

aktiv.

Reinfjellia 34, 8611 MO | RANA

Ny pris! Reinfjellia. Romslig hytte med 3 soverom. Frittstående uthus. Stor terrasse, dels overbygd.



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

Prisant.: Kr 590 000,-
Omkostn.: Kr 19 940,-
Total ink omk.: Kr 609 940,-
Årlig festeavgift: Kr 2 038,-
Selger: Gard Marius Hansen Guldhav
Maiken Strøm

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972

Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1807260042

Ny pris! Reinfjellia. Romslig hytte med 3 soverom. Frittstående uthus. Stor terrasse.

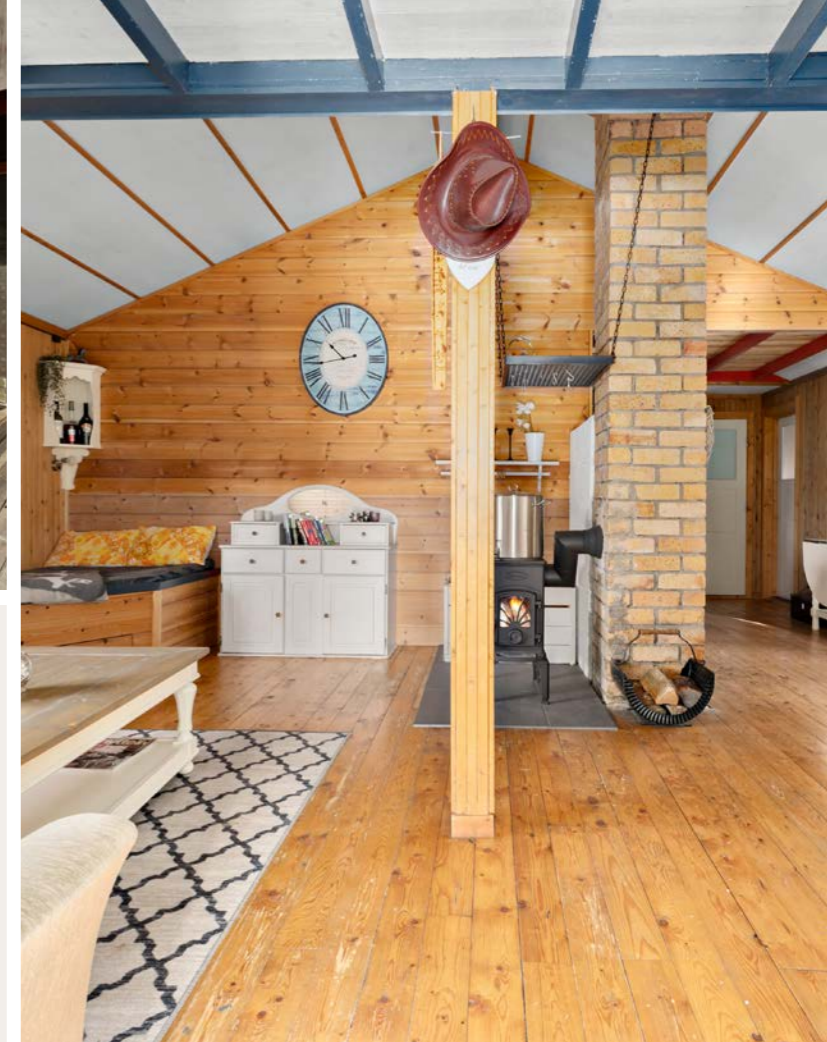
Av flere gode kvaliteter ønsker vi å fremheve:

- Hytte beliggende i Reinfjellia med relativ lett tilgjengelighet (15 minutter skitur vinter).
- Hytta er romslig og har 3 soverom. Eget uthus.
- 35 kvadratmeter terrasse som dels er overbygd.
- 2 hemser som umålbart tilleggsareal.
- Hytten ligger i et hytteområde i nedre del av Reinfjellia, Mangholmstrand, med utsynsforhold mot Mofjellet og Selåga elv.
- Fint turterreng som benyttes til jakt, fiske, ski og turer.
- Vedovn fra ca. 2019. Ytterkledning og vindtetting på fasade vest er fra 2021. Solfanger. Laderegulator og batteri på solcelleanlegget er fra 2021.



Innhold

| | |
|----------------------------|-----|
| Velkommen | 2 |
| Bilder | 4 |
| Om eiendommen | 20 |
| Forbrukerinformasjon | 116 |
| Budskjema | 117 |



Her kan godværet nytes. Stor terrasse med dels takoverbygg.

Hytte i Reinfjellia

Velkommen til Reinfjellia 34. Hytte med god avstand mellom hyttene.

Fjelleldorado med kort vei til Mo. Hytta er romslig og passer ypperlig som familiehytte. Eldorado med kort vei til Mo. Hytta er romslig og passer ypperlig som familiehytte.

God takhøyde i stuen. Her kan familien spille Ludo ved spisestuen eller kose seg med en god bok med peisknittring i den andre delen av stua.

Fra stuevinduet ser du Mofjellet og ned mot elven.

Fritidsboligen ligger i et attraktivt hytteområde, holder generelt god standard og normalt

vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Kjøkkenet som har vindu ved innredningen har dør til det tredje soverommet, sanitærrrom, bod og inngang nr. 2 (bislag). Det er 2 hemser, på hver sin side av hytta.

Sanitærrommet har utslagsvask og dusjkabinett.

Flere tjønner/vann/ bekker i området.

Hytten ligger i et hytteområde i nedre del av Reinfjellia, Mangholmstrand, med utsynsforhold mot Mofjellet og Selåga elv. Avstand til Mo i Rana ca 16 km.





Spisestue mot hovedinngang og 2 av soverommene.







Reinfjellia 34 - eldorado med kort vei til Mo. Hytta er romslig og passer ypperlig som familiehytte.



Flere tjønner, vann og bekker i området.





1. etasje


REDE EIENDOMSMEGLING



Hytte i Reinfjellia

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

Hytte i Rein fjellia 34

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Arealbeskrivelse

Hytte i Rein fjellia 34

Bruksareal

1. etasje: 74 kvm Entré/gang, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, rom med pumpedusj, bi-inngang.

Uthus

Bruksareal

1. etasje: 8 kvm Uthusrom, utedo

Ikke målbare arealer

I tillegg har hytten en hems med 2 rom som har et gulvareal på 10,4 m² og 5,9 m². Takhøyde på hemsens høyeste punkt er 112-118 cm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ikke tegninger på hverken hytte eller uthus. Terrasse og balkongareal er oppgitt til 35 m².

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Naturtomt, skrånende mot sør. Lyng, bjørk og furuskog.

Eierform:

Punktfestetomt, Utløpsår feste: 2053, Festeavgift: 2.038, sist regulert i 2023, reguleres etter konsumprisindeks. Mulighet for innløsning av tomten ihht. tomtefesteloven. Gebyr Statskog kr 3.300,- belastes kjøper.
Punktfestet naturtomt med bjørk-og furuskog.
Tomtetype: Punktfestet tomt.

Det foreligger festekontrakt tinglyst 18.07.1996 som er erstattet med tidligere kontrakt av 01.01.1973 samt tillegg/påtegning festekontrakt tinglyst 21.11.2000.

Festeavgiften reguleres iht konsumprisindeksen, sist regulert i 2023 - kr. 2.038 pr. år.
Punktfestet tomt innebærer at festet er knyttet til et enkelt punkt innenfor bebyggelsen på tomten. Det finnes ikke grenser i marken som avgrenser festeområdet. I et eventuelt målebrev for et slikt feste er det bare angitt koordinator for sentralpunktet. Særlige rettigheter for festeren er normalt regnet innenfor en sirkel med radius 17,8 meter fra sentralpunktet eller ett dekar (mål) areal.

Årlig festeavgift

Kr 2 038

Festetid

Eierform: Punktfestetomt, utløpsår feste 2053

Regulering av festeavgift

2023

Innløsningsvilkår festekontrakt

Mulighet for innløsning av tomten ihht. tomtefesteloven.

Festekontrakt datert

18.07.1996.

Bortfesteres transportgebyr

Kr 3 800

Beliggenhet

Hytten ligger i et hytteområde i nedre del av Rein fjellia, Mangholmstrand, med utsynsforhold mot Mofjellet og Selåga elv. Avstand til Mo i Rana ca 16 km. Atkomst via E12 midt i storsvingen forbi Utsikten, ta vei til høyre på ca. 300-400 meter privat felles gruset vei. Parkering langs parkeringslommer langs veg. Fra parkering går du i omtrent 5-10 minutter mot Mofjellet. Vinterstid ligger hytta omlag 800 meter fra parkeringsplassen etter langsvingen på Utsikten, omlag 15 minutter på ski. Fint turterreng som benyttes til jakt, fiske, ski og turer.

Adkomst

Hytten ligger ca 800 meter fra parkeringsplassen på Utsikten fra E12.

Bebyggelsen

Frittstående fritidsbolig oppført over ett plan. Til fritidsboligen følger det med frittstående uthus. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av spredt fritidsboliger. Fritidsboligen ligger i et attraktivt hytteområde, holder generelt god standard og normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Oppgraderinger av nyere dato:

- Vedovn fra ca. 2019.

- Ytterkledning og vindtetting på fasade vest er fra 2021.

- Solfanger.

- Laderegulator og batteri på solcelleanlegget er fra 2021.

Bygningssakkyndig

Dag Ottar Mikalsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte oppført på betongpeler, yttervegger av bindingsverk av tre. Usikkerhet angående isolasjon. Hytta er trolig oppført på sandmasser. Drenering er naturlig avrenning. Yttervegger er utvendig teknet med liggende kledning. Ytterkledning fasade vest er fra 2021, her mangler hjørnekasse. Dels oppført med gjenbruksmaterieell. Vinduer en kombinasjon av eldre koblede vinduer av tre med 2-lags glass. Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt tett dør av tre. Bi-inngangsdør: Takoverbygget dør med 1-lags glass. Saltak takkonstruksjon av tre med A-profilerte takplater av stål fra ukjent årstall. Ikke montert takrenner. Stor terrasse foran inngangsparti, dels under overbygd tak. Oppmurt teglsteinspipe. Terrasse på ca. 35 m² (hvorav 14 m² er takoverbygd) med malt stående rekkverk.

Verditakst

Kr 800 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra egenerklæring.

- Boligen ble kjøpt 2017

- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene

- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på vestveggen

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?

? Ja

Se tilstandsrapport

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

? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

? Ja

En av pålene på terrassen er ødelagt.

Drenering, fukt og lekkasje

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

? Ja

Har vært problemer med mus, har ikke sett noe etter at vi byttet kledning på den ene ytterveggen.

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

? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på yttervegg

Tekniske installasjoner

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

? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet pipeinnsats i forbindelse med ny vedovn.

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

? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet batteri og laderegulator

Eiendommen og omgivelsene

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

? Ja

Boligsalgsrapport fra 2017, tilstandsrapport fra 2022 som har blitt oppdatert i 2025.

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

? Ja

Festeavgift reguleres årlig av Statsskog

Generelt

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

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.

Se hele egenerklæring fra Fremtind lenger bak i salgsoppgave.

Innhold

Gang, 3 soverom, stue, kjøkken, kott, gang, bislag og 2 sanitærrom.

I tillegg har hytten en hems med 2 rom som har et gulvareal på 10,4 m² og 5,9 m². 1 med trapp fra kjøkken, den andre via takluke fra soverom ved gang. Takhøyde på hemsens høyeste punkt er 112-118 cm.

Standard

Romslig hytte med 3 soverom og 2 hemser i Rein fjellia oppført tidlig på 80-tallet og ligger i et hyttefelt med god avstand mellom hyttene. Tenk så kort vei ned til Mo og samtidig hvor du er på fjellet! Tilbygget stor terrasse. Hytta har i hovedsak enkel standard anno byggeåret slik at noe påkostninger må påregnes, her nevnes bl.a. vindusutskiftninger, oppmaling m.m.. Det er i tillegg oppført uthus med utedo. Det medfølger solcellepanel med converter, 12 v kjøleskap, møblement, aggregat, plassbygde senger, gass kjøleskap og komfyr og en del annet utstyr.

Hytta er planløst med inngang både fra den svære terrassen i front og i bakkant. Inngangspartiet foran terrassen er dels takoverbygget og fører deg inn til gang og 2 soverom på hver side. Videre nås stuen som er romslig og anvendbar. Her kan familien spille Ludo ved spisestuen eller kose seg med en god bok med peisknitting i den andre delen av stua. Kjøkkenet som har vindu ved innredningen har dør til det tredje soverommet, sanitærrom, bod og inngang nr. 2 (bislag). Det er 2 hemser, på hver sin side av hytta.

Gulv

Lakkert og malt tregulv.

Innvendige trapper

Åpen rett tretrapp/stige til den ene hemsens. Den andre hemsrommet har adkomst via luke i himling på det ene soverommet (det er ikke etablert trapp/stige).

Vegger

Panel og malt panel.

Innvendige dører

Malte dører med glassfelt.

