvordan bebyggelse og anlegget virker inn på landskapet: - fjern- og nærvirkning - silhuett (ev. brytning av silhuetten) - landskapsform
Terreng og vegetasjon	Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det skal opprettholdes, eller om nødvendig opparbeides, grøntkorridorer, hvor turstier og ev. skiløyper kan legges. Stier og løyper skal legges mest mulig skånsomt i terrenget. Ved tilrettelegging Grøntdrag, og ev. buffersoner mot eksisterende bebyggelse/ industri/ næringsareal o.lign., skal ha en bredde på minimum 30 meter for å sikre at naturopplevelsen opprettholdes, og for å opprettholde/ skape tilstrekkelige forhold for dyre- og planteliv.
Restareal, kanter, grøfter o.l.	Småareal/ restareal, kanter, grøfter o.lign. skal gis en parkmessig opparbeidelse. Fyllinger/ steinmasser skal dekkles med tilstrekkelig matjord og tilsås, ev. beplantes med stedegne arter (pukkstein, slagg o.lign skal ikke være synlig). Kanter, skråninger og andre «restarealer» skal ha en tydelig og ryddig avgrensning.
Utelagring	Utelagring som er skjemmende for omgivelsene skal enten avvikles eller skjermes med gjerde(r) og/ eller vegetasjonsskjerm og/ eller bygninger som hever de estetiske kvalitetene i området.

Retningslinjer:

Estetikk	Estetisk kvalitet knytter seg til både historie, naturgrunnlag og menneskers bruk og opplevelse av omgivelser. I plan- og byggesakssammenheng benyttes
----------	--

	begrepet estetikk særlig om visuelle kvaliteter i byggverk og fysiske omgivelser. Bebyggelse og anlegg skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder, samt være tilpasset det landskap og natur det inngår i. Ny og eksisterende bebyggelse bør i størst mulig grad utnytte volum under skråtak og loft.
Nær- og fjernvirkning	Byggetiltak bør dokumentere med en perspektivskisse/ fotomontasje el.lign. som viser nærvirkning, fjernvirkning og terrengtilpasning av prosjektet.
Helningsgrad	Terreng med større helningsgrad enn 1:3 bør ikke bebygges. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages et helningskart som viser helningsgrad og helningsretning. Bebyggelse som er kun nordvendt bør unngås.
Måling av byggehøyder	Flate tomter og tomter med middels fall, bør fastsette høyden på bygninger i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Tomter i skrått terreng bør fastsette byggehøyder i forhold til ferdig planert terreng.
Møneretning	Møneretningen bør fortrinnsvis være 90 grader på fallende terreng.

1.11 Miljø

PBL § 11-9 nr. 6

Støy	Enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Ved planlegging av ny støyvirkende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet, skal støykravene oppfylles. Tiltakshaver skal utarbeide støysoneskart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy. Det er også krav om støydokumentasjon ved planlegging av nye støyømfintlige bruksformål nær støykilder.
Luftkvalitet	Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.
Forurenset grunn	Ved utbygging skal grunnen undersøkes med hensyn til forurensning der grunnen er påvist eller mistenkes forurenset. Grunnforhold skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Ved påvist forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan, jf. Forurensningsforskriften.

	Forurensede masser tillates ikke flyttet, uten særskilt tillatelse, til deponering eller dumping. Tillatelsen gis gjennom kommunens godkjenning av tiltaksplanen.
--	---

1.12 Folkehelse

PBL § 11-9 nr. 6

Folkehelse	Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.
------------	--

Retningslinjer:

Folkehelse	Virkemidler for å fremme folkehelse kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser.
------------	--

1.13 Kulturminner

PBL § 11-9 nr. 7

Kulturminner og kulturmiljø	I områder med verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal det tas spesielle hensyn ved søknad om tiltak og endret arealbruk. I slike miljøer bør foreslåtte tiltak fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet. Ved søknad om tiltak som berører bygning med verneverdi eller dens omgivelser, skal bygningen dokumenteres med oppmåling, skriftlig vurdering, skisser og foto. Fasade med dører, vinduer, takflater, samt bygningens hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares. Ved dokumentert nødvendig utskiftning skal man i materialbruk, form og uttrykk tilstrebe opprinnelig utforming. Ny bebyggelse må innordne seg eksisterende bebyggelse i form og volum, naturgitte forhold og (kultur-)landskapet det skal inngå i.
Automatisk fredete kulturminner	Ingen områder er avklart når det gjelder fredete kulturminner, dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.
Samiske kulturminner	Muligheten for samiske kulturminner og/ eller kulturmiljøer skal avklares med Sametinget.

Plan for kulturminner	For bygninger, objekter og miljøer som inngår i kommunal plan for kulturminner, gjelder vedtatte prosedyrer for saksbehandling.
Verneverdig bebyggelse	Verneverdig bebyggelse tillates ikke revet. Ved regulering, skal slik bebyggelse reguleres til bevaring.
SEFRAK	Ved behandling av reguleringsplaner og byggesaker skal SEFRAK- registrerte bygninger gis en særskilt vurdering.

1.14 Samfunnssikkerhet

PBL § 11-9 nr. 8

Generelt	NVEs kart skal nyttes som grunnlag i all kommunal arealplanlegging for utarbeiding av ROS-analyse (del av konsekvensutredning). Registrerte fareområder er avsatt som hensynssoner. Se pkt 7: «Hensynssoner- retningslinjer» Hvis du tilfører eller fjerner eller jord eller andre masser, eller flytter disse internt på tomta, regnes dette som terrenginngrep. I fareområder er alle typer terrenginngrep søknadspliktige.
Skredfare og steinsprang	Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknader om bygge- og anleggstiltak etter plan- og bygningsloven skal sikkerhet når det gjelder fare for kvikkleireskred, jordskred og/ eller steinsprang. være vurdert av fagkyndig, og dokumentert i hht. teknisk forskrift og retningslinjer fra NVE.
Kvikkleire	I alle områder under marin grense må risiko for kvikkleire/endring av områdestabiliteten vurderes. Tiltak må utføres på en sikker måte uavhengig om tiltaket i seg selv er søknadspliktig eller ikke. Ved små terrenginngrep eller andre mindre inngrep i kvikkleiresoner skal områdestabiliteten vurderes. NVE/NGIs veileder for dette anbefales fulgt. Hvis du tilfører eller fjerner eller jord eller andre masser, eller flytter disse internt på tomta, regnes dette som terrenginngrep. I fareområder er alle typer terrenginngrep søknadspliktige. I områder der kvikkleire er kjent, eller det blir påvist kvikkleire i et område, må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem skal dokumenteres. Registrerte kvikkleireområder er i plankartet vist som hensynssone H310, se pkt. 7.1.
Flom	Det er ikke tillatt å etablere ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 årsflom. Det samme gjelder ved fornying og/ eller rehabilitering av eksisterende bebyggelse. Unntaket er der det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom og ikke påfører annen

	bebyggelse ulemper. Denne bestemmelsen omfatter alle vassdrag, ikke bare registrerte områder med flomfare (H320).
Snøskred	Tiltak innenfor aktsomhetsområde for snøskred, jf. NVEs aktsomhetskart, må ikke skje før forholdene er utredet av fagkyndig med geoteknisk kompetanse. Dersom det påvises fare, må sikringstiltak gjøres før tiltak kan godkjennes og gjennomføres. Sikkerhetsnivået er gitt i byggteknisk forskrift § 7-3. Innenfor aktsomhetsområde for snøskred tillates ikke flatehogst uten at det er tilstrekkelig vurdert at skogen ikke har betydning for å forhindre snøskred og skade på eksisterende bebyggelse.
Flomveier	Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier blir bevart og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader blir oppnådd. Der det er nødvendig skal det avsettes areal til overvannshåndtering og nye flomveier.
Isgang	Fare for isgang i elver må utredes og tas hensyn til ved planlegging av ev. nye bygge- og anleggstiltak i utsatte områder.
Erosjons-sikring	I områder med løsmasser skal man ta hensyn til faren for erosjon ved planlegging av nye byggeområder. Anbefalt sikringssone for bebyggelse på erosjonsutsatte elvestrekninger fastsettes ved en minimumsavstand fra toppen av elvekanten på minst høyden av elveskråningen, - og minimum 20 meter.
Steinsprang	Før reguleringsplan sendes på høring, eller byggesak behandles, innenfor «aktsomhetsområde for steinsprang», skal sikkerhet være tilstrekkelig dokumentert.
Turbulensforhold ved eksisterende og ny Mo i Rana lufthavn	Planlagt tiltak som vil få en høyde over rullebanen større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), er betinget av Avinors godkjenning med henblikk på turbulens. Det samme gjelder tiltak som planlegges etablert på terreng som er lavere enn rullebanen, dersom tiltaket i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Planer og opplysninger for tiltaket skal forelegges Avinor for turbulensvurdering, på slik form at Avinor entydig kan danne seg et bilde av tiltaket, med målsatt plassering ift. rullebane, spesielt minste avstand fra tiltak til rullebanens senterlinje (eller forlengelse av denne), dimensjoner, samt høyde på tiltaket, inkl. maksimal høyde på tiltaket over terreng, samt terrengformasjoner rundt tiltaket. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse skal tiltakshaver, som grunnlag for Avinors turbulensvurdering, sørge for å bekoste innhenting av strømningsanalyse fra anerkjent leverandør utført i henhold til Avinors retningslinjer.

Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved eksisterende og ny Mo i Rana lufthavn	Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring/ ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.
Farlig eller villedende belysning ved ny og eksisterende lufthavn	Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt eksisterende og ny lufthavn og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Retningslinjer:

Skredfare	Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet når det gjelder mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire. Det bør vises forsiktighet når det gjelder hogst i terreng brattere enn 30 grader, da skogen har stor betydning for å holde på løsmasser og snø. Den som utfører tiltak har ansvar for å påse at sikkerheten for seg selv og andre er ivaretatt.
-----------	---

2 Bebyggelse og anlegg
(Arealformål 1)

**PBL §§ 11-7 nr. 1
OG 11-10**

2.1 Boligbebyggelse (B)

PBL § 11-7 nr. 1

2.1.1 Områder med plankrav

PBL § 11-9 nr. 1

Det er krav om reguleringsplan for flere boligområder. Disse er listet opp i tabell under punkt 1.1.1 «Områder hvor det kreves reguleringsplan»

2.1.2 Unntak fra plankrav

PBL § 11-10 nr. 1

Se de generelle bestemmelsene i punkt 1.1 om unntak fra plankrav. Eksisterende boligområde ved brua på Røssvoll og boligområdet i Skonsengengan er innarbeidet i planen uten plankrav. Ved utvidelse eller vesentlig endring i bruk av områdene må det utarbeides reguleringsplan for området.

2.1.3 Fysisk utforming av bebyggelse

PBL § 11-10 nr. 2

Grad av utnytting	Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligbebyggelse, må utnyttelsesgraden vurderes ut i fra strøkets karakter og om planområdet ligger tettstedsnært eller i spredtbygd strøk. Areal til parkering medregnes i grad av utnytting.
Boligbebyggelse -størrelser	Maksimalt tillatt størrelse på bolighus, garasjer/ uthus; se generelle bestemmelser punkt 1.3. Dersom det er tungtveiende grunner til å øke tillatt størrelse på bolighus og/ eller garasjer/ uthus ved utarbeidelse av reguleringsplan, må argumentasjonen for dette komme klart fram i saken.
Estetikk og tilpasning til omgivelsene	Utforming av bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bebyggelse, samt landskapet og naturen den inngår i. Boligbebyggelsen må tilpasses tomtens form, og arronderes og plasseres i forhold til tilgrensende landskap, terreng, vegetasjon og nabobebyggelse. Tiltak skal planlegges og utføres slik at større oppfyllinger/påfyllinger, utgravinger, utsprengninger, planeringer o.l. som endrer områdets karakter, i størst mulig grad unngås.
Utforming av bebyggelsene	Byggehøyde, volum, form, materialbruk og fargebruk (tak og fasader) må fastsettes gjennom reguleringsplanen.

Retningslinjer:

Terreng-tilpasning	Hus som skal bygges i skrått terreng bør fortrinnsvis bygges med sokkel- eller underetasje for å redusere nødvendigheten av store terrenginngrep på tomta.
--------------------	--

2.2 Fritidsbyggelse (hytter og naust) (FB)

PBL § 11-7 nr. 1

2.2.1 Områder med plankrav

PBL § 11-9 nr. 1

Det er krav om reguleringsplan for flere områder for fritidsbebyggelse. Disse er listet opp i tabell under punkt 1.1.1 «Områder hvor det kreves reguleringsplan».

2.2.2 Fysisk utforming av hytter og anneks

PBL § 11-10 nr. 2

Hytte-	Generelle bestemmelser om utforming er gitt i punkt 1.3. Ved utarbeiding av reguleringsplan kan det vurderes andre bestemmelser utfra
--------	---

Størrelse og høyder	området beliggenhet og omgivelser. Se bestemmelser for sikringssoner i 7.1 og hensynssoner for reindrift i 7.2.
Estetikk og utforming	- Ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/ eller eksisterende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder, samt tilpasses det landskap og naturen den inngår i. - Mønehøyder, takvinkel, form og materialbruk skal samsvare med omkringliggende bygg. Nye områder kan planlegges med samtidsarkitektur. - Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. - Fritidsbebyggelse i fjellet skal beises/males i mørke, matte farger. - Tiltak skal planlegges og utføres slik at oppfyllinger/påfyllinger, utgravinger, utsprengninger, planeringer o.l., i størst mulig grad unngås.
Lysbruk	Se de generelle bestemmelse under punkt 1.3
Bygging i høyfjell	Fritidsbebyggelse skal ikke lokaliseres over skoggrensa eller i åpne områder hvor topografi og vegetasjon gir dårlig skjerming av bebyggelsen.
Parkering	Det skal opparbeides parkeringsplasser i tråd med generelle bestemmelser om parkering, se punkt 1.7.
Plattinger og terrasser	Se generelle bestemmelser, pkt. 1.3
Annet	Det er ikke tillatt med flaggstang, spir eller klokketårn. Strømledninger skal legges som jordkabler innenfor byggeområdene.
Vann og avløp	Se generelle bestemmelser, punkt 1.5 «Vannforsyning og avløpsløsninger».

2.2.3 Fysisk utforming av naust **PBL § 11-10 nr. 2**

Strandsone	Ved eventuell lokalisering i rekreasjons- og friluftsområder skal allmenn tilgang til ombord- og ilandstigning ivaretas. Landområdet må ikke privatiseres med innretninger som bidrar til å hindre fri passasje langs strandlinjen. Opplevd privatisering av strandsonen skal unngås.
Naust ved sjøen	Naust ved sjøen kan oppføres i tilknytning til ny eller eksisterende bolig og/ eller fritidsbebyggelse i LNFR områder, hvor antall og lokalisering er avklart i kommuneplanens arealdel, eller hvor dette er en naturlig del av hytte/ boligfeltet ved utarbeidelse av reguleringsplan. Ved lokalisering av naust, med tilhørende atkomst og parkering, skal hensyn til jordvern, landskap og estetikk ivaretas. Plassering utføres i samråd med kommunens fagmyndighet.

	- maks tillatt bebygd areal (BYA) er 32 m² - Maks mønehøyde i forhold til eksisterende terreng er 3,5 meter - naust skal ha saltak - takvinkel mellom 25 og 35 grader - uisolert, i én etasje og røstet mot sjøen - matt taktekke - tilpasses terrenget - naustet skal ikke innredes til overnatting eller varig opphold
Naust ved vann eller vassdrag	Dersom, det etter en særskilt grundig vurdering, gis tillatelse til oppsetting av naust ved vann (eller vassdrag), er størst tillatt bruksareal er 12,5 m ² BYA pr. enkeltnaust. Ved bygging av to (eller flere naust) i samme område, anbefales løsninger med flere naustenheter sammen (og ikke spredt utover). Utforming skal være som naust ved sjøen (se over).
Fradeling av eksist. Naust-tomt	Naust bør ikke deles fra den eiendommen det opprinnelig var bygd for å tjene. Fradeling av nausttomt kan kun tillates for sammenføring med eiendom i samme område.

2.3 Bolig/forretning (B/F) **PBL § 11-7 nr. 1**

2.3.1 Område med plankrav **PBL § 11-10 nr. 1**

Det foreligger krav om detaljregulering for flere områder i planen, se tabell under punkt 1.1.1 «Områder hvor det kreves reguleringsplan».

2.3.2 Fysisk utforming av bebyggelse **PBL § 11-10 nr. 1**

Nærmere utforming skjer gjennom reguleringsplanprosessen. Utelagring tillates ikke. Større parkeringsplasser ved forretninger skal deles opp og skape møblerings- og/ eller plantesoner.

2.4 Offentlig og privat tjenesteyting (T) **PBL § 11-7 nr. 1**

2.4.1 Unntak fra plankrav **PBL § 11-9 nr. 1**

Eksisterende skoler, kirker og kirkegårder er i planen avsatt til tjenesteyting uten plankrav. Ved vesentlig utvidelse eller endring av drift kreves det utarbeides reguleringsplan. For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene ved ev. søknad om mindre tiltak.

2.5 Fritids- og turistformål (FTU)

PBL § 11-7 nr. 1

2.5.1 Områder med plankrav

PBL § 11-9 nr. 1

Det foreligger plankrav for følgende områder: Område ved Reingardsåga kraftverk, Svartisen turistsenter (se pkt. 2.5.3), Jektstrand og Buvika- Purkneset. Se for øvrig pkt. 1.1.1 «Områder hvor det kreves reguleringsplan»

2.5.2 Unntak fra plankrav

PBL § 11-10 nr. 1

Eksisterende campingplasser er lagt til som fritids- og turistformål uten plankrav. Ved vesentlig utvidelse eller endring av drift, skal det utarbeides en reguleringsplan. Da skal både eksisterende og planlagt anlegg inngå i reguleringsplanen. Ved søknad om mindre tiltak gjelder de generelle bestemmelsene i punkt 1.1 – 1.14.