Himling

Umalt panel og malte flater.

KJØKKEN

Malt eldre treinnredning med malte slette og profilerte fronter. Oppvaskkum og utslagskum av stål. Gasskomfyr. Gassdrevet kjøleskap plassert i boden.

SANITÆR

Utslagsvask (til bøtte), dusjkabinett på sanitærrom

Utedo i uthus.

AVLØPSRØR

Avløpsrør av plast. Gråvann blir ledet direkte ut i terrenget.

VENTILASJON

Hytta har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger. Hytta er også utstyrt med solfanger.

Kun hvitevarer som er omtalt i denne salgsoppgaven medfølger.

TILSTANDSGRADERINGER (TG):

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig. Takteking; Stedvis bulker i taktekket og stedvis svekkelser i innfestningen.
- Utvendig. Nedløp og beslag; Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Hytta er ikke tilfredsstillende utstyrt med renner og nedløp. Manglende stige til pipen.
- Utvendig. Veggkonstruksjon; Spor etter mus på hemsens med adkomst via luke i himling, usikkerhet om hvilke skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner (gulv og tak). Manglende hjørnekasse på hjørnet mot nord. Råteskade i vindskibord og raft ved bi-inngangen, samt stedvis råteskader i kledningen mot nordøst.
- Utvendig. Vinduer; Skadet glass i det ene stuevinduet. Fukt/kondens i flere av vinduene. Enkelte vinduer kommer i konflikt med takutstikk ved åpning. Treghet ved åpning/lukking av enkelte vinduer.
- Utvendig. Balkonger, terrasser og rom under balkonger; Rekkverket er for lavt i forhold til dagens

krav til rekkverkshøyder. Skjevheter i enkelte peler. Råteskader og stedvis skjevheter/svekkelser i rekkverk. Lysåpninger i rekkverket som overstiger 10 cm.

- Innvendig. Pipe og ildsted; Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.
- Innvendig. Innvendige trapper; Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Tomteforhold. Grunnmur og fundamenter; Skjevheter i enkelte peler.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Dører; Hovedinngangsdør: Dørblad subber noe mot karm.
- Bi-inngangsdør: Tidvis vanskelig å åpne/lukke, dette skyldes trolig bevegelse i fundamenteringen.
- Etasjeskille/gulv mot grunn; Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik. - Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.
- Kjøkken 1. etasje. Kjøkken. Avtrekk; Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

TGiU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt

- Utvendig. Takkonstruksjon/ loft; Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

TG3 (Store eller alvorlige avvik)

- Tekniske installasjoner. Branntekniske forhold; Hytta er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere. Usikkerhet angående alder på

brannslukningsapparatet (trolig eldre enn 10 år).

Fra selgers egenerklæring nevnes følgende:

- Ny vedovn krever litt varme før det blir god trekk
- Skjeve gulv
- Når vi overtok hadde det vært mus i hytta. Muselort overalt. Har ikke observert etter overtakelse, men kan ikke utelukke.
- Råte bordkledning nordside
- 12 volts el-anlegg: Kjenner ikke til hvem som har installert anlegget opprinnelig. Batteri er flyttet fra kjøkkenbenk til hems samt laderegulator byttet.

Se forøvrig flere opplysninger og kostnadsestimat med utbedringene i vedlagte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Gasskomfyr. Gassdrevet kjøleskap plassert i boden.

Hytta har solcelle anlegg. Laderegulator og batteri er fra 2021, plassert på hemsens. Utvendig solcellepanel er fra ukjent årstall. Aggregat i uthuset.

Fine uteområder rundt hytten som er ideelle for grilling, bål og avslapping.

En del innbo og utstyr medfølger kjøpet. Dette er solcellepanel, møblement, bestikk/ kjøkkenutstyr, aggregat, parabol, motorsag, gassdrevet kjøleskap og komfyr.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Ikke innlagt bredbånd/ kabel-TV. Parabol ?

Parkering

Hytten ligger ca 800 meter fra parkeringsplassen på Utsikten.

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

Vedovn i stue. Gassovn medfølger.

Hytta har ett innvendig pipeløp. Lukket vedovn fra ca. 2019 i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Energimerke

Ikke angitt

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 590 000

Omkostninger kjøper

590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

14 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 800 (Transportgebyr bortfester)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

19 940 (Omkostninger totalt)

36 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

39 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

609 940 (Totalpris. inkl. omkostninger)

626 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

629 640 (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

Ingen kommunale avgifter eller eiendomsskatt p.t.

Fritidsrenovasjon ca. kr. 1.100,- pr. år.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 209 568 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn, 02.09.2025.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsværdien 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 evt. 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.

Årlig velforeningsavgift

Kr 300

Velforening

Området har egen hytteforening ifølge selgere.

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 28, bruksnummer 1, festenummer 91 i Rana kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1833/28/1/91:

18.07.1996 - Dokumentnr: 4045 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 000

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: 1000

Bestemmelser om regulering av leien

06.02.1985 - Dokumentnr: 867 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:28 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiver.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller tegninger - se eget punkt - i kommunens arkiver. Av matrikelbrev fra Kartverket er det ingen registreringer - dvs. rammetillatelse, IG-tillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er registrert. Det er registrert følgende bygninger: Fritidsbygg (hyttersommerh. ol) hvorav bygningen er registrert med bygningsstatus: "Tatt i bruk". Kjøper overtar ansvar for ovennevnte forhold, og det gjøres oppmerksom på at det påløper kostnader ved søknader, godkjenninger o.l.

Det foreligger ikke bygningstegninger. Det er prøvd innhentet tegninger og opplysninger fra Rana kommune, men får til svar at det finnes ikke tegninger/dokumenter som viser noe av bebyggelsen/utvidelser/tilbygg e.l. Det kan således ikke sies noe om, eller gis noen garanti om hvorvidt det er avvik fra opprinnelig oppført bygg til dagens bruk av eiendommen. Det er derfor heller ikke mulighet for megler å vurdere lovlighet/ulovligheter rundt bruken av byggene.

Ved lignende tilfeller har vi vært i kontakt med Rana

kommune som sier at det pr. tiden ikke brukes ressurser på å kontrollere lovligheten for slike situasjoner, men at det ikke kan gis noen garanti på at ikke skjer i fremtiden.

Vei, vann og avløp

Privat fellesvei og sti fra parkering til hytta. Ikke innlagt vann, kloakk eller strøm.

Drikkevann medtas eller hentes i nærliggende elv. Det er en brønn i umiddelbar nærhet til hytta, der er det mulighet for å hente vann som ikke brukes til drikke.

På bakside av hytta er det satt opp 500 l cisterne med oppsamling av vann fra takrenne.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftformål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

KOMMUNEPLAN

Kommuneplan for Rana (KA2016). Ikraftttredelse 28.06.2016. Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

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/hjemmelsdokument 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Tegning forutsetter at Tilstandsrapport er fornyet etter at det er gått 1 år.

Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Det er avtalt fastpris stor kr 39 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 500,- oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter... Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana,
organisasjonsnummer 979159722
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

24.02.2026

Tilstandsrapport

Hytte
Reinfjellia 34, 8611 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 28, bnr. 1, fnr. 91



Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 09.09.2025 Rapportdato: 09.09.2025 Oppdragsnr.: 12315-1046 Referansenummer: PU1709
Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdige: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktige: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelige: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Oppgraderinger av nyere dato:

- Vedovn fra ca. 2019.
- Ytterkledning og vindtetting på fasade vest er fra 2021.
- Solfanger.
- Laderegulator og batteri på solcelleanlegget er fra 2021.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 82 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 74 m ² |
| Totalpris | 850 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

- Det foreligger ikke tegninger

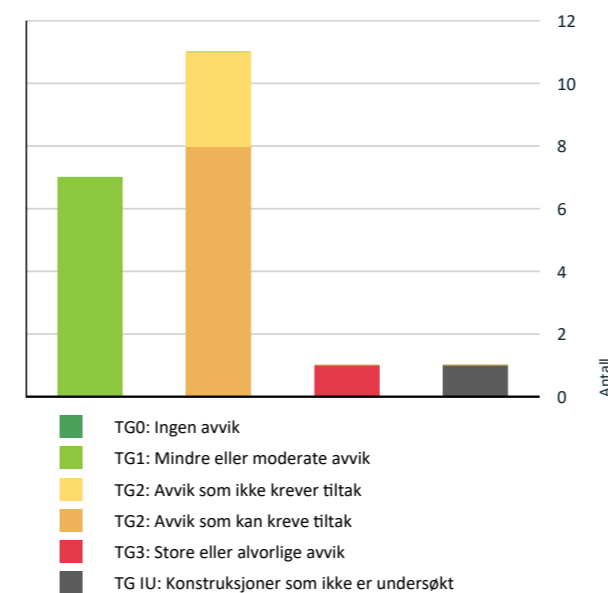
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger



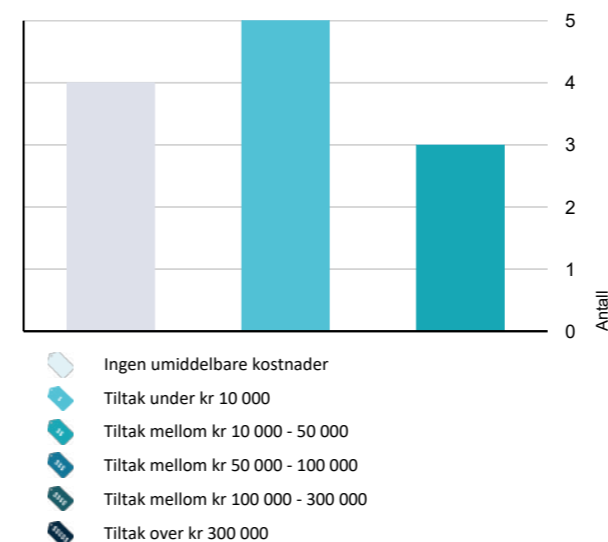
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

Hytta er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere. Usikkerhet angående alder på brannslukningsapparatet (trolig eldre enn 10 år).

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis bulker i taktekket og stedvis svekkelser i innfestningen.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Hytta er ikke tilfredsstillende utstyrt med renner og nedløp.

Manglende stige til pipen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Spor etter mus på hemsene med adkomst via luke i himling, usikkerhet om hvilke skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner (gulv og tak).

Manglende hjørnekasse på hjørnet mot nord.

Råteskade i vindskibord og raft ved bi-inngangen, samt stedvis råteskader i kledningen mot nordøst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Skadet glass i det ene stuevinduet.
- Fukt/kondens i flere av vinduene.
- Enkelte vinduer kommer i konflikt med takutstikk ved åpning.
- Treghet ved åpning/lukking av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Skjevheter i enkelte peler.
Råteskader og stedvis skjevheter/svekkelser i rekkverk.
Lysåpninger i rekkverket som overstiger 10 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skjevheter i enkelte peler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Hovedinngangsdør: Dørblad subber noe mot karm.
- Bi-inngangsdør: Tidvis vanskelig å åpne/lukke, dette skyldes trolig bevegelse i fundamenteringen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1972

Anvendelse
Til bruk som hytte/fritidsbolig.

Standard
Hytten holder generelt god standard, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Kommentar

I følge tidligere salgsopplysninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

A-profilerte takplater av stål fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

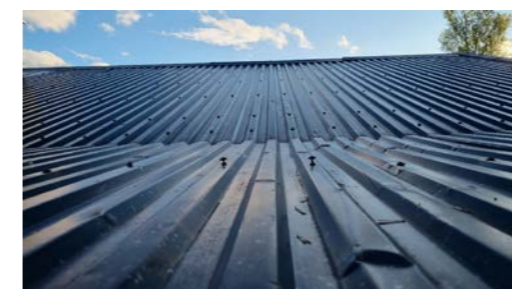
- Det er avvik:

Stedvis bulker i taktekket og stedvis svekkelser i innfestningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Inspeksjon av taktekket.

Nedløp og beslag

Renne av metall på tak mot sørvest.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

Hytta er ikke tilfredsstillende utstyrt med renner og nedløp.
Manglende stige til pipen.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Montering av renner og nedløp hvor dette mangler bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av pipebeslag.



Nedbøyning i renne.



;Manglende nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Usikkerhet angående isolasjon. Yttervegger er utvendig teknet med liggende kledning. Ytterkledning fasade vest er fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spor etter mus på hemsan med adgang via luke i himling, usikkerhet om hvilke skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner (gulv og tak).

Manglende hjørnekasse på hjørnet mot nord.

Råteskade i vindskibord og raft ved bi-inngangen, samt stedvis råteskader i kledningen mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monterer manglende hjørnekasse.

Utføre tette tiltak mot mus og lignende.

Kostnadsestimat: Under 10 000

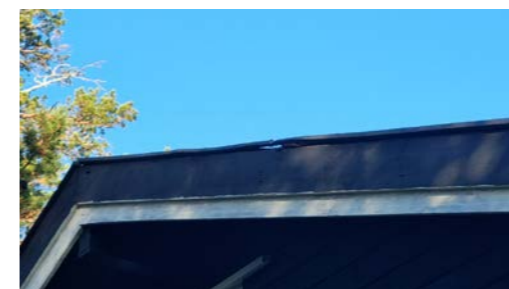
Tilstandsrapport



Manglende hjørnekasse.



Råteskade i vindskibord.



Råteskade i vannbord over vindskibord



Råteskade i ytterkledning.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Åpen isolasjon i det ene hemsrommet.



Spor etter mus på det ene hemsrommet (det med adgang via luke i himling).

TG 2 Vinduer

Koblede vinduer av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

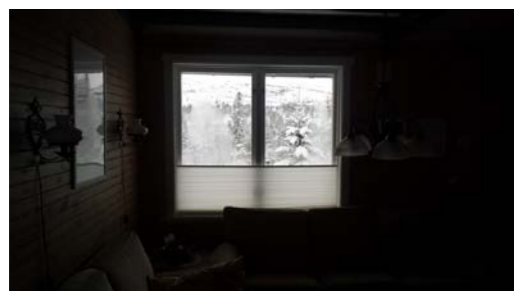
- Skadet glass i det ene stuevinduet.
- Fukt/kondens i flere av vinduene.
- Enkelte vinduer kommer i konflikt med takutstikk ved åpning.
- Treghet ved åpning/lukking av enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av enkelte vinduer bør påregnes og overflatebehandling av de fleste vinduene må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fukt/kondens i flere av vinduene.



Skadet glass i det ene stuevinduet.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt tett dør av tre.
Bi-inngangsdør: Takoverbygget dør med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Hovedinngangsdør: Dørblad subber noe mot karm.
- Bi-inngangsdør: Tidvis vanskelig å åpne/lukke, dette skyldes trolig bevegelse i fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 35 m² (hvorav 14 m² er takoverbygd) med malt stående rekkverk. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Skjevheter i enkelte peler.
Råteskader og stedvis skjevheter/svekkelser i rekkverk.
Lysåpninger i rekkverket som overstiger 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Reparasjoner/ oppretting av skjeve søyler bør påregnes.
Ved eventuell oppføring av nytt rekkverk bør rekkverkshøyden økes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Skjevheter i pele.

INNVENDIG

IG 1 Overflater

Gulv er dekket med lakkerte gulvbord og malte gulvbord.

Vegger er dekket med malt panel og umalt panel

Himlinger er dekket med umalt panel og malte flater.

IG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Ukjent isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av planavvik/skjevheter i gulv.

IG 2 Pipe og ildsted

Hytta har ett innvendig pipeløp. Lukket vedovn fra ca. 2019 i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast plate må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Gassovn følger med.



Lukket vedovn i stuen.

TG 2 Innvendige trapper

Åpen rett tretrapp/stige til den ene hemsen.
Den andre hemsrommet har adkomst via luke i himling på det ene soverommet (det er ikke etablert trapp/stige).

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper langs trappeløpet bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Malte dører med glassfelt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Hytta har solcelle anlegg. Laderegulator og batteri er fra 2021. Utvendig solcellepanel er fra ukjent årstall.
Aggregat i uthuset.



Laderegulator og batteri plassert på hemsen.



Solcellepanel for solcelleanlegget og solvarmer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre malt innredning med malte slette og profilerte fronter.
Oppvaskkum og utslagskum av stål.
Gasskomfyr. Gassdrevet kjøleskap plassert i boden.
Ingen funksjonssvikt registrert ved befaring.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ingen avtrekk over gasskomfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Montering av avtrekk bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Gråvann blir ledet direkte ut i terrenget.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger. Hytta er også utstyrt med solfanger.



Manglende innvendig reguleringslokk på ventil på hemsen.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

Hytta er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere.

Usikkerhet angående alder på brannslukningsapparatet (trolig eldre enn 10 år).

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 Usikkerhet angående alder på brannslukningsapparatet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukningsapparatet er trolig eldre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hytta er trolig oppført på sandmasser.

Drenering

Naturlig avrenning.

Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert på støpte peler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevheter i enkelte peler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting av skjeve peler bør påregnes. Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Inspeksjon under hytta.



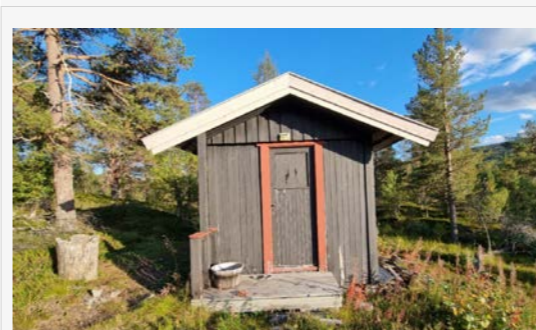
Skjevheter i enkelte peler.

Terrengforhold

Hytta er oppført i skrånende terreng.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Lagringsplass

Byggeår

Kommentar

Uthuset har ukjent byggeår.

Standard

Uthuset holder generelt lav standard, oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Vedlikehold

Uthuset fremstår som mangelfullt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater.

Bygget har betydelig oppgraderingsbehov.

Bygget er beskrevet, men ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/74 m²

Hytte: Entré, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bod, 2 Gang

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

| | | |
|----------------------------------|---|----------------|
| Markedsverdi uten fradrag | | 850 000 |
| Fradrag for festet tomt | - | 60 000 |

Konklusjon markedsverdi **800 000**

Frdrag for festetomt

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

| Årlig festeavgift | Sist justert | Oppjustert festeavgift | Kapitalisert verdi (avrundet) |
|-------------------|--------------|------------------------|-------------------------------|
| Kr. 1 756 | 01.01.2013 | Kr. 2 205 | Kr. 60 000 |

Markedsvurdering

Fritidsboligen ligger i et attraktivt hytteområde og bør i dagens boligmarked være et kurant salgsobjekt.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|---------|----------------|----------|-----------|---------------------|
| 1 Reinfjellia 101 ,8611 MO I RANA 0 m ² 1974 2 sov | 10-10-2021 | | 850 000 | | 850 000 | |
| 2 Reinfjellia 142 ,8611 MO I RANA 0 m ² 0 0 sov | 17-01-2022 | | 500 000 | | 500 000 | |
| 3 Reinfjellia 93 ,8611 MO I RANA 47 m ² 1974 2 sov | 02-06-2023 | 890 000 | 860 000 | | 860 000 | 18 298 |
| 4 Reinfjellia 126 ,8611 MO I RANA 46 m ² 1971 2 sov | 30-11-2023 | | 790 000 | | 790 000 | 17 174 |
| 5 Reinfjellia 97 ,8611 MO I RANA 46 m ² 1974 2 sov | | 775 000 | | | | 16 848 |
| 6 Reinfjellia 81 ,8611 MO I RANA 46 m ² 1970 3 sov | 19-10-2020 | 650 000 | 700 000 | | 700 000 | 15 217 |
| 7 Reinfjellia 104 ,8611 MO I RANA 44 m ² 1981 2 sov | 21-03-2021 | 550 000 | 600 000 | | 600 000 | 13 636 |
| 8 Reinfjellia 90 ,8611 MO I RANA 53 m ² 1999 3 sov | 09-09-2024 | 690 000 | 585 000 | | 585 000 | 10 446 |

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|-----|--------|
| Forsikring; beløp estimert av takstmannen: | Kr. | 4 500 |
| Festeavgift (opplysninger fra 2022): | Kr. | 1 756 |
| Fritidsrenovasjon iht. prisliste fra HAF; kr. 1 113,- er lagt til grunn: | Kr. | 1 113 |
| Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstmannen: | Kr. | 12 000 |

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 19 500

Teknisk verdi bygninger

Hytte

| | | |
|---|-----|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 650 000 |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 900 000 |
| Sum teknisk verdi - Hytte | Kr. | 1 750 000 |

Uthus

| | | |
|---|-----|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 100 000 |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 50 000 |
| Sum teknisk verdi - Uthus | Kr. | 50 000 |

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 800 000

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. | 250 000 |
|-------------------|-----|---------|

Beregnet tomteverdi Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 050 000

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

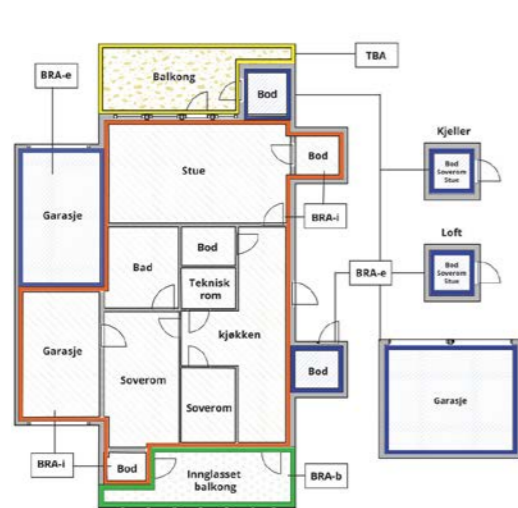
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| 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. |



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

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Hytte

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 74 | | | 74 | 35 |
| SUM | 74 | | | | 35 |
| SUM BRA | 74 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré/gang, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, rom med pumpedusj, bi-inngang | | |

Kommentar

I tillegg har hytten en hems med 2 rom som har et gulvareal på 10,4 m² og 5,9 m². Takhøyde på hemsens høyeste punkt er 112-118 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 8 | | 8 | |
| SUM | | 8 | | | |
| SUM BRA | 8 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Arealer

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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) |
|-------|------------|------------|
| Hytte | 72 | 2 |
| Uthus | 0 | 8 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|--|
| 09.9.2025 | Dag Ottar Mikalsen | Takstingeniør |
| 27.1.2022 | Dag Ottar Mikalsen | Bygningstekniker / Bygningssakkyndig MNT |
| | Irene O Mikalsen | Takstmedarbeider |
| | Gard Marius Guldhav | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|---------------|------|-----------------|---------------------|--------------|------------|
| 1833 RANA | 28 | 1 | 91 | 0 | 1000 m ² | Matrikelbrev | Festet |
| Adresse | | Festekontrakt | | Neste justering | | Utløpsdato | |
| Reinfjellia 34 | | 18.07.1996 | | 01.01.2023 | | 17.07.2026 | |

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver av tomt: Statskog SF (1/1).
Hjemmelshaver av bygningsmasse: Maiken Strøm Guldhav (1/2) og Gard Marius Hansen Guldhav (1/2).

Kommentar

Festeavgiften reguleres iht konsumprisindeksen, neste regulering finner sted i 2023.
Punktfestet tomt innebærer at festet er knyttet til et enkelt punkt innenfor bebyggelsen på tomten. Det finnes ikke grenser i marken som avgrenser festeområdet. I et eventuelt målebrev for et slikt feste er det bare angitt koordinator for sentralpunktet. Særlige rettigheter for festeren er normalt regnet innenfor en sirkel med radius 17,8 meter fra sentralpunktet eller ett dekar (mål) areal.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger i Reinfjellia som er et populært hytteområde i fjellet. Lett tilgjengelighet med kort avstand til Mo sentrum. Adkomst via parkeringsplass på utsikten. Fra parkeringsplassen er det ca. 800 meter til hytten. Avstand fra Mo til Reinfjellia ca. 18 km.

Adkomstvei

Hytten ligger ca 800 meter fra parkeringsplassen på Utsikten.

Tilknytning vann

Hytten har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Hytten er ikke tilknyttet avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsførmål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Fritidsboligen ligger i en skrånende naturtomt.

Kommuneplan

Kommuneplan for Rana (KA2016). Ikrafttredelse 28.06.2016.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Frittstående fritidsbolig oppført over ett plan. Til fritidsboligen følger det med frittstående uthus. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av spredt fritidsboliger.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og gass.

Skattetakst og formuesverdi

| Formuesverdi | År | Kommentar |
|--------------|------|---------------------------------------|
| 167 654 | 2020 | Opplysninger mottatt av skatteetaten. |

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 650 000 | 2017 |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Ukjent | | | | 4 000 |
| Kommentar | | | | |
| Beløp estimert av takstmannen. | | | | |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter | | | | | |
|-----------------------------|------------|--|-----------------|-------|---------|
| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | 04.02.2022 | Takstmannen har ikke mottatt selgers egenerklæring. | Ikke vist | | Nei |
| Situasjonskart | 27.01.2022 | Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com). | Innhentet | | Nei |
| Rekvirent/eier | 27.01.2022 | Opplysninger gitt ved befaring. | Innhentet | | Nei |
| Bilder | 27.01.2022 | Iht. egen internkontroll og dokumentasjon. | Innhentet | | Nei |
| Eiendomsverdi AS | 27.01.2022 | Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde. | Innhentet | | Nei |
| Eiendomsverdi AS | 27.01.2022 | Diverse Matrikkel-/eiendomsinformasjon. | Innhentet | | Nei |
| Ambita AS | 07.01.2022 | Diverse eiendomsinformasjon. | Innhentet | | Nei |
| Godkjente bygningstegninger | 27.01.2022 | Det finnes ikke bygningstegninger. | Eksisterer Ikke | | Nei |
| Ferdigattest | 27.01.2022 | Det finnes ikke ferdigattest. | Eksisterer Ikke | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|--|
| 1 | 04.02.2022 | |
| 2 | 04.02.2022 | |
| 3 | 14.09.2025 | Eiendommen ble den 09.09.2025 befart på nytt, dette i tråd med bestemmelsene om 12 mnd. gyldighetsdato på en tilstandsrapport. |
| 4 | 14.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/PU1709>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Gard Marius Hansen Guldhav

Maiken Strøm

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Reinfjellia 34
8611 Mo I Rana

1833-28/1/91/0

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 1807260042 1



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på vestveggen

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?