2.5.3 Fysisk utforming

PBL § 11-10 nr. 2

Bygninger (størrelse, utforming, plassering) må tilpasses formålet, nærmere utforming avklares i reguleringssaken. De generelle bestemmelsene i dette dokumentet gjelder der ikke annet er fastsatt i reguleringsplanen. Ev. hensynssoner må tas hensyn til ved utarbeidelse av reguleringsplan. Store fyllinger/ skjæringer skal unngås. Både bebyggelsen, anlegg og uteområder skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/ eller eksisterende bebyggelse med henblikk til material og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting og tilpasset det landskap og natur det inngår i. Det skal opparbeides parkeringsplasser i tråd med gjeldende bestemmelser om parkering som står i punkt 1.7.

2.5.4 Svartisen turistsenter- Kneisen

PBL § 11-10 nr. 2

I tillegg til punkt 2.5.2 gjelder følgende for turistsenter ved Austerdalsvatnet/ Svartisen: Reguleringsplanen for turistsenteret må ta hensyn til det helhetlige landskapsrommet (vurdert til å ha nasjonal verdi). Det stilles derfor store krav til arkitektonisk kvalitet ved utformingen av turistsenteret. Adkomst til turistsenteret skal skje via båt og til fots. Området er et viktig beiteområde for rein, og hensyn til reindrift blir viktig ved utformingen av reguleringsplanen.

2.5.5 Dykkersenter og saunapark - Plura

PBL § 11-10 nr. 2

Området er lagt inn uten krav om detaljregulering. I tillegg til punkt 2.5.3 og de generelle bestemmelsene i punkt 1.1 1.14 gjelder følgende for dykkersenter ved Plura/Jordbrua:

Felles for alle elementene som tilhører dykkersenteret, også de som ligger i tilknytning til gårdstunet i LNFR 2: Det tillates etablert et dykkersenter med tilhørende overnattingsplasser og funksjoner ved Jordbrua. Funksjonene skal i størst mulig grad innpasses i eksisterende bygninger på gårdstunet, men det tillates også oppført nye bygninger innenfor rammene av disse bestemmelsene. Utformingen må ta hensyn til naturen rundt og nærheten til elva, samtidig som den også skal ta hensyn til den verneverdige gårdsbebyggelsen i området. Det stilles derfor store krav til arkitektonisk kvalitet ved utformingen av dykkersenteret, og materialvalg og farger blir viktig. Naturinngrepene skal være minst mulig, sprenging skal unngås, og eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Allmennhetens tilgang til friluftsområder og elvebredden skal ikke hindres. Godkjent avløpsanlegg må etableres.

Området er et viktig beiteområde for rein, og hensynet til reindriften blir viktig ved utformingen av anlegget. Lysbruk skal begrenses til et minimum, og bare når senteret er i bruk. Se bestemmelser om lysbruk i punkt 1.3

Det tillates etablert et nedgangspunkt på sørsiden av elva for dykking i Plura og undervannsgrottene for å kanalisere ferdselen og unngå slitasje på kantvegetasjonen andre steder i området. Nedgangspunktet skal være tilgjengelig for allmennheten. Atkomst til dette skal være gangsti i terrenget fra eksisterende parkeringsplass.

Areal avsatt til turistformål på nordsiden av elva: Innenfor arealet avsatt til turistformål tillates etablert inntil 8 mindre bygg/hytter med funksjoner tilknyttet dykkersenteret (saunapark/badstuer, nordlyshytter/overnattingshytter og lignende) hver med grunnflate inntil 25 m². I tillegg kan det lages terrasse/platting på inntil 10 m² bygget sammen med hver hytte. Disse bygningene kan ikke skilles ut som egne enheter. Ved tilrettelegging for personer med funksjonsnedsettelse, kan inntil 3 av bygningene ha grunnflate på inntil BYA 35 m² og ha terrasse/platting på inntil 15 m² i tillegg til nødvendige ramper for rullestol. Bygningene skal plasseres skånsomt i terrenget, og atkomst til disse skal være gangstier i terrenget. Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride henholdsvis 3,4 og 6,2 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Bygningene skal plasseres minimum 20 meter fra elvekant. En av badstuene tillates etablert nærmere elvekanten, i tilknytning til et nedgangspunkt for prøvedykking for nybegynnere og for testing av utstyr. Nedgangspunktet kan også tilrettelegges for bading.

Denne bestemmelsen er unntatt på grunn av innsigelse fra Statsforvalteren i Nordland.

2.6 Råstoffutvinning (RU)

PBL § 11-7 nr. 1

2.6.1 Områder med plankrav (Råstoffutvinning- fremtidig)

PBL § 11-10 nr. 1

For alle områder satt av til råstoffutvinning- fremtidig, stilles det krav til utarbeiding av reguleringsplan. Eventuelle hensynssoner skal hensyntas i planarbeidet.

For Rana Grubers områder ved Storforshei må det først utarbeides en områderegulering. Se punkt 1.1.1 «Områder hvor det kreves reguleringsplan»

2.6.2 Unntak fra plankrav PBL § 11-10 nr. 1

Eksisterende, allerede godkjente områder for råstoffutvinning, hvor det har vært kontinuerlig drift, kan videreføre som tidligere, med da kun innenfor arealet som er satt av til råstoffutvinning.

Vesentlig utvidelse (totalt uttak på mer enn 10.000 m³) eller endret drift av eksisterende massetak kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Både eksisterende uttaksområde(r) og planlagt utvidelsesområde skal inngå i planen.

2.6.3 Fysisk utforming av områder for råstoffutvinning PBL § 11-10 nr. 2

Etablering av nye eller utvidelse av eksisterende områder for masseuttak kan bare skje i henhold til godkjent detaljreguleringsplan der uttaksvolum defineres. Det gjelder også for fradeling til slikt formål. I reguleringsplanen skal det inngå en driftsplan for området som omfatter blant annet utvinningsetapper, retningen for utvinningen, støyproblematikk, sprenging/ sikring ved sprenging, arbeidstider, samt istandsetting av terrenget og revegetering med stedegen vegetasjon.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for eksisterende råstoffutvinning (massetak), skal både tidligere/ eksisterende uttak, og planlagt fremtidig uttak inngå i planen. Reguleringsplanen skal sikre at bruken av området blir best mulig, og at dagens bruk av området kan opprettholdes i den grad det er mulig (blant annet gjennom buffersoner med tilstrekkelig bredde mot naboeiendommer, opprettholdelse av allmenn ferdsel/ tilrettelegging for friluftsliv, nødvendige sikringstiltak m.v).

Buffersone (med ev. skjermingsvoller) skal ligge innenfor areal satt av til råstoffutvinning. Landskapsvirkningen (både nær- og fjernvirkning) skal alltid utredes.

Masseuttak (spesielt de i steinur) må sikres slik at det ikke oppstår fare for steinras som kan påføre skader på mennesker og bygninger nedenfor uttaksområdet. Tiltakshaver plikter å gjøre en fortløpende risikovurdering.

2.6.4 Langvassheia (ved Hauahei) og langs Snefjellåveien/ Altermarkveien; fysisk utforming PBL § 11-10 nr. 2

Det skal tas særskilt hensyn til reindrifta i området (flyttlei).

2.6.5 Atkomstveier til områder for råstoffutvinning PBL § 11-10 nr. 2

Ved etablering av nye områder for råstoffutvinning og/ eller ved vesentlig utvidelse av eksisterende områder, skal eventuell nødvendig oppgradering av atkomstveier utføres før det kan gis tillatelse til oppstart av ny/utvidet drift. Ny atkomstvei til massetak skal inngå som en del av reguleringsplanen for råstoffutvinnings-området.

Retningslinjer:

Kommunen understreker at råstoffområder registrert som nasjonale interesseområder og andre nye utvinningsområder som er registrert i denne planen, ikke innebærer at det er tatt stilling til om utvinning kan og bør tillates i området. Arealformålet innebærer primært et signal til tiltakshaver om at det kan gås videre med planlegging for en slik mulig framtidig arealbruk.

Gjennom reguleringsplan og KU-prosess som arealplanen åpner for, vil kommunen, når godkjent KU foreligger, og med grunnlag i detaljert reguleringsplanforslag, ta stilling til om, og i tilfelle på hvilken måte, råstoffutvinning kan skje. Direktoratet for mineralforvaltning skal høres i saker som omfatter uttak av mineralske råstoffer.

Massetak til eget bruk innenfor LNFR-områder kan tillates etter plan- og bygningsloven/ garden som ressurs, men mineralloven, jordloven og naturmangfoldloven gjelder også ved uttak av masser til eget bruk.

2.7 Næringsbebyggelse (Industri, håndverk- og lager) (NÆ) PBL § 11-7 nr. 1

2.7.1 Områder med plankrav PBL § 11-9 nr. 1

Det foreligger plankrav for «Område ved atkomst ny flyplass» (dersom ny flyplass blir realisert) og for området på Røssvoll lufthavn (gjeldende plan skal gjelde så lenge lufthavnen er i drift). Se punkt 1.1.1 «Områder hvor det kreves reguleringsplan».