♦ **Ja**

Se tilstandsrapport

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

♦ **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?

♦ **Ja**

En av pålene på terrassen er ødelagt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Har vært problemer med mus, har ikke sett noe etter at vi byttet kledning på den ene ytterveggen.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på yttervegg

Tekniske installasjoner

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet pipeinnsats i forbindelse med ny vedovn.

-
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**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet batteri og laderegulator

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?

♦ **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?

4



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Boligsalgsrapport fra 2017, tilstandsrapport fra 2022 som har blitt oppdatert i 2025.

-
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?

♦ **Ja**

Festeavgift reguleres årlig av Statsskog

Generelt

-
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**

5



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.

Fremtind

Returneres til: **TINGL. EKS. Statskog-Nordland avd. Mo**
Nordlandsveien 18
8600 Mo

Side 1 av 3

TINGLYST
18 JULI 1996

Statskog

RANA
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR.: 4045

FESTEKONTRAKT FRITIDSEIENDOM
06-4-446, F-3041

| 1. Eiendommen | | | | |
|---|-------------|------------------|-------|------------|
| Kommunenumr. | Kommunenavn | G.nr. | B.nr. | Festenumr. |
| 1833 | Rena | 28 | 1 | 91 |
| Beskaffenhets: | | Bruk av grunn: | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd | | F Fritidseiendom | | |

| 2. Bortfestes av | |
|------------------------------------|--|
| Statskog SF v/ Nordlend avd. Mo | |

| 3. Til | |
|-------------------------------------|---|
| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 sifre) | Navn |
| 2 8 0 4 6 7 3 4 1 9 1 | Tim Nerdal, Fairbøkenvn. 14, 8610 Grubhei |

| 4. Festeavgift pr. år | |
|-----------------------|--|
| Kr. | |
| 1.000,- | |

| 5. Festetid | |
|-------------|-------------------|
| Antall år | Regnet fra - dato |
| 30 år | 01.01.1973 |

| 6. Panterett for festeavgiften | |
|---|--|
| Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift. Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet. | |

| 7. Supplerende tekst | |
|--|--|
| (Kun opplysninger som kan og skal tinglyses) | |
| 7.1. Feste kontrakt på tomt som ikke er bebygd, kan bare overføres til ektefelle eller livsarving. Festeretten tillates ikke overført til andre enn norske statsborgere uten særskilt tillatelse. Festeretten kan bare overføres til en som bortfester godkjenner. Den nye festeren blir ansvarlig for forfalt og ikke betalt festeavgift for de 3 siste år. | |
| 7.2. Festeren er bundet av de vedtekter som gjelder for hytteområdet (naustområdet). | |
| 7.3. Andre særtilkår: | |

BSS Bl. nr. 160 A - Papermill AS

8. Rettigheter og vilkår

(Opplysninger som ikke skal tinglyses)

8.1. Bebyggelse

Kontrakten gir rett til å føre opp bebyggelse på anvist tomt (punktfeste). Bebyggelsens omfang og antall hus kan fastsettes etter nærmere retningslinjer av bortfester eller i reguleringsplan. Festeren må ha kommunal byggetillatelse før byggearbeid blir påbegynt. Bortfester skal ha kopi av byggesøknad/melding når denne sendes bygningsrådet. Godkjente tegninger/planer sendes bortfester.

8.2. Festetid

Når festetiden er utløpt, kan festet forlenges i henhold til tomtfestelovens regler.

8.3. Festeavgift

Festeavgiften reguleres automatisk hvert 10. år, eller så ofte tomtfesteloven tillater, i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Hver av partene har likevel rett til å kreve avgiften fastsatt ved skjønn ved hver annen avgiftsregulering. Skjønn kan likevel ikke kreves oftere enn hvert 20. år regnet fra avgiften sist ble regulert eller fastsatt før kontraktsoverføringen. Ved opprettelse av nye festeforhold kan skjønn først kreves etter 20 år. Avgift fastsatt ved skjønn gjelder som basisavgift ved framtidige indeksreguleringer.

Årlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Ved for sen betaling gjelder morarentelovens bestemmelser om alminnelig morarente.

8.4. Gjerdehold

Bebyggelsen kan ikke inngjerdes uten samtykke fra bortfester. Bortfester kan påby inngjerding på nærmere vilkår.

8.5. Hogging av trær og grunn disponeringstiltak

Hogging av trær og grunn disponeringstiltak rundt bebyggelsen kan bare foretas etter godkjenning av bortfester.

8.6. Mindre grunn disponeringstiltak - gjelder kun hytter

Mindre grunn disponeringstiltak kan foretas av fester innenfor et areal på 1 daa rundt hytta.

8.7. Bruksendring - gjelder kun naust

Naustet tillates ikke innredet til opphold m.v.

8.8. Grunnlagsinvesteringer og framtidige anlegg

Grunnlagsinvesteringer betales av festeren ved kontraktsinngåelsen. Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter festeren seg å dekke disse kostnadene.

8.9. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomten ikke er bebygd innen 5 år fra kontrakten er inngått.

8.10. Orden rundt bebyggelsen, anbringelse av søppel m.v.

Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen og etterkomme pålegg fra bortfester mht. opprydding og anbringelse av søppel og avfall.

8.11. Kontraktforutsetninger

Kontrakten er betinget av at delingstillatelse og nødvendig konsesjon blir gitt.

8.12. Betaling av tinglysningsgebyr m.v.

Ved opprettelse og overføring av festekontrakt skal alle lovbestemte gebyr og behandlingsgebyr til bortfester bæres av festeren.

**FESTEKONTRAKT FRITIDSEIENDOM**

8.13. Tidligere kontrakt 01.01.1973 (dato) Stig Nyted m.fl. (navn)
Festekontrakten avløser kontrakt av _____ (dato) m/ _____ (navn)

8.14. Festeavgiftperiode 01.01.1995 Festeavgiften, jfr. pkt. 4, løper fra _____ Første reguleringsår 01.01.2005

8.15. Festetype F1 Hytte F2 Hytte m/naust F3 Naust

8.16. Festets beliggenhet Eiendommens navn Mangholstrand

Hyttetelt (navn) Reinfjell-lis Fjellstyrenr. _____ Alm. styrenr. _____

| Kartforretning/målebrev datert | Koord. syst. | Kartplate | X-koordinat | Y-koordinat |
|--------------------------------|--------------|-------------------|----------------|---------------|
| | <u>NGO-D</u> | <u>DN 193-5-1</u> | <u>926 295</u> | <u>52 123</u> |

8.17. Andre særvilkår (som ikke skal tinglyses):



Denne kontrakten er utstedt i 3 eksemplarer + tinglysningseksemplar.

9. Underskrifter

Jeg aksepterer festevilkårene slik de framgår av denne kontrakten.

| | | | |
|-------------------|---------------|-----------------------|-------|
| Sted | Dato | Sted | Dato |
| <u>Mo</u> | <u>3/7-96</u> | _____ | _____ |
| <u>Tim Nerdal</u> | | <u>Wenche Hildnes</u> | |
| Fester | | For Statskog SF | |

Påtegning på festekontrakt av 01.01.1973 med Stig, Irene, Kenneth og Tommy Nystad (oppr. med Rune Dehlin) vedr. tomt nr. 41 av gnr.28 bnr.1 i Rana .

Fra 01.06.1996 opphører denne festekontrakten.
Ny kontrakt er opprettet fra samme dato med Tim Nerdal.

Sted Mo dato 3/7.96 SORENSKRIVEREN I RANA
- 5 JULI 1996

Som bortfester
STATSKOG-NORDLAND
AVD. MO

Statskog SF
Wenche Hjelmseth
Wenche Hjelmseth

Som uttrede fester:

Stig Nystad
Stig Nystad

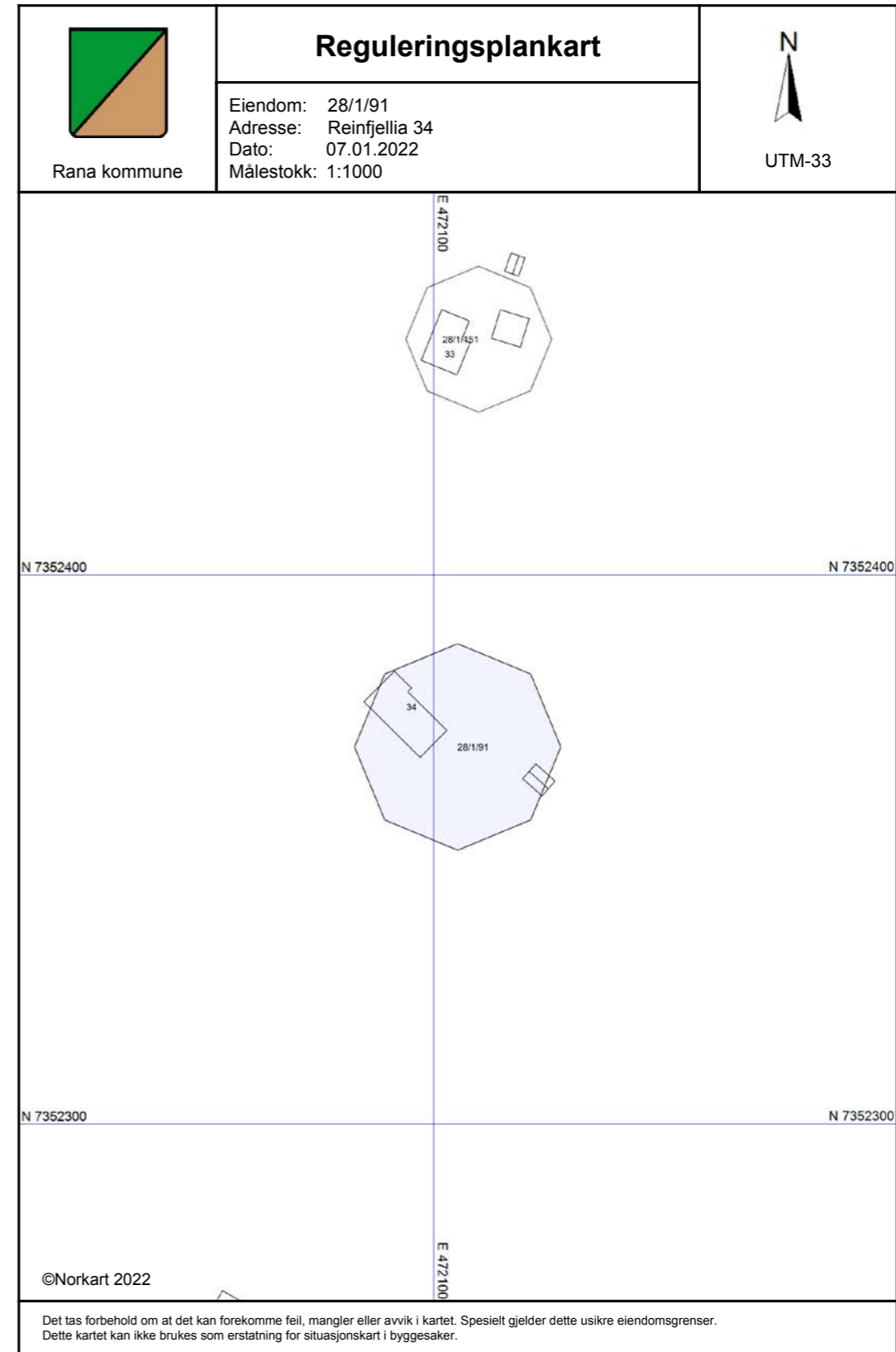
Irene Nystad
Irene Nystad

Kenneth Nystad

Tommy Nystad
Tommy Nystad

TINGLYST
18 JULI 1996

RANA
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR.: 4045





Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 07.01.2022

Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------|----------|----|----------|---|----------|----|-------------|--|
| Kommunenr. | 1833 | Gårdsnr. | 28 | Bruksnr. | 1 | Festenr. | 91 | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Reinfjellia 34, 8611 MO I RANA | | | | | | | | |

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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

| | | | |
|----------------|---|---|--|
| Id | KA2016 | | |
| Navn | KOMMUNEPLAN FOR RANA | | |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel | | |
| Status | Endelig vedtatt arealplan | | |
| Ikrafttredelse | 28.06.2016 | | |
| Bestemmelser | http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1833/KA2016/Dokumenter/KA2016_BESTEMMELSER_RETNINGSLINJER.pdf | | |
| Delarealer | Delareal | 1 000 m ² | |
| | KPHensynsonenavn | H130_1 | |
| | KPSikring | Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass | |
| Delarealer | Delareal | 1 000 m ² | |
| | Arealbruk | LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende | |
| | Områdenavn | LNFR1 | |