2.7.2 Fysisk utforming av anlegg	PBL § 11-10 nr 2
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.	
Det stilles krav om skjermende innhegning av næringstomter, dersom den aktuelle virksomhet tilsier dette. Følgende prinsipper skal gjelde:	
- Visuelt skjemmende virksomhet skal skjermes med gjerde i tett utførelse, i nødvendig høyde og kvalitet, eller gjerde i åpen utførelse med bakenforliggende vegetasjonsbelte, eller med beplantede jordvoller i nødvendig høyde. - Støyende virksomhet kan pålegges innhegnet med støydempende gjerde eller beplantet jordvoll i nødvendig høyde. Det vises til grenseverdier for støy i T-1442.	

Arealer som grenser mot offentlig vei, herunder gang- og sykkelvei, skal ha opparbeidet grønn skjermingssone, som også skal beplantes med trær. Areal mellom bebyggelse skal være tilgjengelig og tilrettelagt for alle trafikanter (også gående/syklende og funksjonshemmede). Kanter, skråninger og andre «restarealer» skal ha en tydelig og ryddig avgrensning, og skal dekkes med stedegne masser slik at det ikke blir synlige pukk/ gruskanter.

2.8 Idrettsanlegg (IDR) PBL § 11-7 nr. 1

2.8.1 Områder med plankrav PBL § 11-9 nr. 1

I planen er det plankrav for hestesenter på Myklebustad indre (dersom området skal nyttes til organisert virksomhet).

2.8.2 Unntak fra plankrav PBL § 11-10 nr. 1

I planen er idrettsanlegget på Storforshei innarbeidet uten plankrav. Ved vesentlig utvidelse av anlegget kreves det utarbeidet detaljreguleringsplan. Da skal både eksisterende og planlagt anlegg inngå i reguleringsplanen.

2.8.3 Fysisk utforming PBL § 11-10 nr. 2

Idrettsanlegg skal som hovedregel være tilgjengelig for funksjonshemmede, både som utøver, publikum, trener, dommer eller arrangementsteknisk personale.

Følgende områder skal planlegges under ett:

- Adkomst/ bil-parkering
- Sykkelparkering, fortrinnsvis under tak. Disse skal plasseres nærme inngangen til anlegget.
- Skilting/ merking
- Aktivitetsflater/ områder
- Tilskuerområder/ tribuner
- Serviceområder (oppholdsrom, servering, toaletter og lignende)

Kanter, skråninger og andre «restarealer» skal ha en tydelig og ryddig avgrensning, og skal dekkes med stedegne masser slik at det ikke blir synlige pukk/ gruskanter.

2.9 Skytebane (SKB – H360) PBL § 11-7 nr. 1

2.9.1 Unntak fra plankrav PBL § 11-10 nr. 1

Eksisterende skytebaner er lagt til som formål for idrettsanlegg uten plankrav. De er beskrevet som SKB i plankartet. Ved vesentlig utvidelse eller endring av drift, skal det utarbeides en reguleringsplan. Da skal både eksisterende og planlagt anlegg inngå i reguleringsplanen. De generelle bestemmelsene i punkt 1.1-1.14 gjelder ved søknad om mindre tiltak.

2.9.2 Fysisk utforming PBL § 11-10 nr. 2

Innenfor areal satt av til skytebane, eller skytebaner vist med hensynssone H360 (fareområde skytebane) over LNFR1, er det kun tillatt bygg og anlegg som bygger opp under formålet skytebane.

Rundt skytebanen ved Mangholmheia ligger støysonene H210 og H220. Se bestemmelse 1.11.

Bygg og anlegg skal som hovedregel være tilgjengelig for funksjonshemmede, både som utøver, publikum, trener, dommer eller arrangementsteknisk personale.

Følgende områder skal planlegges under ett:

- Adkomst/ bil-parkering
- Sykkelparkering (dersom dette er hensiktsmessig), fortrinnsvis under tak. Disse skal plasseres nærme inngangsdøra.
- Skilting/ merking
- Aktivitetsflater/ områder
- Tilskuerområder/ tribuner
- Serviceområder (oppholdsrom, servering, toaletter og lignende)

Kanter, skråninger og andre «restarealer» skal ha en tydelig og ryddig avgrensning, og skal dekkes med stedegne masser slik at det ikke blir synlige pukk/ gruskanter.

2.10 Andre typer anlegg – anlegg og produksjon av elektrisk energi (ABA) PBL § 11-7 nr. 1

2.10.1 Fysisk utforming av anlegg PBL § 11-10 nr. 2

Spredt næringsbeb. for energiprod.	Spredt næringsbebyggelse med formål energiproduksjon tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader. Tiltak må inngå eller følge retningslinjene som er gitt i regionale planer for vindkraft og små vannkraftanlegg, jf. ”Regional plan for vindkraft i Nordland” og ”Regional plan for små vannkraftverk, Nordland fylkeskommune”.
PBL og konsekvens-	Der tiltak behandles etter annen lovgivning (energiloven, vannressursloven og/ eller vassdragsreguleringsloven) gjelder Plan- og bygningslovens krav om konsekvensutredninger. Dette gjelder kraftledninger i sentral- og

Utredninger (KU)	regionalnettet, for vindkraftanlegg på mer enn 10 MW og større vannkraftutbygginger. Vindkraftanlegg over 5 MW behandles etter KU-bestemmelsene dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Små vannkraftanlegg som fritas for konsesjon, vil behandles etter dispensasjonsbestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 19.
Tiltak fritatt fra konsesjon av NVE	Tiltak som av NVE blir fritatt for konsesjonsbehandling, skal byggesaksbehandles på ordinær måte etter bestemmelsene i pbl. For utbyggingsplaner som må konsesjonsbehandles, bør det som hovedregel også utarbeides reguleringsplan.
Innhold KU	Søknader om bygging av små vannkraftverk må dokumentere virkninger for miljø, naturressurser og samfunn. Konsekvensene av alle inngrep skal beskrives, også virkningene av sekundæringrep som vei, massedeponi, kraftlinjer, kaianlegg etc.
Friluftsliv	Områder registrert som viktige friluftsområder skal ikke berøres ved utbygging av små vannkraftverk.
Verna vassdrag	Utbygging av små vannkraftverk i verna vassdrag tillates ikke.
Viktige naturtyper	Områder registrert som viktige naturtyper skal ikke berøres ved utbygging av små vannkraftverk.
Estetikk og miljø	I utbyggingen av små vannkraftverk skal det tas landskapsestetiske hensyn. Naturlig kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal ivaretas på best mulig måte. Det skal ikke foretas unødig kjøring i terrenget under anleggsperioden som kan forårsake terrengskader.
Kabler og rørgate	Det tillates ikke overføringskabel i luftstrekk i forbindelse med små vannkraftverk. Det skal kun være jordkabel. Rørgate skal alltid graves ned i bakken der hvor det er løsmasser. Masser skal legges tilbake og tilsås med stedegne masser slik at sårene i terrenget reduseres så raskt som mulig. Rørgater i områder med fjell, skal plasseres på en slik måte at det blir minst mulig skjemmende i terrenget, og slik at fjernvirkningen reduseres til det minimale.
Inngrepsfrie områder	INON-1 og INON-2-områder skal ikke bygges ut med små vannkraftverk.
Infrastruktur	Eksisterende veier skal benyttes. Små vannkraftverk som krever ny adkomstvei bør vurderes nærmere. Dersom det må bygges ny adkomstvei og andre tekniske anlegg i forbindelse med småkraftverk, skal vei(er) gis en best mulig landskapstilpasset utforming. Store skjæringer/ fyllinger bør unngås.
Større overførings-ledninger	Inngrepsfrie områder (INON) og områder med viktige naturtyper skal i all hovedsak holdes fri for overføringsledninger for strøm.

	Områder hvor overføringsledninger vil bli visuelt uheldig skal unngås. Skade på fugl og skade på kulturmiljøer skal unngås.
--	---

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(Arealformål 2)

PBL § 11-7 nr. 2

3.1 Vei (V)

PBL § 11-7 nr. 2

3.1.1 Samferdselsanlegg med plankrav

PBL § 11-9 nr 1

Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan for nye veier og gang- og sykkelveier.

3.1.2 Fysisk utforming av anlegg

PBL § 11-10 nr. 2

For krav til vei gjelder Statens Vegvesens veinormaler.

Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafiksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett. Ved etablering av virksomhet skal det legges til rette for trafiksikkerhet og effektiv varelevering, primært på egen grunn. Det må søkes gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transport middel.

Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafiksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.

3.1.3 Avkjørsler

PBL § 11-10 nr. 4

Retningslinjer:

Meget streng holdning (i) – fjernveier: E 6, E 12 og fylkesvei 810.	
a	Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler.
b	Gårdsbruks hovedavkjørsel kan tillates når den tilfredsstiller de tekniske krav.
c	Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler – utenom primærnæring som er bundet til arealene – tillates kun etter godkjent plan etter Plan og bygningsloven.

d	Det bør gis ("ny") avkjørselstillatelse i forbindelse med fradeling av eksisterende bolighus når fradeling av et nytt bruksnummer ikke innebærer vesentlig økt eller endret bruk av den eksisterende avkjørsel. Det forutsettes at slik fradeling er ønskelig og at tillatelse er gitt iht. Plan- og bygningsloven og landbrukslovgivning.
---	--

Streng holdning (i–) - hovedveier: Fylkesvei 17.	
a	Antall avkjørsler skal være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
b	Gårdsbruks hovedavkjørsel kan tillates når den tilfredsstiller de tekniske krav.
c	Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven som godkjenner slik løsning. Valg av avkjørselsted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.
d	Det bør gis ("ny") avkjørselstillatelse i forbindelse med fradeling av eksisterende bolighus når fradeling av et nytt bruksnummer ikke innebærer vesentlig økt eller endret bruk av den eksisterende avkjørsel. Det forutsettes at slik fradeling er ønskelig og at tillatelse er gitt iht. Plan- og bygningsloven og landbrukslovgivning.
e	Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

Mindre streng holdning (iii): Fylkesvei 7372 (Langfjellveien), vestre del av fylkesvei 7364 (Plurdalsveien mellom E12 og kryss Langfjellveien)	
a	Antall direkte avkjørsler til veiene må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler.
b	Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselsted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.
c	Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.
d	Dersom ny eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan medføre økt ferdsel av myke trafikanter langs hovedvei, skal sikkerheten for slike trafikanter (veistandard, trafikketthet, hastighet, g/s-vei, skulderbredde) vurderes før tillatelse gis.

Lite streng holdning (iv): Fylkessveier (med unntak av FV 17, FV 810, FV 7372 og vestre del av FV 7364) og kommunale veier	
a	Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at de tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger tilrette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

4

Grønnstruktur

PBL § 11-7 nr. 3

(Arealformål 3)

4.1

Friområder (FRI)

PBL § 11-9 nr. 5

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. Grøntkorridorer skal ha en bredde på minimum 100 meter. (Enkel) tilrettelegging som bygger opp under formålet kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner og naturmangfoldet opprettholdes. Andre tiltak tillates ikke.

Retningslinjer:

Boliger, skoler og barnehager skal (bør) ligge i tilknytning til grøntstrukturen. Grønnstrukturen skal bidra til å bedre forholdene mtp. ferdsel til fots, med sykkel og på ski.

4.2

Naturområder - viktige naturtyper (GN)

PBL § 11-9 nr. 5

Områder satt av til naturområde- svært viktige naturtyper (nasjonalt-) skal søkes bevart og holdes fri fra større/ tyngre inngrep. (Mindre) inngrep som ikke reduserer områdets kvalitet og egenart, kan etter nærmere vurdering tillates.

Retningslinjer:

	Også regionalt og lokalt viktige naturtyper skal hensyntas, men disse er ikke satt av til egne formål i kommuneplanen. For en oversikt over viktige naturtyper (39 områder) satt av i kommuneplanen- se planbeskrivelsen.
Friluftsområder/ skolegårder/ parker	Grøntområder innbefatter også 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 allmenntilgjenge formål.

Regionalt/ lokalt viktige naturtyper	Områder registrert som regionalt og/ eller lokalt viktige naturtyper bør også tas hensyn til ved ev. søknad om nye bygge- og anleggstiltak, eller oppstart av organisert virksomhet som kan være til skade eller virke sjenerende på fugle-, dyre- og eller plantelivet.
Langs vassdrag	Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsimteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

5 Landbruk-, natur- og friluftsområder, samt reindrift (LNFR) (Arealformål 5)	PBL § 11-7 nr. 5
---	-------------------------

5.1 Generelle bestemmelser	PBL § 11-11 nr. 1
-----------------------------------	--------------------------

Tiltak på eksisterende bygg	Mindre tiltak på eksisterende, lovlig oppsatte bygg eller anlegg, tillates hvis tiltaket: — er innenfor rammen av arbeid som kan tillates innenfor § 20-4 og § 20-5 i plan- og bygningsloven — ikke endrer den bruken som allerede er lovlig etablert — holder seg innenfor rammen som gis i de generelle bestemmelsene i punkt 1.1 – 1.14. Denne bestemmelsen er unntatt på grunn av innsigelse fra Statsforvalteren i Nordland.
Strømforsyning til hytter	Anlegg for strømforsyning til hytter som ikke tidligere har hatt innlagt strøm, er ikke å anse som mindre tiltak. Innlagt strøm kan bidra til vesentlig endring av bruken av hyttene, og dermed få større konsekvenser for hensyn som reindriftsnæring og drikkevannskilder. Det samme gjelder vann- og avløpsanlegg til hytter som ikke har hatt innlagt vann tidligere, og veiforbindelse til områder som tidligere ikke har hatt dette tidligere. De totale virkningene av slike tiltak må derfor utredes før eventuelle dispensasjonssøknader kan behandles.
Reversering av arealinngrep	Reversering av arealinngrep tillates.

Beiteområder	Beiteområdene for rein skal prioriteres gjennom en streng praksis knyttet til utbygging av vindkraft, vannkraft, mineralutvinning og andre arealkrevende inngrep.
Lysbruk	Se generelle bestemmelser under punkt 1.3

5.2 LNFR1 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	PBL § 11-7 nr. 5a
---	--------------------------

5.2.1 Vilkår og bruk	PBL § 11-11 nr. 1
-----------------------------	--------------------------

LNFR1 - førende arealbruk	Landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er den førende arealbruken innenfor LNFR1-områdene. Unntatt fra dette er områder angitt med særskilte hensynssoner, hvor andre spesielle hensyn skal tas.
Tillatt bruk	Innenfor landbruks-, natur-, frilufts-, samt reindriftsområdene er det kun tillatt å gjennomføre nødvendige bygge- og anleggstiltak med tanke på landbruk, reindrift og/ eller gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Fradeling av tomt eller oppføring av bolig-, fritids- eller ervervbebyggelse utenom stedbunden næring tillates ikke. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse.
Massetak/ Vesentlige terreng-inngrep	Massetak eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt. Massetak og vesentlig terrenginngrep tilknyttet til stedbundet næring kan tillates der det er geoteknisk forsvarlig. Se bestemmelser/ retningslinjer i punkt 1.14 «Samfunnssikkerhet».
Reindrift	Rana kommune har store reindriftsinteresser. Reindriftens interesser (bl.a flyttleier, viktig beiteland, kalvingsland, brunst/ parringsland) må tas hensyn til ved planlegging av nye utbyggingsområder, eller andre tiltak som kan være til skade eller forstyrrelser for reindriftsnæringen. Nye tiltak skal sendes på høring til Statsforvalteren i Nordland/ berørt(e) reinbeitedistrikt/ ev. berørt sameby.
Skogsdrift	Skog skal driftes og hogges ut i fra de miljøstandarder som til enhver er gjeldende. Dersom friluftslivet blir skadelidende for en kortere/ lengre periode som følge av skogsdrift, skal det gjøre avbøtende tiltak som fremmer friluftsliv og ferdsel i området.

	Istandsetting av hogstområder skal gi de samme mulighetene for ferdsel og opphold som før skogsdrifta startet.
--	--

Retningslinjer:

Ev. disp-søkn.	Generelt skal det praktiseres en restriktiv holdning til dispensasjonssøknader. Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon til å utvide eller fradele boligeiendommer, eller bygging på eksisterende eiendom(mer) i LNFR1, forutsettes det at de generelle bestemmelsene under pkt. 1 følges.
Høringsparter ved ev. disp.	Tiltak i LNFR1-områder som krever dispensasjon, skal sendes på høring til de aktuelle statlige myndigheter hvis ansvarsområde blir berørt. For tiltak som er hjemlet i planen sendes også tiltaks- og delingssøknader på høring til statlig myndighet hvis det vurderes som ønskelig for å opplyse og behandle saken.

5.3 LNFR2

PBL § 11-7 nr. 5b

Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

5.3.1 Vilkår og bruk

PBL § 11-10

Spredt bolig-, fritids-, nærings- og annen bebyggelse kan, på visse vilkår, tillates innenfor LNFR2 områdene. Omfang og type bebyggelse i de ulike områdene fremgår av tabellen i punkt 5.3.2.

Generelle bestemmelser	Dersom det gis tillatelse til spredt bolig-, fritids-, nærings- og/ eller annen bebyggelse, gjelder alltid de generelle bestemmelsene i dette dokument.
Hensyn til landbruk	Spredt bebyggelse skal ikke plasseres på dyrka/ dyrkbar mark, eller på skogsmark med høy bonitet. Atkomst skal ikke legges over dyrka mark. Bebyggelsen skal ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.
Buffersone mellom LNFR og bolig	Dersom boligtomt(er) lokaliseres i grensen mot dyrka mark, skal det beholdes en buffersone mellom dyrka mark (LNFR1) og boligtomt(er). Buffersonen skal legges i udyrkbart areal.
Vassdrag	Bebyggelse skal ikke hindre fri ferdsel langs vassdrag. De generelle bestemmelser for tiltak langs vann og vassdrag under pkt. 6.2 gjelder også ved spredt bolig- og fritidsbebyggelse.
Hus, garasje/ uthus: Størrelse, høyde m.m	Se de generelle bestemmelsene i punkt 1.3 i dette dokument.
Hytter/ uthus: Størrelse m.m.	Se de generelle bestemmelsene i punkt 1.3 i dette dokument.