Delareal 1 000 m²
BestemmelseOmrådenavn #2
KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg

Delareal 1 000 m²
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn H530

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

KOMMUNEPLAN FOR RANA 2016- 2028

RANA KOMMUNE
Plankontoret



Mo i Rana, 10.05.2016

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Rana Kommunestyre:

28.06.2016

Plankart datert:

10.05.2016

Bestemmelser datert:

10.05.2016

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 a-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
- c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø, med angivelse av interesse.
- 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.
- f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

BESTEMMELSESONRÅDER **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 | Mogressfjellet, opprettholdelse av gjeldende plan, se bestemmelser pkt. 1.1 | § 11-9, nr 1 |
| #4 | Rekkefølgekrav, Førnesodden friluftsområde, se bestemmelser pkt.1.2 | § 11-9, nr 4 |
| #5 | Rekkefølgekrav, Reinforshoi boligområde, se bestemmelser pkt. 1.2 | § 11-9, nr 4 |
| #6 | Rekkefølgekrav, Røssvoll næringsområde, se bestemmelser pkt. 1.2 | § 11-9, nr 4 |

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER **PBL § 11-9**

Gjelder *alle* arealformål

1.1 PLANKRAV OG BESTEMMELSESONRÅDER **PBL § 11-9 nr. 1**

| | |
|--------------------------|---|
| Plankrav (generelt) (#1) | <p>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 og l eller fradeling til slike tiltak, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.</p> <p>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.</p> <p>Ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjelder alltid kommuneplanens generelle bestemmelser, samt bestemmelsene for de aktuelle formålene i planen, og eventuelle hensynssoner.</p> |
| Unntak fra plankrav | <p>Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan i byggeområde for boliger:</p> <ol style="list-style-type: none"> Tilbygg, påbygg, ombygging eller oppføring av garasje på inntil 50 m² BYA for eksisterende boligbebyggelse. Oppføring av uthus på inntil 15 m² BYA for eksisterende bebyggelse. Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende boligbebyggelse. Installasjoner og bygninger som er en del av kommunaltekniske anlegg. <p>Nybygg, tilbygg, ombygginger må tilfredsstillende kravene i de generelle bestemmelsene som følger i dette dokumentet.</p> <p>Bygging, evt. fradeling av tomt for bygging, må ikke være i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsplan.</p> <p>Følgende tiltak som nevnt i Pbl § 20-1 er <i>ikke</i> omfattet av plankravet:</p> <ol style="list-style-type: none"> § 20-1, 1. ledd, pkt. e: Riving av tiltak som nevnt under Pbl § 20-1 første ledd a § 20-1, 1. ledd, pkt. f: Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner. <p>Se også bestemmelser under de enkelte arealformålene.</p> |

| | |
|---|---|
| Mogressfjellet; Gjeldende reguleringsplan + hensynssoner i komm.plan (#3) | I Mogressfjellet skal evt. bygge- og anleggstiltak skje i tråd med gjeldende reguleringsplan, i tillegg til at kommuneplanens hensynssone også gjelder (vedtatt etter reguleringsplanen). Området er vist med bestemmelsesområde, #3 på plankartet. |
|---|---|

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 | | |
| NYTT/videreføring | Omr. ved atk. ny flyplass vest | Tjenesteyting |
| Videreføring | Omr. ved atk. ny flyplass øst | Næringsbebyggelse/ |
| 5. Røssvoll- Skonseng - Plurdalen | | |
| NYTT | Ny Skonsengbru | Kjøreveg, fortau |
| NYTT/ENDRING | Reinforshoi, tidl LNF2 | Boligbebyggelse |
| NYTT | Langvassheia (Unimaskin AS) | Råstoffutvinning (Eksist. massetak skal inngå i fremtidig reguleringsplan) |
| NYTT | Røssvoll (vis à vis kirka) | Bolig/ forretning |
| NYTT | Røssvoll lufthavn | Næring (gjeldende plan skal fortsatt gjelde så lenge lufthavnen er i drift) |
| Videreføring | Gang/sykkelvei Røssvoll, langs eksisterende E6 | Gang/ sykkelvei trasé |
| 6. Storforshei – Dunderlandsdalen - Grønfjelldalen | | |
| NYTT | Nye gruveområder Rana Gruber | Råstoffutvinning |
| NYTT | Høystakkliia, Grønfjelldalen | Fritidsbebyggelse |
| NYTT | Snasen, Grønfjelldalen | Fritidsbebyggelse |
| NYTT | Snasen, Grønfjelldalen | Boligbebyggelse |
| Videreføring | Liberg ved Storforshei | Fritidsbebyggelse (plan under arbeid) |
| 7. Langvassgrenda - Røvassdalen | | |
| NYTT | Røvassdalen, område øst for Reingardsåga kraftverk | Fritidsbebyggelse og turistanlegg |
| NYTT | Svartisen turistsenter | Turistanlegg |
| NYTT | Røvassdalen (Høgseth) | Boligbebyggelse |
| NYTT | Røvassdalen, Flatum (104/2) Ved Blakkåga | Råstoffutvinning (Eksist. massetak skal inngå i fremtidig reguleringsplan) |
| NYTT | Røvassdalen, Lillerødvann (104/1) Ved kroksjø | Råstoffutvinning (Eksist. massetak skal inngå i fremtidig reguleringsplan) |
| NYTT | Røvassdalen, Lillerødvann (104/1) Nord for fylkesveien | Råstoffutvinning (Eksist. massetak skal inngå i fremtidig reguleringsplan) |

| | | |
|----------------------------|--|--|
| NYTT | Røvassdalen, Dreyer (103/1) | Råstoffutvinning |
| ENDRING | Svanåvatnet Plan 7002 | Fritidsbebyggelse. Mindre endring. |
| 8. Alteren | | |
| NYTT | Langs Altermarkveien; Alterskjær og Rognhaug (140/1, 140/2, 139/4) | Råstoffutvinning (Eksist. massetak skal inngå i fremtidig reguleringsplan) |
| NYTT | Langs Altermarkveien; Forsmo (142/1) | Råstoffutvinning (Eksist. massetak skal inngå i fremtidig reguleringsplan) |
| NYTT | Langs Snefjellåveien; Alterskjær, Rognhaug og Olsen (140/1, 139/4, 139/3) | Råstoffutvinning (Eksist. massetak skal inngå i fremtidig reguleringsplan) |
| NYTT | Langs Snefjellåveien, Djupdalsteigen; Øijord & Aanes AS (139/12) | Råstoffutvinning (Eksist. massetak skal inngå i fremtidig reguleringsplan) |
| 9. Straumen - Sjona | | |
| NYTT | Gang/sykkelvei Utskarpen Fv17/ Fv12 | Videreføring eks g/s-vei til Sjona kapell i vest og til kirkegård i øst |
| ENDRING | Utskarpen, endring av regulert jordbruksareal | Boligbebyggelse (endring plan 9002) |
| ENDRING | Sjonfjellet hytteområde | Deler av plan 9006 må oppheves ved evt. vindkraftutbygging på Sjonfjellet. |
| 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 | Før: |
| Bygge- og anleggstilltak | <p>a) det evt. kan gis tillatelse til fradeling av boligtomt eller tomt for fritidsbolig</p> <p>b) det evt. kan gis tillatelse til bygge- og anleggstilltak på eksisterende eiendom</p> <p>- kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er dokumentert og vurdert: (<i>listen er ikke uttømmende</i>):</p> <ul style="list-style-type: none"> - avkjøring fra (hoved)vei - støy - samfunnssikkerhet (flom, skred, steinsprang, radon, forurensning i grunnen, kvikkleire, m.m.) - naturmangfold (viktige naturtyper, arter, naturområder) - nærmiljø, grønnsstruktur 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 |

| | |
|---------------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - inngrepsfrie naturområder (INON-områder) - landbruk/ jordvern/ beitebruk - terreng og landskap - forholdet til barn- og unge - samfunn og tjenesteyting - teknisk infrastruktur - energiforbruk og -løsninger - nasjonalt/ internasjonalt viktige mineralressurser <p>Anbefalte nettsted for informasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> • http://kilden.skogoglandskap.no • www.nordlandsatlas.no • http://atlas.nve.no/SilverlightViewer/?Viewer=NVEAtlas |
| Veg, vann og avløp | Avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende vegmyndighet. 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. For fylkeskommunale veier og riksveier, gjelder enhver tids gjeldende reglement for Statens vegvesen. |
| Trafikk-sikkerhet | I alle prosjekter skal trafiksikker skolevei og adkomst 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». |
| Førnesodden-friluftsområde (#4) | Før det kan gis tillatelse til opparbeidning 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. |
| Reinforshei-boligområde (#5) | Før det kan gis tillatelse til bygging av bolig(er) etter (fremtidig) reguleringsplan for Reinforshei, må ny E6 forbi området være tatt i bruk. |
| Røssvoll næringsområde (#6) | Nytt næringsområde på Røssvoll forutsetter at dagens flyplass er avviklet og ny E6 bygd. |

1.3 UTFORMING, FUNKSJONSKRAV

PBL § 11-9 nr. 5

| | |
|-------------------|--|
| Grad av utnytting | Boligtomter kan ha en utnyttingsgrad på inntil 25 % BYA. Areal til parkering inngår i dette. Ved fortetting i eksisterende bebyggelse, skal det tas <i>vesentlig</i> hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur i området. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må utnyttelsesgraden i området vurderes |
|-------------------|--|

| | |
|---|--|
| | ut i fra strøkets karakter og egenart. Tettstedsmære områder kan med fordel ha en høyere utnyttingsgrad |
| Hus - tillatt størrelse - utleiedel | Størrelsen på bolighus skal ikke overstige 250 m ² BRA. Bolighus kan evt. bygges med utleiedel på inntil 75 m ² BRA/ < 50 % av boligens totale m ² BYA. Utleiedelen tillates ikke utskilt som egen eierseksjon. |
| Hus - tillatt høyde | Høyder skal ikke overstige: - mønehøyde 9,0 meter - gesimshøyde 8,0 meter |
| Garasje/ uthus - tillatt størrelse | Det kan tillates garasje/ uthus på inntil 70 m ² BRA/ BYA. Innredning av frittstående garasje, uthus el. lign for varig opphold tillates ikke. Garasje/ uthus skal underordnes bolighuset på tomte. |
| Fritidsbolig/ hytter/ uthus - tillatt størrelse | Størrelsen på fritidsbolig/ hytte skal ikke overstige 100 m ² BYA. I tillegg kan det oppføres et uthus på inntil 20 m ² BYA. Uthuset tillates ikke innredet for varig opphold/ overnatting. Uthuset skal være frittliggende, og avstanden mellom hytta og uthuset skal være minimum én meter, maksimum åtte meter. Uthuset skal være underordnet hytta, og det tillates maks to bygninger på hver eiendom. |
| Fritidsbolig/ hytter - tillatt høyde | Høyder skal ikke overstige: - mønehøyde 6,0 meter - gesimshøyde 3,2 meter |
| Utleiedel/ Sekundær- leilighet i boliger | Det kan tillates en utleiedel/ sekundærleilighet på inntil 75 m ² BRA pr. bolig. Utleiedelen/ sekundærleilighetene kan imidlertid ikke være større enn 50 % av boligens totale m ² BYA. Utleiedel/ sekundærleilighet skal ha én oppstillingsplass i tilknytning til boligen. Det skal også være uteoppholdsareal med mulighet for å sitte ute. MUA= 15 m ² , og denne skal ikke være nordvendt. Utleiedel/ sekundærbolig tillates ikke utskilt som egen eierseksjon. |
| 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 tilleggs løsninger. |

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

| | |
|--------------------------------|--|
| Byggegrenser: | <p><u>Byggegrenser vei:</u> I regulerte områder gjelder regulerte byggegrenser. I uregulerte områder gjelder følgende byggegrenser langs vei: Langs <i>alle</i> riks- og fylkesveier: 50 meter fra vegens senterlinje Langs kommunale veier: 15 meter fra vegens senterlinje</p> <p><u>Byggegrenser vannforsynings- og avløpsanlegg</u> Offentlige vannforsynings- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusiv garasje og støttemur skal plasseres minst 4 m fra offentlig vann- og avløpsanlegg.</p> <p><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)</p> <p><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</p> <p>Evt. avvik må avklares med linjeeier.</p> |
| Jernbane | Jernbaneverkets eiendommer kan ikke benyttes til annet formål enn jernbane, med tilhørende anlegg og virksomhet. Nye utbyggingsområder/ nye tiltak må ikke legges 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. |

| | |
|--------------------------|---|
| Åpen overvannshåndtering | Åpen overvannshåndtering (fordrøyningsbasseng o.lign.) skal alltid vurderes, og skal nyttes i så stor grad som mulig. |
| Bekkelukking | Bekkelukking tillates ikke. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Elver og bekker bør sees i sammenheng med grønstrukturen i området. |