Små vannkraftverk	Saksbehandling skal skje i henhold til ”Regional plan for små vannkraftverk, Nordland fylkeskommune”. Se for øvrig pkt. 2.9.
Bebyggelse på gårdstun Jordbru #5	Innenfor bestemmelsesområdet #5 kan det etableres dykkersenter og inntil 30 overnattingsplasser i tilknytning til/på eksisterende gårdstun. Se bestemmelser plassert under 2.5.5 Denne bestemmelsen er unntatt på grunn av innsigelse fra Statsforvalteren

Retningslinjer:

Sam-lokalisering av eiendommer	Det bør tilstrebes å samlokalisere eiendommer, bygninger, teknisk infrastruktur, leke- og oppholdsarealer i størst mulig grad.
--------------------------------	--

5.3.2 Plassering og omfang av spredt bebyggelse

PBL § 11-11 nr. 2

Maks antall nye boliger eller fritidsboliger som tillates innenfor de ulike områdene er oppgitt i tabellen nedenfor. Områdene er markert med tilhørende nr. i plankart.

Nr.	OMRÅDE	Tillatt ny bolig-bebyggelse	Tillatt ny fritids-bebyggelse	Naust
101	Dalsgrenddalen	0		
301	Ildgruben	4		
302	Villen-Fagerdal	0		
303	Reinfjellia-Raudvatnet	0	0	0
304	Raudvatnet-Tverrvatnet	0	0	0
305	Nevertjønnlia	0	0	0
501	Skonseng NSB-område	3		
502	Skonseng idrettsplass	2		
503	Skonseng Leirbekkhei	0		
504	Skonseng Reinforsen	1		
505	Plurdalen	5	2	
506	Kallvatnet -Medtibekken	0	0	0
507	Kallvatnet - Kåtabekken	0	0	0
601	Grønfjelldalen	6	5	
602	Grønfjelldalen langs vei til Stubbforsmoen	2		
603	Storvoll	3		

604	Andfjell- Elvmøthei	2	3	
605	Litlumlia	0	0	0
701	Langvatnet	0		
702	Ramnåga	1		
703	Langvassgrenda	3	0	
704	Bjørnå-, Svartis-, Røvassdalen	2	2	
801	Alteren	4		
802	Tjuvhaugen, Alteren	0	0	
803	Ågtjønna		0	
804	Bustnes		2	
901	Straumen, Indre Eidbuktatjønna		0	
902	Eidbukta		0	
903	Leirfallmoen, Straumen	3		
904	Tybekk		0	
905	Nordgård		0	
906	Holmelva nord		1	
907	Holmelva vest		0	
908	Brattlandsveien		2	
909	Brattland		2	
910	Steinhaug		1	
911	Sjoneidveien	5		
912	Myklebostad-Stiauren	3		
913	Hauknes-Fuglstad		0	
914	Nordsjona		0	
915	Helgå (øvre)		0	
916	Helgå (nedre)			3
917	Tortenvika			3

6

Bruk og vern av sjø og vassdrag

PBL § 11-7 nr. 6

(Arealformål 6)

6.1

Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn.

PBL § 11-11 nr. 3, 7

Generelt	Inngrep og/ eller aktiviteter i sjø, vann og/ eller vassdrag som kan skade eller være til ulempe for naturmangfoldet er ikke tillatt. Forurensning og/ eller skadelig avrenning til sjø, vann og/ eller vassdrag skal begrenses til det minimale. Alle tiltak skal følge gjeldende lover og forskrifter for å begrense risiko for forurensning.
----------	--

Vannkvalitet/ drikkevann	Drikkevannskilder er særskilt sårbare, og tiltak i/ ved drikkevann må ikke være av en slik karakter at det kan skade drikkevannskvaliteten eller gi fare for akutt forurensing. Tiltak som kan være til hinder for drift av drikkevannskilder tillates heller ikke.
Drikkevann Motorisert ferdsel	Motorisert ferdsel på/ i drikkevann skal holdes ned på et minimumsnivå med tanke på å beskytte drikkevannskilden. På/ i/ ved vann som er 1. hygieniske barriere (bl.a Akersvatnet) skal det vises særskilt stor forsiktighet.
Vannområde Ranfjorden	Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i Forvaltningsplan for vannområde Ranfjorden ikke nås er ikke tillatt. Dersom nye inngrep kan endre miljøtilstanden eller vanskeliggjøre miljøoppnåelsen, må kravene i vannforskriften § 12 være oppfylt. I områder med mye avrenning fra landbruk eller spredt bebyggelse, må tiltak gjennomføres for å redusere påvirkning.
Farled	Det skal ikke plasseres merder eller bøyer som kan komme i konflikt med farleden. Det tillates heller ikke tiltak som kan redusere fri dybde i leden.
Fiske- områder	Aktivitet og ferdsel i fiskeområder må ikke være til skade for utøvelse av fiske verken direkte eller indirekte. Fiskeområder angir områder som er viktige for fiskerinæringen, herunder gytefelt, rekefelt, landnot-områder og låssettingsområder.
Akvakultur	Opprettelse og drift av akvakultur skal være i tråd med akvakulturloven. Aktivitet og ferdsel ved akvakulturområdene i Sjona må ikke være til skade for fisk eller anlegg, verken direkte eller indirekte. Alle anlegg (også bunnfortøyninger) skal ligge innenfor området satt av til akvakultur.
Buktodden, Sjona	Buktodden NØ i Sjona skal nyttes til ènbruks akvakultur.
Nasjonal laksefjord	I Ranfjorden er det forbud mot oppdrett av anadrome fiskeslag (laks, sjøørret og sjørøye) av hensyn til bevaring av den ville laksestammen.
Viktige naturtyper i vann	Områder avmerket som naturområde i sjø, er spesielt verdifulle delta- og våtmarksområder viktige for plante- og fuglelivet. Dette er områder ved Hesjeholmen, Dalselvleira, Sjånes, Virrvatn øst, Langvatnet øst, Røvassdalen, Glomådeltaet, Alternbukta, Bustnes, Straumen, Utskarpen, Sjonbotn, Nord-Sjona, Helgåvatnet nordøst. All ferdsel og virksomhet i disse områdene må skje med varsomhet. Med henvisning til Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag understrekes krav om at særlig aktpågivenhet skal vises i hekketida for å beskytte sjøfugl.
Friluftsområde i vann	Her inngår vestre del av badeplass på Alteren som ikke inngår i reguleringsplan.

6.2 Byggegrenser langs sjø og vassdrag

PBL § 11-11 nr. 5

100 m- beltet langs sjø og verna vassdrag	Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 100 m-beltet langs sjøen (målt i horisontalplanet fra strandlinja ved gjennomsnittlig flomvannstand) eller langs verna vassdrag.
50 m-beltet langs vann og vassdrag	Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 50 m-beltet langs vann og vassdrag. Forbudet gjelder også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak og utfyllinger. Strandlinjen ved ferskvann og vassdrag skal i hovedsak bevares uten inngrep. Kaianlegg og flytebrygger tillates ikke. Tiltak helt ned til strandlinja begrenses til felles utsettingsplasser.
Regulerings-planer i 100-meters-beltet/ 50-metersbeltet	Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i 100-meterbeltet eller i 50-metersbeltet skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap og kulturhistorie, f.eks ved å utarbeide en landskapsanalyse. Det skal tydelig synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen.
Landbrukstiltak	Bygge- og anleggstiltak som er en del av nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag omfattes også av forbudet.
Funksjonell strandsone	Ved fradeling og/ eller bygge- og anleggstiltak ved sjø, vann og vassdrag skal den funksjonelle strandsonen vurderes ut i fra naturlig topografi, ev. veier, jernbanelinje og/ eller andre naturlige avgrensninger.
Strandlinjen og innretninger i vann	Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak fra strandlinjen ut i vann eller vassdrag. Alle innretninger i vann, som ikke har landfast feste eller som fysisk ikke berører strandlinjen, omfattes også av byggeforbudet.
Vegetasjons-belte langs vassdrag	Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Bredden på vegetasjonsbeltet skal være 30 m på hver side av vassdraget. Snauhogst skal ikke foregå nærmere enn 30 meter fra strandlinje og elvekant ved vassdrag med års-sikker vannføring

Retningslinjer:

Strandsonen	Strandsoner skal hovedsakelig tilrettelegges for allmenhetens rekreasjon og opphold. For ev. bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsmål. Dette for å sikre allmenn tilgang og reduseres 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 punktet løses på annen måte gjennom reguleringsplanen eller kommune(del)plan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeiding 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 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.
-------------	---

6.3 Tillatt bruk i 100- metersbeltet

PBL § 11-11 nr. 4

6.3.1 Vilkår og bruk

PBL § 11-10 nr. 2

Kai og flytebrygger ved sjøen	Brygge og/ eller flytebrygge i sjø kan tillates. Plasseringen må være gunstig blant annet med tanke på adkomst (avkjørsel fra hovedvei), landskapsmessige hensyn og antallet hus/ hytter som kan nytte brygga/ flytebrygga. Allmennhetens ferdsel skal opprettholdes/ sikres. Brygger og flytebrygger skal være nøkternt og forsvarlig utformet (estetisk). Anlegget skal stå i forhold til bruksbehov, klimatiske forhold og antall brukere. Nye flytebryggeanlegg for mer enn 6 båter og nye kaianlegg vil utløse krav om reguleringsplan. Det skal opparbeides 0,5 parkeringsplass per båtplass. I planen skal utbyggingsrekkefølge fremgå, der adkomst, parkering osv. må være på plass før utbygging av båtplasser.
Nydyrking	Nydyrking i landbruksområder kan tillates inntil 25 meter fra strandlinjen og elvekant.
Vannings-anlegg	Vanningsanlegg til jordbruksarealer omfattes ikke av byggeforbudet i og langs sjø og vassdrag.

--	--

7

Hensynssoner

PBL § 11-8

7.1

Sikrings-, støy og faresoner

PBL § 11-8 a

Generelle forsiktighetskrav, se generelle bestemmelser/ retningslinjer i dette dokument.

7.1.1 Sikringssoner		
Nedbørsfelt inntakskilde	Nedbørsfelt for inntakskilden for drikkevann er vist som hensynssone H110 og H110_1. Innenfor disse områdene skal det vises spesielt varsomhet ved nye bygge- og anleggstiltak, rehabilitering/ ombygging og ev. fortetting. Det tillates ikke bygninger, anlegg eller virksomhet som kan skade drikkevannskvaliteten eller gi fare for akutt forurensing. Dette gjelder også vannverk i nabokommunen(e), hvor deler av nedslagsfeltet ligger innenfor Rana (Einmoen vannverk, Nesna kommune). Innenfor nedbørsfeltet for inntakskilden, som er markert som område H110_1, er det ikke tillatt med: • bruk av motordrevet kjøretøy på islagt vann uten særskilt tillatelse fra kommunen • ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som vil gi økt aktivitet eller på annen måte påvirker vannkilden negativt • fast gapahuk, badestamp og lignende installasjoner innenfor 50-metersonen til høyeste regulerte vannstand (HRV) til vann og vassdrag • innlagt vann i hytter. Dette gjelder ikke for hytter og hus med allerede godkjent utslipptillatelse • etablering av nye avløpsanlegg. Eksisterende avløpsanlegg uten utslippstillatelse skal etter pålegg saneres. Eksisterende avløpsanlegg med utslippstillatelse skal etter pålegg utbedres for å tilfredsstille gjeldende utslippskrav • militærøvelser og redningsøvelser uten særskilt tillatelse fra kommunen • ridning og kjøring med hest nærmere enn 50 m fra vannkanten (HRV). Offentlig vei og adkomstveier er unntatt forbudet • parkering av anleggsmaskiner. Parkering kan likevel gjennomføres dersom maskinene er plassert slik at en	H110 H110_1

	eventuell oljelekkasje kan samles opp og håndteres. Anleggsmaskiner skal kjøres ut av nedbørsfeltet når de ikke er i jevnlig bruk • Industri med forurensningsfare • Transportere, lagre eller bruke stoffer som er av sådan art eller i slike mengder at stoffene om de unnslipper, kan medføre fare for at nedbørsfeltet og / eller vannkildene kan bli forurenset • etablering av leir og teltplasser eller lignende nærmere enn 50 m fra vannkanten (HRV) • bruk av sprøytemidler • bruk av naturgjødse • kjemikaliatolett • lagring av olje, parafin og andre oljeprodukter. Følgende unntak gjelder: ○ I private hytter kan det lagres inntil 25 liter parafin. Parafinen skal lagres forskriftsmessig. ○ Boligeiendommer/næringseiendommer og foreningshytter kan lagre olje og oljeprodukter utover 25 liter etter avtale med vannverkseier. Lagringen skal tilfredsstille de krav vannverkseier finner nødvendig av hensyn til vannforsyningen, som for eksempel «tank i tank». Oppgradering av eksisterende tilrettelagte skiløyper, stier og andre nødvendige tiltak må godkjennes av kommunens seksjon for vann og avløp. Hundelort skal plukkes opp ved vannkant og på islagt vann	
Vann og bekker med direkte overføring til inntakskilde	Vann og bekker med direkte overføring til inntakskilde for drikkevann er vist som hensynssone H110_2. Innenfor denne hensynssonen er det ikke tillatt med: • nedgraving, tømning og deponering av søppel, avfall og slam (gjelder ikke avfall fra hyttetoalett) • etablering av campingplasser og hoteller • nye bolig- og hyttefelt • lagring av kjemikalier i beholdere større enn 3 m³ • ny næringsvirksomhet. Dette omfatter også næringsvirksomhet som ligger eller har sin hovedaktivitet utenfor nedbørsfeltet • nye/flere avløpsanlegg uten særskilt godkjent søknad. Alle avløpsanlegg skal tilfredsstille offentlige krav • industri med forurensningsfare	H110_2

	transportere, lagre eller bruke stoffer som er av sådan art eller i slike mengder at stoffene om de unnslipper, kan medføre fare for at nedbørsfeltet og / eller vannkildene kan bli forurensset I forbindelse med skogsdrift etc. skal det i den grad det er mulig brukes vegetabilske og miljøvennlige produkter Etablering av nye turveier eller driftsveier kan tillates etter søknad. Tilrettelegging eller etablering av rasteplasser kan tillates etter søknad	
Alle nedbørsfelt	Innenfor hensynssonen H110_3 er det ikke tillatt med: - industri med forurensningsfare - transportere, lagre eller bruke stoffer som er av sådan art eller i slike mengder at stoffene om de unnslipper, kan medføre fare for at nedbørsfeltet og / eller vannkildene kan bli forurensset	H110_3
Brønnområde	Brønnområdene er vist med hensynssone H120_1. Sonen gjelder med en radius på 30 meter rundt brønnen. Sonen skal kun benyttes til aktivitet knyttet til driften av vannverket.	H120_1
Sårbare innstrømmings-områder for brønnområde	Sårbare innstrømmingsområder for brønnområdene er vist med hensynssone H120_2. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt med: - ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som vil gi økt aktivitet eller på annen måte påvirker vannkilden negativt - camping - motorferdsel (bortsett fra trafikk på eksisterende veinett (baser data fra 2019)). - nedgraving, tømning og deponering av søppel, avfall og slam - etablering av campingplasser og hoteller - bruk av sprøytemidler - bruk av naturgjødsel	H120_2
Ytre verneområde	Ytre verneområde, nedslagsfelt, for brønnområde er vist med hensynssone H120_3. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt	H120_3

for brønnområde	med: - lagring av kjemikalier i beholdere større enn 3 m³ - masseuttak - nye veier og parkeringsplasser - avfallsdeponier - industri med forurensningsfare Etablering av andre brønner enn i tilknytning til vannverket kan tillates etter søknad. Etablering av nye turveier eller driftsveier kan tillates etter søknad.	
Vanninntak for drikkevannskilde	Inntaksområder for drikkevann er vist som hensynssone H190. Innenfor disse områdene tillates ikke: - motorferdsel uten særskilt tillatelse fra kommunen - tilrettelegging for oppholdssted for beitedyr - etablering og eller utvidelse av bebyggelse og anlegg - bading i vann, bekker og elver. Dette gjelder også for hunder og andre husdyr	H190
Høyde-restriksjoner Mo i Rana lufthavn-Røssvoll	Høyderestriksjonene for Mo i Rana lufthavn- Røssvoll er vist som hensynssone H130. Maksimalt tillatt byggehøyde på bygninger og anlegg må ikke overstige høyderestriksjonene for Mo i Rana lufthavn- Røssvoll. Se kart for høyderestriksjonene i planbeskrivelsen. Alle nye bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssone H130 skal sendes på høring til luftfartsmyndighetene. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H130 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanene for Mo i Rana lufthavn – Røssvoll. Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Mo i Rana lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.	H130
Høyde-restriksjoner ny	Høyderestriksjonene for ny flyplass ligger i hovedsak langt over terreng. Hele sikringssonen er vist med bestemmelsesområde	H130_1 #2

lufthavn - Fagerlia	#2. Områder hvor terrenget er høyere enn restriksjonsflata er vist som hensynssone H130_1. Innenfor disse sonene må alle bygge- og anleggstiltak med høyde over 9,0 m forelegges luftfartsmyndighetene. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H130_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanene for ny flyplass. Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Mo i Rana lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.	
Jernbane	Byggeforbud langs jernbane er i uregulerte områder vist med hensynssone H130_2. Innenfor sikkerhetssonen er det et generelt byggeforbud. Eventuelle dispensasjoner innenfor sikkerhetssonen må forelegges banemyndighet.	H130_2
Flystøysone, Mo i Rana lufthavn - Røssvoll	Gul støysone rundt lufthavnen er vist som hensynssone H220. Innenfor denne sonen bør det ikke plasseres bygninger/ virksomheter for varig opphold. Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje. Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.	H220
Flystøysone, Lufthavn på Hauan	Flystøysoner rundt ny lufthavn på Hauan er vist på plankartet som hensynssone H220. Innenfor rød sone tillates ikke bygninger eller virksomheter for varig opphold. Innenfor gul støysone bør det ikke plasseres bygninger/ virksomheter for varig opphold.	H220_1