1.5 VANNFORSYNING OG AVLØPSLØSNINGER PBL § 11-9 nr. 3

| | |
|------------------------------|--|
| Svartvann/ gråvannsutslipp | Det tillates etablert svartvanns- og gråvannsutslipp 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. Evt. 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. |
| 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 bolighus tillates, men boring etter vann må ikke medføre at vannveier endres eller stoppes. Eksisterende fellesanlegg for vannforsyning skal tilknyttes dersom dette eksisterer i området. For enkelte områder kan det være aktuelt å stille krav om påkobling til fellesanlegg der dette eksisterer eller er under utarbeidelse. 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 svartvannsutslipp 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 godkjeningspliktige 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/ grunnvannsbrønner | 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 avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov gjelder følgende regler: | |
| Boligbebyggelse | Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer for 2 biler pr. bolig. Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler. For eneboligtomter skal situasjonsplanen vise en dobbeltgarasje pr tomt. I småhusbebyggelsen (eneboliger, to- og firemannsboliger, kjedehus og rekkehus) skal det være minimum en garasjeplass + en biloppstillingsplass (kan være foran garasjen hvis det er plass på egen tomt). Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler. |
| Forretningsbebyggelse | Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer etter følgende regler: <ul style="list-style-type: none"> a. Detaljhandel, kontor, restaurant og kafeteria skal ha 1 plass pr. 50 m² gulvflate bebyggelse b. I tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler c. Det skal være 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 kvadratmeter gulvflate i bygget. Disse skal ha takoverbygg, og skal ligge nærme inngangsdører. |
| Industri- og lagerbygg | Industri og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt for 1 bil pr. 100 m ² gulvflate i bebyggelsen. Det skal være 1 sykkelparkeringsplass pr. 200 kvadratmeter gulvflate i bygget. Disse skal fortrinnsvis ha takoverbygg, og skal ligge nærme inngangsdører. |
| Institusjoner, skoler m.m. | Institusjoner, forsamlingslokaler, teatre, skoler, idrettsanlegg -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 sykkelparkeringsplasser. Disse skal fortrinnsvis ha takoverbygg, og skal ligge nærme inngangsdører. |

| | |
|--------------------|--|
| Offentlig bygg | Ved offentlige anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøksparkering, inkludert plasser for levering og henting av barn i barnehager og skoler. Det skal som hovedregel ikke anlegges parkering for ansatte. Unntakene er: <ul style="list-style-type: none"> - Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt bevegelseevne. - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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 sykkelparkingsplasser. Disse skal fortrinnsvis ha takoverbygg, og skal ligge nærme inngangsdører. |
| Trinnvis utbygging | Ved trinnvis utbygging skal det parkeringskrav som utløses av det enkelte byggetrinn ferdigstilles samtidig med at det aktuelle byggetrinn tas i bruk. |
| Utforming | Parkeringsplasser skal gis en parkmessig utforming med beplantning. 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

| | |
|-----------------------------------|---|
| Uteoppholdsarealer 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 <i>hele området totalt sett</i> vurderes. |
| Uteoppholdsarealer ved boliger | Alle boliger skal ha egnede arealer for uteopphold, -til alle årstider. Med <i>egnet</i> menes at arealet skal: <ul style="list-style-type: none"> - 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, og - 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 bruksareal, hvorav minst 200 m ² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. Uteoppholdsplass på terrasser/ balkonger kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet dersom balkongen har en gunstig orientering i forhold til lys og sol, og den 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 <i>ikke</i> 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 (1.5), og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning (1.7), 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 | Nødvendige areal for håndtering av husholdningsavfall og annet avfall skal avsettes i reguleringsplan. Mulighet for avfallsanlegg under terrengnivå skal være vurdert. |

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 m ² . I større områder bør det være minimum en nærlekeplass pr. 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 en kvartalslekeplass pr. 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 NATURMANGFOLD PBL § 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. |
| Naturmangfold | 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 kommunens forvaltningsbase for naturdata. |
| 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.. |

1.10 ESTETIKK OG LANDSKAP

PBL § 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 boligområder 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 "punkttere" landskapet. |
| Landskap - reg.plan | I hver reguleringsplan skal det vurderes hvordan bebyggelse og anlegget virker inn på landskapet: - fjern- og nærvirkning - silhuett (evt. brytning av silhuetten) - landskapsform |
| Terreng og vegetasjon | Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det skal opprettholdes, eller om nødvendig <i>opparbeides</i> , grøntkorridorer, hvor turstier og evt. skiløyper kan legges. Grøntdrag, og evt. bufferoner 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 dekket med tilstrekkelig matjord og tilsås, evt. beplantes med stedege 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 byggesaks sammenheng 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, stiltrykk, 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. |
| Bygging i sårbart landskap | Evt. byggetiltak i sårbart landskap, 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 | Miljøverndepartementets en hver tid 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 støysonekart, 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. Miljøverndepartementets til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. |

| | |
|-----------------|--|
| Forurensa grunn | Ved utbygging skal grunnen undersøkes med hensyn til forurensning der grunnen er påvist eller mistenkes forurensa. Grunnforhold skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Ved påvist forurensa 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 i forhold til 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. |
| Verneplan for Rana | For bygninger som inngår i "Verneplan for Rana – kommunedelplan kulturminner. Bygninger og anlegg" (Rana kommune 2002), gjelder vedtatte prosedyrer for saksbehandling. |
| Verneverdig bebyggelse | Verneverdig bebyggelse tillates ikke revet. |
| 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 (atlas.nve.no) 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» |
| Skredfare og steinsprang | Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknader om bygge- og anleggstiltak etter plan- og bygningsloven skal sikkerhet i forhold til fare for kvikkleireskred, jordskred og/ eller steinsprang, være vurdert av fagkyndig, og dokumentert i hht teknisk forskrift og retningslinjer fra NVE. |
| Kvikkleire | 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 dokumenteres. Registrerte kvikkleireområder er i plankartet vist som hensynssone H310, se pkt. 7.1. |
| Flom | Det tillates ikke etablering av 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). |
| Isgang | Fare for isgang i elver må utredes og tas hensyn til ved planlegging av evt. nye bygge- og anleggstiltak i utsatte områder. |
| Erosjons-sikring | I områder med løsmasser må en 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. |

Retningslinjer:

| | |
|-----------|---|
| Skredfare | Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til 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 innenfor hensynssonen, har ansvar for å påse at sikkerheten for seg selv og andre er ivarettatt. |
|-----------|---|

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Arealformål 1) PBL §§ 11-7 nr. 1 OG 11-10

2.1 BOLIGBEBYGGELSE PBL § 11-7 nr. 1

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

Det foreligger plankrav for områdene Reinforshei, Snasen (Grønfjelldalen), Røvassdalen og ett område i Utskarpen. Se for øvrig tabell under punkt 1.1.1 «Områder hvor det kreves reguleringsplan»
Noen eksisterende områder for bebyggelse og anlegg er innarbeidet i kommuneplan uten plankrav – se under formålene (Boliger, Tjenesteyting, Råstoffutvinning, Idrettsanlegg, Grav og urnelunder, Andre typer bebyggelse og anlegg).

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

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.

2.1.2 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. 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. |
| Tilpasning til omgivelsene | Boligbebyggelsen må tilpasses tomtens form, og arronderes og plasseres i forhold til tilgrensende landskap, terreng, vegetasjon og nabobebyggelse. |
| Utforming av bebyggelsene | Byggehøyde, volum, form, materialbruk og fargebruk (tak og fasader) må fastsettes gjennom reguleringsplanen. |

Retningslinjer:

| | |
|--------------------|---|
| Estetikk | Utforming av bebyggelsen bør tilpasses eksisterende bebyggelse, samt landskapet og naturen den inngår i. |
| 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. Større oppfyllinger/ påfyllinger, utgravinger, utsprengninger, planeringer o.l. kan i stor grad endre et områdes karakter, og må derfor i stor grad unngås. |

2.1 FRITIDSBYGGELSE (HYTTER OG NAUST) PBL § 11-7 nr. 1

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

Det foreligger plankrav for følgende områder: Liberg ved Storforshei (under arbeid), Høystakkli (Grønfjelldalen), Snasen (Grønfjelldalen) Svanåvatnet og Nausthaugen (Utskarpen) og Sjonfjellet hytteområde (gjelder oppheving av deler av planen). Se for øvrig 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-størrelse | Størrelsen på fritidsbolig/ hytte skal vurderes nærmere ved utarbeidelse av reguleringsplan. Ved bygging av hytter i LNFR2-områder, gjelder de generelle bestemmelsene (hytte 100 m2 + uthus 20 m2) |
| Høyder | a. Høyde på grunnmur/ pilarer, målt fra laveste terrengnivå til overkant gulv, skal ikke overstige 0,80 meter. b. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,2 meter. c. Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter. |
| Kjeller/ underetg./ anneks | Kjeller/ underetasje er ikke tillatt. Anneks eller lignende bygning med rom for varig opphold er ikke tillatt. |
| Estetikk | - 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. - Utendørs lyssetting skal ha skjult lyskilde. - Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. - Fritidsbebyggelse i fjellet skal beises/males i mørke, matte farger. |
| 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. |
| Annet | Det er ikke tillatt med flaggstang, spir eller klokketårn. Strømledninger skal legges som jordkabler innenfor byggeområdene. |
| Vann og avløp | Se generelle bestemmelser, pkt. 1.5 «Vannforsyning og avløpsløsninger». |

Retningslinjer:

| | |
|-----------------------|---|
| Avgrensning av tomter | Endelig grense for byggeområder fastsettes i arbeidet med reguleringsplan. Antall hyttetomter og størrelsen på hyttetomtene fastsettes også i reguleringsplan. |
|-----------------------|---|

| | |
|-------------------------------|---|
| Tomte-Størrelse (fritidsbeb.) | Tomter for fritidsboliger/ hytter bør ikke være større enn 1 daa. Tomtenes arrondering skal i størst mulig grad tilpasses terreng og topografi, og tilpasset den natur og det landskapet den inngår i. |
| Infrastruktur | Hytter skal fortrinnsvis plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som strøm, avløps-/ resipientforhold og innlegging av vann kan løses. Planlegging av avkjøring fra hovedvei skal skje samtidig med planlegging av hytteområdene. Tillatelse til utbygging av hytteområdene vil ikke bli gitt før vegvesenet har godkjent avkjørslene. Plassering av parkeringsplasser og vegger innad i hyttefeltet skal vises i detaljreguleringsplanen. |
| Eksisterende anneks | I de tilfellene det viser seg å eksistere anneks på bolig- og fritidseiendommer, vil arealet inngå i bolig-/ hyttearealet ved beregning av utnytting for eiendommen. Anneks ses på som en del av boligen/ hytta, og tillates ikke fradelt. |

2.2.3 Fysisk utforming av naust

PBL § 11-10 nr. 2

| | |
|-----------------|--|
| Naust ved sjøen | <p>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.</p> <p>Ved lokalisering av naust, med tilhørende atkomst og parkering, skal hensyn til jordvern, landskap og estetikk ivaretas. Plassering utføres i samråd med kommunens fagmyndighet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - maks tillatt bebygd areal (BYA) er 32 m² - Maks mønehøyde i forhold til <i>eksisterende</i> 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 |
|-----------------|--|

Retningslinjer:

| | |
|---------------------------------|---|
| 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 |

| | |
|-------------------------------|---|
| Materialvalg | Materialvalg bør tilpasses evt. eksisterende naustmiljø |
| Fellesanlegg/ sambruk | Bryggeanlegg, kaier, båthavner og naust bør planlegges som fellesområde. Dersom behov kan løses gjennom eksisterende anlegg skal det ikke tillates oppføring av ny flytebrygge. Anlegg som løser behov for flere brukere prioriteres. |
| Allmennhetens tilgang og bruk | Ved eventuell lokalisering i rekreasjons- og friluftsområder bør det stilles krav om allmenn tilgang til ombord- og ilandstigning. Landområdet må ikke privatiseres med innretninger som bidrar til å hindre fri passasje langs strandlinjen. |

2.3 FORRETNING/ BOLIG

PBL § 11-7 nr. 1

2.3.1 Område med plankrav

PBL § 11-10 nr. 1

Det foreligger plankrav til et område vis à vis Røssvoll kirke; kombinert formål forretning/ bolig. Se for øvrig tabell under punkt 1.1.1 «Områder hvor det kreves reguleringsplan».

2.3.2 Fysisk utforming av bebyggelse

Nærmere utformes skjer gjennom reguleringsplanprosessen. Utelagring tillates ikke. Parkeringsplasser ved forretninger bør forsøkes deles opp og skape møblerings- og/ eller plantesoner.

2.4 OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING

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 evt. søknad om mindre tiltak.

2.5 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

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 Fysisk utforming

PBL § 11-10 nr. 2

Bygninger (størrelse, utforming, plassering) må tilpasses formålet, nærmere utforming avklares i reguleringsplan. For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene i dette dokumentet. Evt. 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.

2.5.3 Svartisen turistsenter- Kneisen PBL § 11-10 nr. 2

I tillegg til pkt. 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.

2.6 RÅSTOFFUTVINNING 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 for øvrig pkt. 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.
For øvrig kan ikke vesentlig utvidelse (totalt uttak på mer enn 10.000 m³) eller endret drift av eksisterende massetak, finne sted før området inngår i reguleringsplan, og da skal både eksisterende uttaksområde(r) og planlagt utvidelsesområde inngå i planen.

2.6.2 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 eksisterende råstoffutvinning (massetak), skal både tidligere/ eksisterende uttak, og planlagt fremtidig uttak inngå i reguleringsplanen. 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 evt. 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/ Landbruk Pluss, men mineralloven, jordloven og naturmangfoldloven gjelder også ved uttak av masser til eget bruk.

2.7 NÆRINGSBEBYGGELSE (Industri, håndverk- og lager) 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 for øvrig pkt. 1.1.1 «Områder hvor det kreves reguleringsplan».

2.7.2 Fysisk utforming av anlegg PBL § 11-10 nr 2

Utlagring 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 dekkles med stedegne masser slik at det ikke blir synlige pukk/ gruskanter.

2.8 IDRETTSANLEGG 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.

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 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 dekkles med stedegne masser slik at det ikke blir synlige pukk/ gruskanter.

2.9 IDRETTSANLEGG PBL § 11-7 nr. 1

2.9.1 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.

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 dekkles med stedegne masser slik at det ikke blir synlige pukk/ gruskanter.

2.10 ANDRE TYPER ANLEGG – ANLEGG OG PRODUKSJON AV ELEKTRISK ENERGI 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-Utredninger (KU) | Der tiltak behandles etter annen lovgivning (energiloven, vannressursloven og/ eller vassdragsreguleringsloven) gjelder Plan- og bygningslovens krav om konsekvensutredninger. Dette gjelder kraftledninger i sentral- og 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 landskapeestetiske hensyn. Naturlig kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal ivaretas på best mulig måte. Det skal ikke foretas unødige 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 stedege 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 overføringsledninger | 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. |

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Arealformål 2) PBL § 11-7 nr. 2

3.1 VEG 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 veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.

Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett. Ved etablering av virksomhet skal det legges til rette for trafikksikkerhet 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 trafikksikkert 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 FYLKESVEG 12. (Inntil ny E6 er bygget inngår dagens E6 på Røssvoll og i Skamdalen i denne kategorien, disse skal omklassifiseres når ny E6 er bygd)

| | |
|---|--|
| a | Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler |
| b | Gårdsbruks hovedavkjørsel kan tillates når den tilfredsstillende tekniske krav. |
| c | Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler – utenom primærnæringsområder 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 (II) - HOVEDVEIER:
FYLKESVEG 17.

| | |
|---|--|
| a | Antall avkjørsler skal være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. |
| b | Gårdsbruks hovedavkjørsel kan tillates når den tilfredsstillende 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): FYLKESVEG 356 (Langfjellveien), VESTRE DEL AV FYLKESVEI 352 (Plurdalsveien mellom E 12 og kryss Langfjellveien) | |
|---|--|
| a | Antall direkte avkjørsler til vegene 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 (vegstandard, trafikk tetthet, hastighet, g/s-veg, skulderbredde) vurderes før tillatelse gis. |

| LITE STRENG HOLDNING (IV): FYLKESVEIER (med unntak av FV 17, FV 12, FV 356 og vestre del av FV 352) OG KOMMUNALE VEGER | |
|--|--|
| a | Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at de tekniske krav til avkjørselutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger tilrette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel. |

GRØNNSTRUKTUR (Arealformål 3) PBL § 11-7 nr. 3

4.1 FRIOMRÅDER 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 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 områdetets 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 allmennyttige formål. |
| Regionalt/ lokalt viktige naturtyper | Områder registrert som regionalt og/ eller lokalt viktige naturtyper bør også tas hensyn til ved evt. 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 friluftstinteresser 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. |

**LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, PBL § 11-7 nr. 5
SAMT REINDRIFT (LNFR) (Arealformål 5)**

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

5.1.1 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-, friluftsliv-, 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. Tilrettelegging for friluftsliv og rekreasjon er imidlertid tillatt. |
| Massetak/ | Massetak eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt. Massetak og vesentlig |

| | |
|----------------------------|--|
| Vesentlige terreng-inngrep | terrenginngrep tilknyttet til stedbundet næring kan tillates der det er geoteknisk forsvarlig. Se for øvrig bestemmelser/ retningslinjer i pkt. 1.14 «Samfunnssikkerhet». |
| Reindrift | Rana kommune har store reindriftsinteresser. Reindriften sine 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 reindriftnæringen. Nye tiltak skal sendes på høring til Fylkesmannen i Nordland/ berørt(e) reinbeitedistrikt/ evt berørt sameby. |
| Skogsdrift | Skogsdrift 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, bør det gjøre avbøtende tiltak som fremmer friluftsliv og ferdsel i området. Istandsetting av hogstområder bør gi de samme mulighetene for ferdsel og opphold som før skogsdrifta startet. |

Retningslinjer:

| | |
|------------------------------|--|
| Evt. 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 evt. 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 delingsøknader på høring til statlig myndighet hvis det vurderes som ønskelig for å opplyse og behandle saken. |

5.2 LNFR2 Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. PBL § 11-7 nr. 5b

5.2.1 Vilkår og bruk PBL § 11-10

Spredt bolig-, fritids-, nærings- og annen bebyggelse kan, på visse vilkår, tillates innenfor LNFR2 områdene.

| | |
|---------------------------------|--|
| 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 <i>udyrbart</i> areal. |

| | |
|---|---|
| Eksisterende boligbeb. og veg | Boliger skal lokaliseres i nærhet av eksisterende boligbebyggelse og offentlig veg. |
| 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 dette dokument. |
| Hytter/ uthus: Størrelse m.m. | Se de generelle bestemmelsene i dette dokument. |
| Plassering av bygg-godkjenning | Bygningsutsett skal godkjennes av teknisk avdeling. |
| Små vannkraftverk | Saksbehandling skal skje i henhold til "Regional plan for små vannkraftverk, Nordland fylkeskommune". Se for øvrig pkt. 2.9. |

Retningslinjer:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Tomtestr. Boligtomt | Ved fradeling av spredte boligtomter bør disse ikke være større enn 1,5 daa. |
| Tomtestr. Fritidsbolig-tomt | Ved fradeling av tomt til fritidsbolig bør denne ikke være større enn 1 daa. |
| Sam-lokalisering av eiendommer | Det bør tilstrebes å <i>samlokalisere</i> eiendommer, bygninger, teknisk infrastruktur, leke- og oppholdsarealer i størst mulig grad. |
| Grunnlag for saks-behandling | Disse bestemmelser og retningslinjer legges til grunn ved behandling av søknad om tiltak om ny eller på eksisterende fritidsbebyggelse utenfor regulert strøk. |
| Grunnlag for dispensasjons-behandling | Bestemmelsene og retningslinjene kan også legges til grunn ved behandling av dispensasjonssøknader og/ eller behandling av søknader i regulerte områder hvor planene er lite oppdaterte og utfyllende. |
| Motorisert ferdsel i utmark | For å begrense motorisert ferdsel i utmark (jfr. motorferdselloven), bør ikke ny fritidsbebyggelse lokaliseres med større avstand enn 100 m fra vinteråpen, kjørbar vei som er åpen for allmennheten. |

5.2.2 Plassering og omfang av spredt bebyggelse
PBL § 11-11 nr. 2

| Nr. | OMRÅDE | Tillatt ny bolig-bebyggelse | Tillatt ny fritids-bebyggelse | Naust |
|-----|---|-----------------------------|-------------------------------|-------|
| 101 | Dalsgrenddalen | 3 | | |
| 301 | Ildgruben | 4 | | |
| 302 | Villen-Fagerdal | 4 | | |
| 501 | Skonseng NSB-område | 3 | | |
| 502 | Skonseng idrettsplass | 2 | | |
| 503 | Skonseng Leirbekkhei | 3 | | |
| 504 | Skonseng Reinforsen | 1 | | |
| 505 | Plurdalen | 6 | 4 | |
| 602 | Grønfjelldalen | 6 | 5 | |
| 603 | Grønfjelldalen langs veg til Stubbforsmoen (NYTT) | 2 | | |
| 604 | Storvoll | 3 | | |
| 606 | Andfjell- Elvmøthei | 2 | 3 | |
| 701 | Langvatnet | 2 | | |
| 702 | Ramnåga | 1 | | |
| 703 | Langvassgrenda | 3 | 1 | |
| 704 | Bjørnå-, Svartis-, Røvassdalen | 2 | 2 | |
| 801 | Alteren | 4 | | |
| 802 | Tjuvhaugen, Alteren | 0 | 0 | |
| 803 | Ågtjønna | | 0 | |
| 804 | Bustnes (NYTT) | | 2 | |
| 901 | Straumen, Indre Eidbukta | | 0 | |
| 902 | Eidbukta | | 0 | |
| 903 | Leirfallmoen, Straumen | 3 | | |
| 904 | Tybekk | | 1 | |
| 905 | Nordgård | | 0 | |
| 906 | Holmelva nord | | 1 | |
| 907 | Holmelva vest | | 1 | |
| 908 | Brattlandsveien | | 2 | |
| 909 | Brattland | | 2 | |
| 910 | Steinhaug | | 1 | |
| 911 | Sjoneidveien | 5 | | |
| 912 | Myklebostad-Stiauren | 3 | | |
| 913 | Hauknes-Fuglstad | | 4 | |
| 914 | Nordsjona | | 0 | |
| 915 | Helgå (øvre) | | 0 | |
| 916 | Helgå (nedre) (NYTT) | | | 3 |
| 917 | Tortenvika NYTT | | | 3 |

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
(Arealformål 6)**
PBL § 11-7 nr. 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, og skal følge en hver tids gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle tiltaket. |
| 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 forurensning. 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 <i>Forvaltningsplan for vannområde Ranfjorden</i> 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 fiskeverken direkte eller indirekte. Fiskeområder angir områder som er viktige for fiskerinæringen, herunder gytefelt, rekefelt, landnot-områder og låssetingsområder. |
| 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 enbruks 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, Dalselvreira, Sjønes, 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. |
| Reguleringsplaner 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, evt. 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. |
| Vegetasjonsbelte 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 evt. 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 utarbeidning 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 allmenhetens 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. Allmenhetens 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 pr. båt plass. I planen skal utbyggingsrekkefølge fremgå, der adkomst, parkering osv. må være på plass før utbygging av båt plasser. |
| Strandlinjen ved ferskvann og vassdrag | Strandlinjen ved ferskvann og vassdrag skal i hovedsak bevares uten inngrep. Kaianlegg og flytebrygger tillates ikke. Tiltak helt ned til strandlinja begrenses til felles utsetningsplasser. |
| Nydyrking | Nydyrking i landbruksområder kan tillates inntil 25 meter fra strandlinjen og elvekant. |
| Vanningsanlegg | Vanningsanlegg til jordbruksarealer omfattes ikke av byggeforbudet i og langs sjø og vassdrag. |

HENSYNSSONER **PBL § 11-8**

7.1 SIKRINGS-, STØY OG FARESONER **PBL § 11-8 a**

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

| SIKRINGSSONER | | |
|--|---|-------------------|
| Nedslagsfelt vannverk | Nedslagsfelt for vannverk er vist som hensynssone H110. Innenfor disse områdene skal det vises spesielt varsomhet ved nye bygge- og anleggstiltak, rehabilitering/ ombygging og evt. 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). | H110 |
| Grunnvannsforsyning. Inntaksområde | Sikringsområder for grunnvannsforsyning er vist som hensynssone H120. Inntaksområder er vist som hensynssone H190. Innenfor disse områdene tillates ikke: - Etablering og/ eller utvidelse av bebyggelse og anlegg. - Motorferdsel - Tilrettelegging for oppholdssted for beitedyr Unntaket er bygninger og anlegg tilknyttet etablering og drift av vannforsyningsanleggene. Ta kontakt med kommunens vann- og avløpsavd. for nærmere informasjon om plassering av inntaksområder. | H120 + H190 |
| Høyderestriksjoner 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 i planbeskrivelsen. | H130 |
| Flystøysone, Mo i Rana lufthavn | Gul støysone rundt lufthavnen er vist som hensynssone H220. Innenfor denne sonen bør det ikke plasseres bygninger/ virksomheter for varig opphold. | H220 |
| Høyderestriksjoner flyplass Hauan | Høyderestriksjonene for ny flyplass ligger i hovedsak langt over terrenget. Hele sikringssonen er vist med bestemmelsesområde #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. | H130_1 |
| 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 |

| | | |
|----------|--|--------|
| 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 |
|----------|--|--------|

| 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. Innenfor sonen er det et generelt byggeforbud. Se også generelle bestemmelser i pkt 1.9 | 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 |
| Høyspentledninger | Fareområde i forbindelse med høyspenningsanlegg er illustrert som H370. Byggegrenser i tilknytning 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 friluftsanser 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 |

| | | |
|----------------------|--|------|
| Hensyn reindrift | 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 |
| 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 |

7.3 SONE FOR BÅNDLEGGING PBL § 11-8 d

7.3.1 Områder som er båndlagt:

| | | |
|-------------------------|---|--------------------|
| Nasjonalparker: H720_1 | Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark | Naturvernloven |
| Naturreservater: H720_2 | Kvannlia-Sølvjodalen, Lian (barskogvern), Fisktjønna, Blakkådalen, Tiurhaugen, Solhaug, Hammernesflåget. (Storlia foreslått endret til del av nasjonalpark, se 7.3.2) | Naturvernloven |
| | Langtjønnlia, Virvassdalen, Henriktjønna, Løftlia | Naturmangfoldloven |
| Landskapsvern: H 720_3 | Glomådeltaet landskapsvernområdet (Saltfjellet landskapsvernområde foreslått endret til nasjonalpark, se 7.3.2) | |
| Verna vassdrag H720_5 | Flostrandvassdraget, Helgåvassdraget, Straumenvassdraget, Glomåga | Naturvernloven |

Retningslinjer:

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

7.3.2 Områder som er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, eller andre lover

| | | |
|------------------------|---|--------------------|
| Nasjonalparker: H720_6 | Utvidelse av Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark med 3 områder (Glomdalen, områder ved Austerdalsvatnet, elvestrenger Tespa og Bjellåga) | Naturmangfoldloven |
|------------------------|---|--------------------|

| | | |
|------------------------|--|--------------------|
| Nasjonalparker: H720_7 | Endring av vernestatus til nasjonalpark for Storlia naturreservat og Saltfjellet landskapsvernområde | Naturmangfoldloven |
| Naturreservat: H720_8 | Utvidelse av Blakkådalen naturreservat med område nordover langs Blakkinga. | Naturmangfoldloven |
| Vindkraft H740 | Vindkraft anlegg Sjonfjellet | Energiloven |

Retningslinjer:

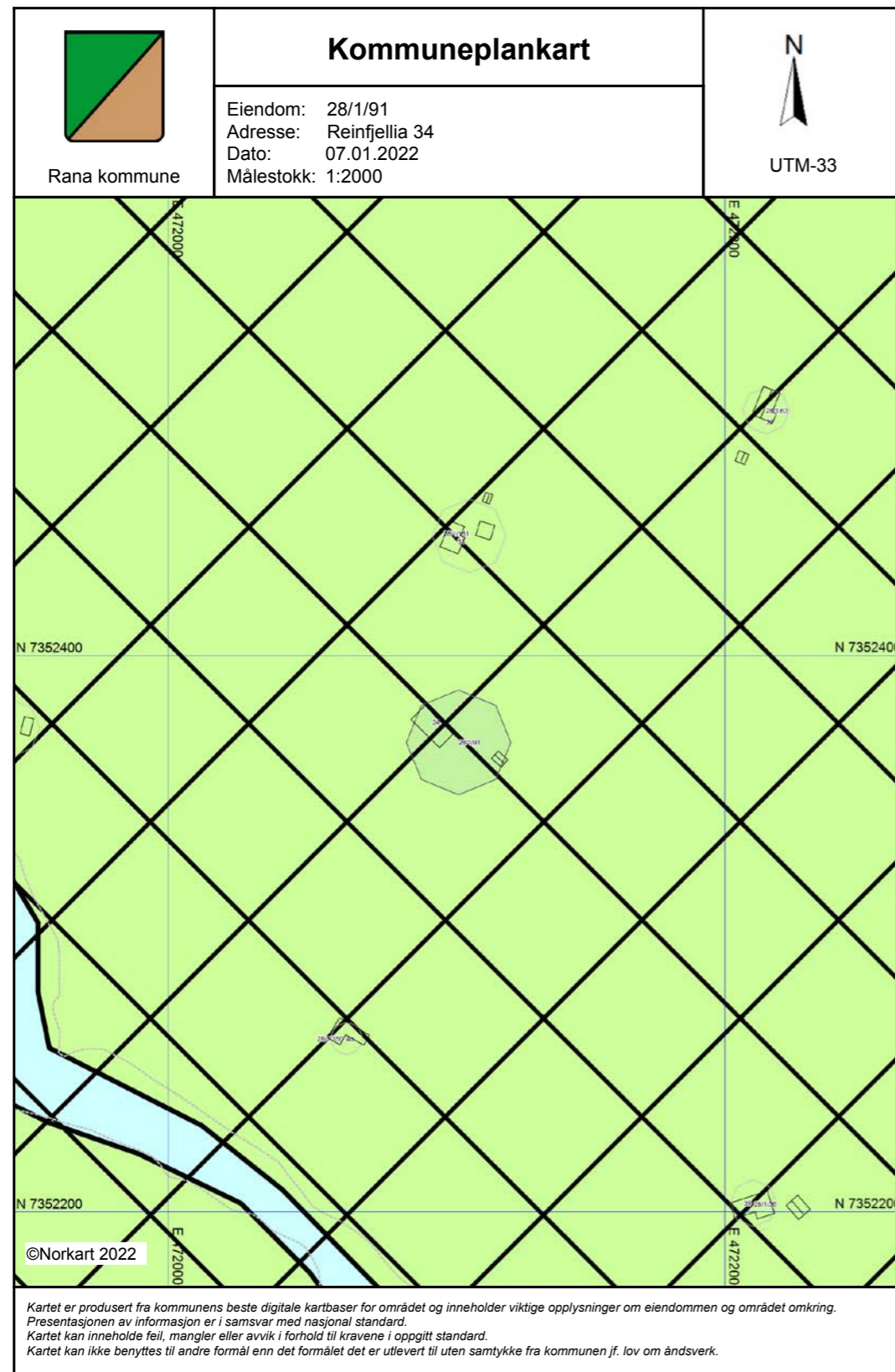
Båndleggingen er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år. Innenfor båndlagte områder er arealbruket fastlagt med hjemmel i særlov. Tillatelse til tiltak kan bare gis når særlovsmyndighet har godkjent dette.

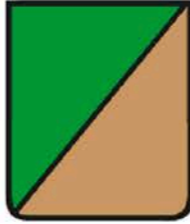
Retningslinjer, vindkraft på Sjonfjellet:

| | |
|---------------|--|
| Regional plan | For vindkraftverk Sjonfjellet gjelder at tiltak må følge retningslinjer og krav som stilles i "Regional plan for vindkraft i Nordland". |
| KU | Tiltaket omfattes av krav om konsekvensutredning etter Plan- og bygningslovens § 14-1. Konsekvensutredninger må framlegges ved søknad om konsesjon (jf: energilovens § 2-1). |
| Atkomstvei | Før atkomstveg til vindkraftverket kan bygges må det utarbeides reguleringsplan for denne. Vegen skal plasseres og utformes mest mulig skånsomt i landskapet, og planen skal inneholde bestemmelser som beskriver reparasjon av eventuelle sår i terrenget, bruk av stedegne masser/vegetasjon og eventuelt andre avbøtende tiltak. Krav om reguleringsplan kan frafalles dersom kommunen finner atkomstvegen tilfredsstillende beskrevet og utredet i konsesjonssøknaden. |

7.4 SONE HVOR GJELDENDE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE PBL § 11-8 f

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



| | | |
|---|--|------------------|
|  | Rana kommune Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: postmottak@rana.kommune.no | Dato: 10.01.2022 |
|---|--|------------------|

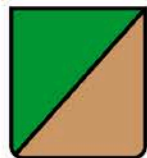
MEGLEROPPLYSNINGER

Melding fra Rana kommune

| | | | | | | | |
|----------|---------------------------------------|------|----------|------|-----------|------|--|
| Gnr: | 28 | Bnr: | 1 | Fnr: | 91 | Snr: | |
| Adresse: | Reinfjellia 34, 8611 MO I RANA | | | | | | |

Feietjenesten har ingen opplysninger om fyringsanlegg på denne eiendommen. Dette kan skyldes:

- Bygget er en fritidsbolig som enda ikke er kartlagt av feietjenesten.
- Det finnes ikke fyringsanlegg på eiendommen.
- Fyringsanlegg omfattes ikke av krav om offentlig feiing og tilsyn (fyringsanlegg for andre formål enn oppvarming).



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 07.01.2022

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------|----------|----|----------|---|----------|----|-------------|--|
| Kommunenr. | 1833 | Gårdsnr. | 28 | Bruksnr. | 1 | Festenr. | 91 | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Reinfjellia 34, 8611 MO I RANA | | | | | | | | |

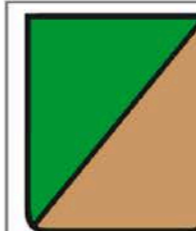
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|-----------------|-----|
| Offentlig vann | Nei |
| Offentlig avløp | Nei |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Rana kommune

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 10.01.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

| | | | | | | | |
|----------|--------------------------------|------|---|------|----|------|--|
| Gnr: | 28 | Bnr: | 1 | Fnr: | 91 | Snr: | |
| Adresse: | Reinfjellia 34, 8611 MO I RANA | | | | | | |

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

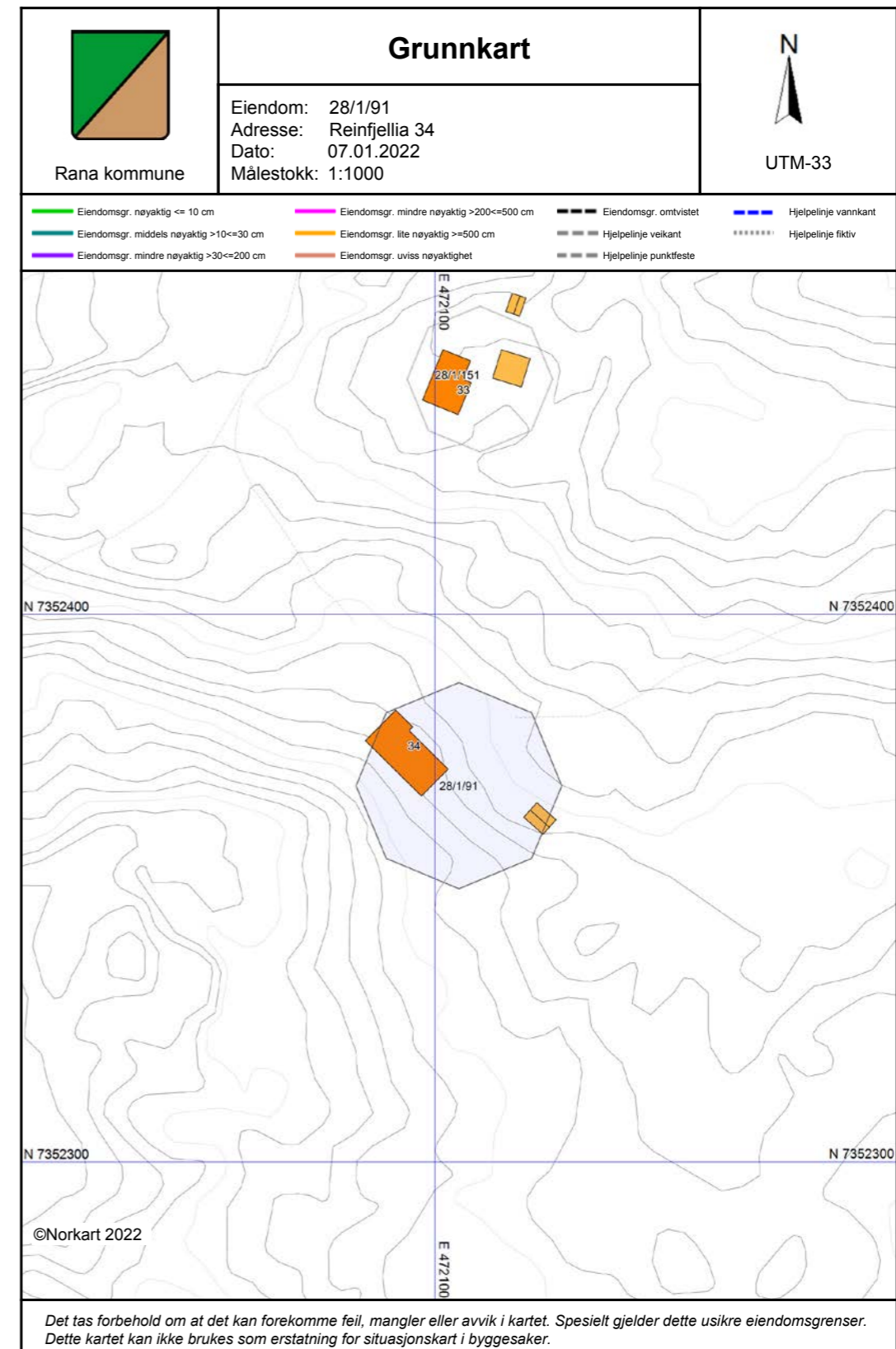
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- 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

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Reinfjellia 34
8611 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Roger Clausen

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

Oppdragsnummer:

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