7.1.2 Faresoner		
Kvikkleire	Registrerte kvikkleireområder er vist som hensynssone H310. Innenfor sonen er det et generelt byggeforbud. Eventuelle dispensasjoner fra byggeforbudet må forelegges NVE. Se generelle bestemmelser i pkt 1.14	H310
Flom	Registrerte områder som berøres av 200 årsflommen er vist som hensynssone H320. Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivået for en 200-årsflom innenfor denne hensynssonen. Tiltak på eksisterende bebyggelse kan tillates innenfor rammen av TEK17 § 7-2 femte ledd og § 7-3 tredje ledd. Det tillates ikke bruksendring eller etablering av rom for varig opphold i kjeller/underetasje.»	H320
Skytebane	Fareområde ved skytebaner er vist som hensynssone H360. Innenfor hensynssonen skal unødig ferdsel unngås, og det tillates kun bygge- og anleggstiltak i forbindelse med skytebanen innenfor dette fareområdet.	H360
Høyspent-ledninger	Fareområde i forbindelse med høyspenningsanlegg er illustrert som H370. Byggegrenser i tilknytting til høyspenningsanlegg – se under generelle bestemmelser pkt. 1.4 «Infrastruktur-tekniske krav» I hensynssonen er det et generelt forbud mot bygg eller tiltak. Eventuelle dispensasjoner avklares med linjeeier.	H370

7.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, landskap eller bevaring av natur eller kulturmiljø
PBL § 11-8 c

Retningslinjer:

Hensyn Landbruk	Kjerneområder for landbruk på Røssvoll/ Skonseng er angitt som hensynsområde H510. I området gjelder prinsippet om jordvern. Disse arealene skal brukes til landbruk og landbrukstilknyttet virksomhet. Unntak fra dette kan bare gjøres dersom det foreligger spesielle grunner for dette. Berøres landbruksland og det benyttes til andre formål, må det sørges for avbøtende tiltak.	H510
Hensyn-friluftsliv	Svært viktige friluftsområder er i plankartet vist som H530. I disse områdene på land og i sjø er det allmennhetens friluftsimteresser som skal være førende. På land skal det ikke etableres ny bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med denne bruken. Det kan etableres tilretteleggingstiltak for å fremme friluftslivet, samt å sikre området som friluftsområde. Flatehogst bør unngås innenfor disse områdene.	H530

Bevaring naturmiljø	Ved tiltak i hensynssoner bevaring naturmiljø, skal en være spesielt aktpågivende ved vurderingen av konsekvenser for naturmangfoldverdiene. Vurderinger gjøres av naturforvalter eller en med tilsvarende kompetanse. Kommunen kan stille krav om nærmere undersøkelser og eventuelle vurderinger av konsekvenser for naturmangfoldet.	H560
Bevaring kulturmiljø	Bygg og konstruksjoner som inngår i «Verneplan for Rana» og som ligger i uregulert område er vist som hensynssone H570. Dette gjelder 18 verneobjekter, og for disse gjelder «Vedtatte prosedyrer for saksbehandling», kap. 4 i verneplanen. For oversikt over objekter- se planbeskrivelsen (eller verneplanen). For øvrig må det tas hensyn til objekter som er registrert i Askeladden (Riksantikvarens offisielle database over fredete kulturminner og kulturmiljøer i Norge) og/ eller SEFRAK-registrerte bygninger.	H570

Retninglinjer for hensynssone reindrift:

Tverrvatnet og Utskarpen	Anlegg i forbindelse med reindrift ved Tverrvatnet og i Utskarpen er angitt som hensynssone H520 I disse områdene skal det ikke etableres ny bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med bruken av områdene til reindrift.	H520
Sone 1	Det aksepteres vanlig utnyttelse til jord- og skogbruk. Boligbygging i nærheten av eksisterende bebyggelse kan tillates. Det betyr at nye boliger skal falle naturlig inn i eksisterende husklynger eller husrekker, og ikke bidra til ytterligere spredning av bebyggelsen. Det tillates ikke bygging av nye fritidsboliger, foreningshytter eller utleiehytter i området. Kun bygging av nødvendig husvære tilknyttet reindriften og annen utmarksnæring tillates, i tråd med LNFR-formålet. Gjenværende tillatte fritidsboliger i LNFR2-områdene i gjeldende kommuneplan tillates, dersom disse plasseres nært eksisterende hytter og vinteråpen vei, og plasseringen skal sendes på høring til reinbeitedistriktet. Det kan fortsatt fremmes reguleringsplanforslag for de tre områdene avsatt til framtidig boligbebyggelse og fritidsbebyggelse med krav om reguleringsplan ved Snasen i Grønfjelldalen.	H520_1

	Beiteområdene for rein skal prioriteres gjennom en streng praksis knyttet til utbygging av vindkraft, vannkraft, mineralutvinning og andre arealkrevende inngrep. Tiltak som reverserer arealinngrep tillates.	
Sone 2	Det tillates ingen dispensasjoner unntatt for boligbygging i nærheten av eksisterende bebyggelse. Det betyr at nye boliger skal falle naturlig inn i eksisterende husklynger eller husrekker, og ikke bidra til ytterligere spredning av bebyggelsen. Kommunen skal ha en streng praksis innenfor LNFR-områder til bygging og deling. Det tillates vanlig utnyttelse til jord- og skogbruk. Tilrettelegging for friluftsinnteresser må ikke forstyrre reinen. Beiteområdene for rein skal prioriteres gjennom en streng praksis knyttet til utbygging av vindkraft, vannkraft, mineralutvinning og andre arealkrevende inngrep. Tiltak som reverserer arealinngrep tillates. Et eksempel på dette er flytting av anleggsvegen over Umskardet til Umbukta-Langtjønna.	H520_2
Sone 3	Det tillates ingen dispensasjoner unntatt for boligbygging i nærheten av eksisterende bebyggelse. Det betyr at nye boliger skal falle naturlig inn i eksisterende husklynger eller husrekker, og ikke bidra til ytterligere spredning av bebyggelsen. Beiteområdene for rein skal prioriteres gjennom en streng praksis knyttet til utbygging av vindkraft, vannkraft, mineralutvinning og andre arealkrevende inngrep. Tiltak som reverserer arealinngrep tillates.	H520_3

7.3 Sone for båndlegging

PBL § 11-8 d

7.3.1 Områder som er båndlagt:

Nasjonalparker: H720_1	Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark	Naturvernloven
------------------------	------------------------------------	----------------

Natur-reservater: H720_2	Kvannlia-Sølvjodalen, Lian (barskogvern), Fisktjønna, Blakkådalen, Tiurhaugen, Solhaug, Hammernesflåget.	Naturvernloven
	Langtjørnlia, Virvassdalen, Henriktjønna, Løftlia	Naturmangfoldloven
Landskaps-vern: H 720_3	Glomådeltaet landskapsvernområde med fuglelivsfredning	Naturvernloven
	Saltfjellet landskapsvernområde	Naturmangfoldloven
Verna vassdrag H720_5	Flostrandvassdraget, Helgåvassdraget, Straumenvassdraget, Glomåga	Naturvernloven
Transmisjonsnett 420 kV H740	Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.	Energiloven

Retningslinjer:

Innenfor båndlagte områder er arealbruket fastlagt med hjemmel i særlov. Tillatelse til tiltak kan bare gis når særlovsmyndighet har godkjent dette.

7.4 Sone hvor gjeldende regulerings-plan fortsatt skal gjelde

PBL § 11-8 f

Detaljerings-sone H910	Alle gjeldende reguleringsplaner som videreføres uendret er vist med Hensynsone H910. Planer som oppheves helt eller delvis, er vist som område med plankrav (#1)
---------------------------	---



Rana kommune
Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 19.06.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brattlandsveien 120, 8725 UTSKARPEN								

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

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

Plantyper med treff

✔ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KA2023	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033 for Rana	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.06.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/6907/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20-%20revident%20270623.pdf	
Delarealer	Delareal	1 391 m ²
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LNFR1



Rana kommune

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 19.06.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	168	Bnr:	16	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Brattlandsveien 120, 8725 UTSKARPEN						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Ukjent	Aktiv	Ukjent	Ikke fastsatt	Aldri	2022

Kommentar: Fyring frarådes før skorsteinen er feiet og kontrollert.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
0000	Ikke fastsatt	Aldri	2018

Kommentar: Det anbefales at tilsyn blir gjennomført før eventuelt eierskifte.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status
-------	--------

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg påløper ved feietjenestens oppmøte etter varsel eller forutgående avtale. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2024):

Feiing: kr. 656 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 775 pr. bruksenhet.

Kommentar: Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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

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

5. Husk at 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Brattlandsveien 120
8725 UTSKARPEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Roger Clausen

Oppdragsnummer:

Telefon: 957 77 529
E-post: roger.clausen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre