

aktiv.



Nevermoveien 34, 8630 STORFORSHEIA

**NY PRIS! Enebolig med
oppussingsbehov beliggende på
Nevermoen**



Eiendomsmegler MNEF

Leonore Forseng

Mobil 911 74 602

E-post leonore.forseng@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 450 000,-
Omkostn.: Kr 12 640,-
Total ink omk.: Kr 462 640,-
Selger: Helgeland Tingrett

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 103/113 m²
Tomtstr.: 1059.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 24
Oppdragsnr.: 1807260071

NY PRIS! Enebolig med oppussingsbehov beliggende på Nevermoen

Enebolig med oppussingsbehov beliggende i et etablert boligområde på Nevermoen, ca. 25 km nord for Mo sentrum og 3 km sør for Storforshei. Innenfor en radius på rundt 3 km finnes skole, barnehager, dagligvareforretninger og motorsportbane, noe som gir gode tilbud for både familier og fritidsinteresser.

Eiendommen ligger på en tilnærmet plan tomt som er delvis opparbeidet med gressplen, busker og enkelte trær.

Boligen har behov for modernisering og oppgradering, men fremstår med gode muligheter for den som ønsker å sette sitt eget preg.

Interessenter bør sette seg inn i salgsoppgaven.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	23
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 113 m²

TBA: 5 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 41 m² - Annet rom med sluk og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 62 m² - Vindfang, gang, mellomgang, bad, kjøkken, stue og kjellernedgang.

2. etasje

BRA-i: 0 m² - Gang med trapp, mellomgang, 4 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² - Altan ved inngangsparti.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² - Lagerrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1059.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet plan og delvis opparbeidet med gressplen og en del busker og tre.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både

areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Det bemerkes at eiendommen ligger i Rød sone iht. NVE`s flomkart. Kjøper må sette seg inn i hva det innebærer å eie en eiendom i slik sone.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Nevermoen, om lag 25 km nord for Mo sentrum og 3 km sør for Storforshei. Innenfor en radius på ca. 3 km. nås skole, barnehager, forretninger og motorsportbane.

Adkomst

Adkomst fra E6 skjer via kommunalt asfaltert sidevei og privat stikkvei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i hovedsak av spredd småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Det mangler takrenner på deler av boligen. Øvrig takrenner er dårlige. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Bordkledning i en kombinasjon av liggende og stående kledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. vinduer med 2 o 3- lags glass fra perioden 1977 og frem til 1988. Bygningen har malt hovedytterdør. Montert katteluke i dørbildet. Altan tilbygd inngangspartiet på ca. 5 kvm. Oppført av trykkimp.materialer. Tett rekkverk med liggende malte bord. Utvending trapp av trevirke

Verditakst

Kr 800 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke utfyllt egenerklæring og er heller ikke pliktig til å opplyse om forhold vedrørende eiendommen.

Standard

Tekniske installasjoner

- Vannledninger i en kombinasjon av plast og kobber.
- Det er avløpsrør av plast.

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- 200 liters v/v-bereder fra 2008 plassert i kjelleren.
- Åpent el.anlegg i boligen. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert på loftet. Siste utført kontroll av el.anlegget ble utført 12.09.2016 av Linea. Rapport vedlagt.

Feil og mangler

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

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Overflater: Det mangler en del himlingsplater i vindfanget/entreen samt på kjøkkenet. En del av rommene på loftet er ikke ferdigstilt. Mangler delvis veggplater etc. Bom i enkelte fliser i vindfang/entre.
- Radon:
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område. Flomsonekart viser hvilket område som blir oversvømt i en flomsituasjon, og med hva gjentaksintervall.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Utvendige van- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Bad: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tett treskel mellom dusjnische og badet for øvrig. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Kjøkken: det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

- Taktekking: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: et er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er avvik:

Det mangler takrenner på boligen.

- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Takkonstruksjon/loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Etasjeskille: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er registrert ekskrementer etter mus på loftet og på kjøkkenet.
- Rom under terreng: Det er påvist t indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler rekkverk og håndløper i trapp ned til kjeller. Det mangler håndløper i trapp mellom hovedplan og loft. Målt åpning mellom spilen i rekkverket til ca. 15cm. Krav maks 10 cm.
- Elektrisk anlegg: På generelt grunnlag anbefales det at en autorisert elektriker går over anlegget ved eierskifte
- Branntekniske forhold: Boligen har ikke tilfredsstillende antall røykvarslere. Brannslukningsapparater fra 2017.
- Kjøkken: Det er registrert avvik med avtrekk.
- Annet rom med sluk: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

- Septik: Septiktanken er av ukjent type.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at huset sannsynligvis ikke vil bli tømt og rengjort før overtakelse. Kjøper må påregne å overta eventuelt skrot og løsøre på eiendommen. Kjøper må konferere megler før fjerning av løsøre som står igjen på eiendommen etter overtakelse.

Hvitevarer

Ingen hvitevarer medfølger.

Parkering

Parkering i egen innkjørsel.

Diverse

Dette er et tvangssalg hvor megler er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangssalgloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Kjøper må påregne at det må byttes lås på boligen, da megler ikke vet hvor mange nøkler som er i omløp.

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 strømløseleverandører)

Energi

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe montert. Ikke funksjonstestet.

Teglskorstein ble sist feiet i 2024 og siste tilsyn med fyringsanlegg var i 2017, men forsøkt i 2024. Det er ikke registrert noen avvik på avtalen. Neste tilsyn kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Energimerke

Gul G

Informasjon om energiklasse

Energiattest består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.

Energikarakteren:

Går fra A (best) til G (svakest). Karakteren gir en samlet vurdering av bygningens energibehov, det vil si antall kilowatt-timer som bygningen eller boligen er beregnet å trenge per kvadratmeter for normal bruk. Energikarakteren er basert på en beregning av levert energi, uavhengig av faktisk målt energibruk.

Oppvarmingskarakteren:

Gir informasjon om energibehovet til oppvarming av rom og tappevann kan dekkes av andre energikilde renn strøm og olje. Oppvarmingskarakteren sier

ingenting om hvor mye energi bygningen eller boligen bruker, kun i hvilken form denne energien kan brukes ut fra det oppvarmingsutstyret som er oppgitt. Informasjonen er hentet fra www.enova.no.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 450 000

Omkostninger kjøper

450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

11 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

12 640 (Omkostninger totalt)

462 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Kommunale avgifter

Kr 6 776

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen for året 2024 omfatter feiing kr. 1 431, slam kr. 623 og vann kr. 4 722. I tillegg betales til ekstern leverandør for husholdningsrenovasjon kr. 6 811,-samt tømming av septik kr. 4 002,-

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

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er forsøkt innhentet, men fremkommer ikke på Altinn. Kontakt Skatteetaten for nærmere informasjon om formuesverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for

boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 24 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:

1833/92/24:

20.07.2000 - Dokumentnr: 3592 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1833 Gnr:92 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:1833 Gnr:92 Bnr:27

Bestemmelse om veg over respektive eiendom. Servitutt ligger vedlagt.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. Byggeår er antatt 1953, altså før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965. På denne tiden fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Ettersom det ikke finner noen dokumentasjon kan ikke megler vurdere om det er utført endringer på boligen i ettertid som skulle vært søkt godkjent.

Det foreligger ingen informasjon om uthus. Megler kan ikke ta stilling til om tiltaket skulle vært søkt godkjent eller meldt inn som meldesak.

Det foreligger tegninger for en garasje, som også er inntegnet i kommunens kart. Dette garasjen finnes ikke lengre. Det foreligger ingen ferdigattest for riving.

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/brukstillatelse». Ytterste konsekvens kan være krav om riving/tilbakeføring til opprinnelig stand.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra E6 via kommunalt asfaltert sidevei og privat stikkvei. Det er ikke tinglyst veirett over den private stikkveien og til respektive eiendom.

Offentlig vannforsyning.

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Det foreligger ingen opplysninger om utvendig ledningstype eller tilstand. Det tas forbehold om at ved en eventuell kontroll fra Rana kommune kan det komme pålegg om utbedring opp til dagens krav som tilfaller kjøper.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende reguleringsplan 6030 Detaljregulering for E6 Illhøllia N - Tjæraskardet, revidert. Endelig vedtatt arealplan med Ikraftttredelse 28.03.2017.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eignedom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte

kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsgdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsgdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Dette er et tvangssalg hvor megler er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Kjøper må påregne at det må byttes lås på boligen, da megler ikke vet hvor mange nøkler som er i omløp.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For

andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Etter rettskraftig stadfestelse, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/ finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/ finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Kjøper har ikke anledning til å tegne forsikring.

Meglernes vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

Ansvarlig megler

Leonore Forseng
Eiendomsmegler MNEF
leonore.forseng@aktiv.no
Tlf: 911 74 602

Ansvarlig megler bistås av

Leonore Forseng
Eiendomsmegler MNEF
leonore.forseng@aktiv.no

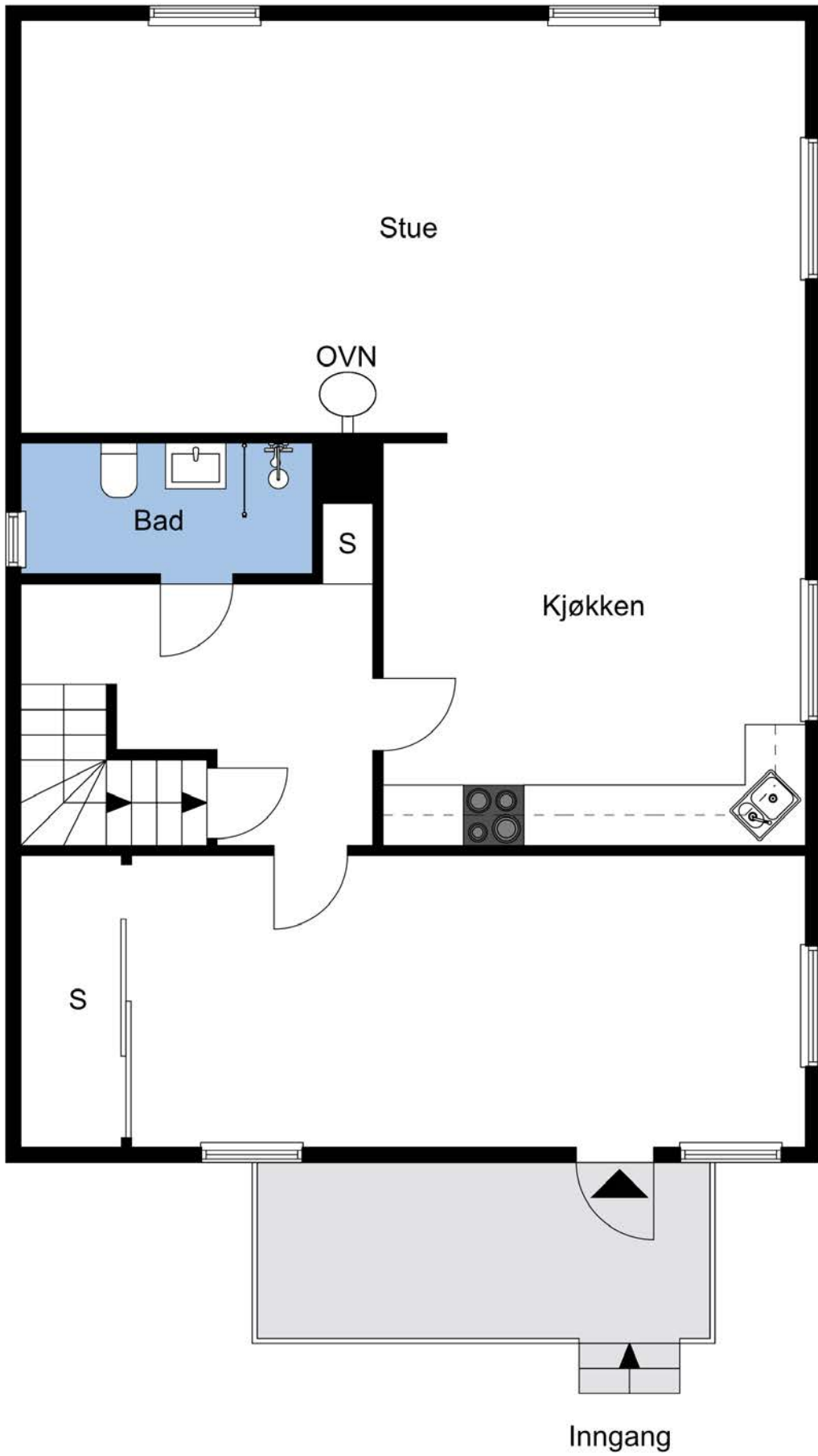
Tlf: 911 74 602

Oppdragstaker

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

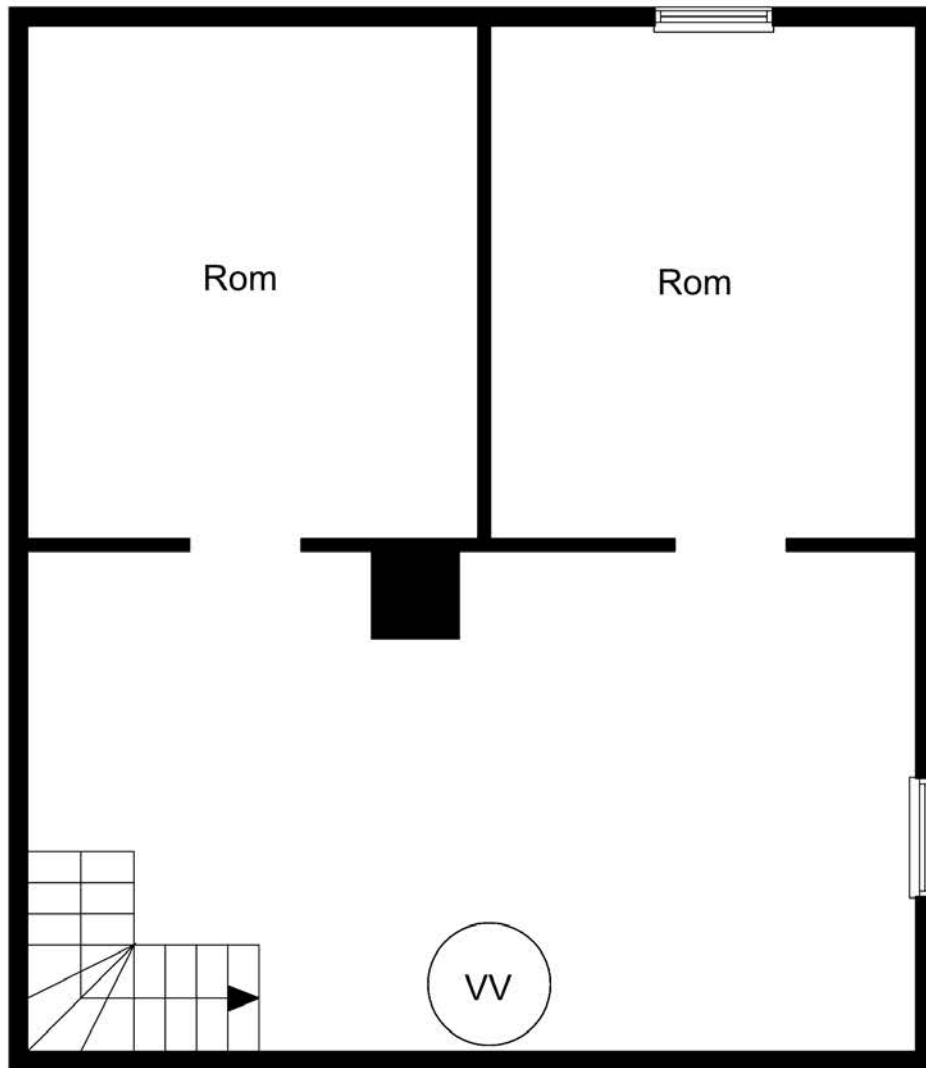
Salgsoppgavedato

26.02.2026



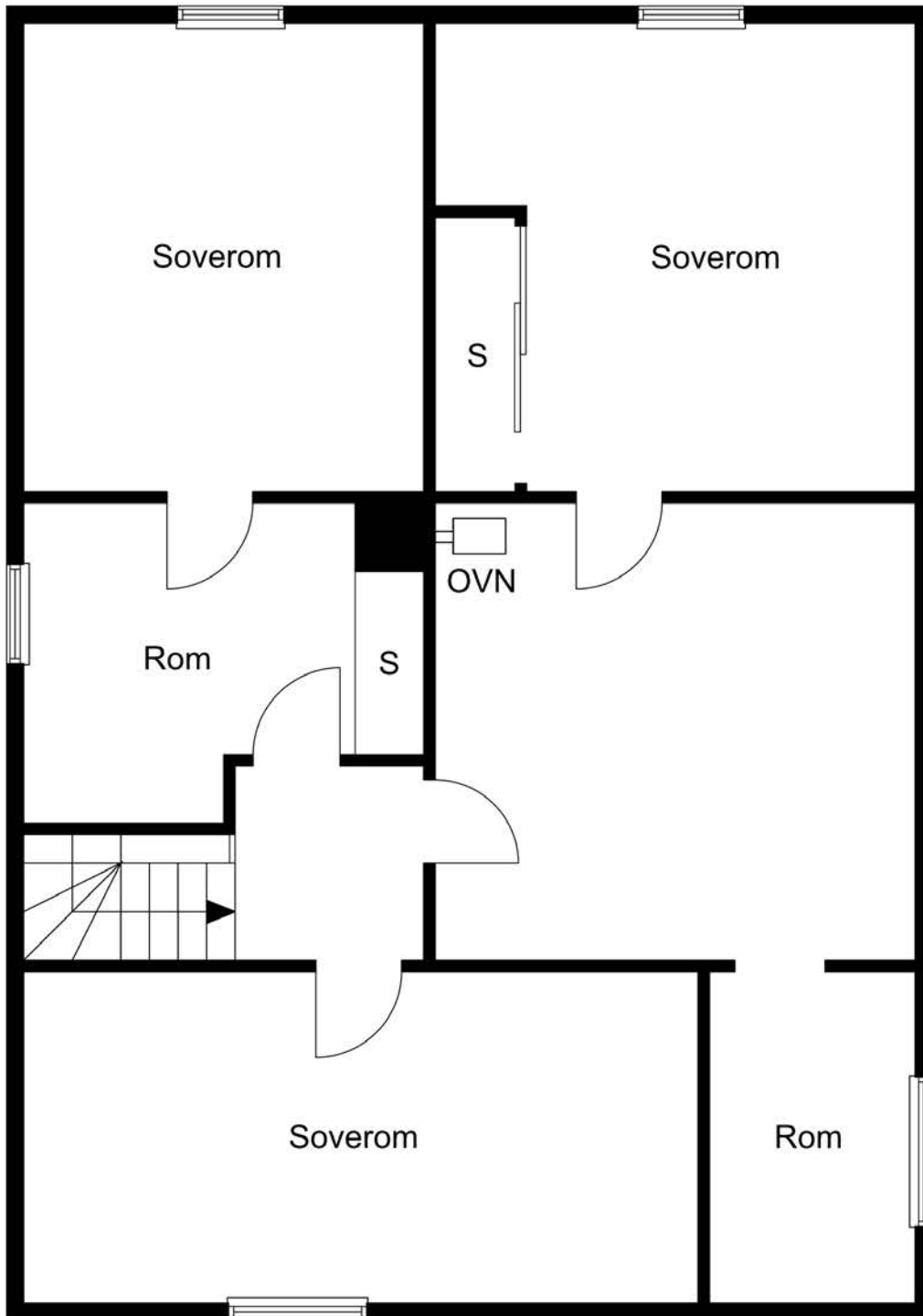
Nevermoveien 34

Kjeller



Nevermoveien 34

Loft















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Nevermoveien 34, 8630 STORFORSHEIA
 RANA kommune
 # gnr. 92, bnr. 24

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 10865-1380

Referansenummer: LB1590

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen

Vår ref: J.R.Hansen



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.

Helbo Takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Olaf Andreas Karstensen
Uavhengig Takstingeniør
oak@helgelandbbl.no
970 88 493



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Frittliggende enebolig over 3 plan, hhv. 1 etasje, loft og kjeller.
Boligen har et stort vedlikeholdsbehov både inn og utvendig.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det mangler takrenner på deler av boligen.

Øvrig takrenner er dårlige.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Bordkledning i en kombinasjon av liggende og stående kledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. vinduer med 2 o 3-lags glass fra perioden 1977 og frem til 1988.

Bygningen har malt hovedytterdør. Montert katteluke i dørbildet.

Altan tilbygd inngangspartiet på ca. 5 kvm. Oppført av trykkimp.materialer.

Tett rekkverk med liggende malte bord.

Utvending trapp av trevirke.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv, fliser og beleg. Veggene har tapet, trepanel, koreapanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Målt planavvik gjennom hele stuerommet på 45 mm.

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

Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med usikkerforekomst av radon.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdier på 200 Bq/m³ i første etasje.

Boligen har mursteinspipe, vedovn tilkoblet i stuen og i kjelleren. Sotluke/feieluke.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har malt tretrapp mellom hovedplan og loft samt enkel trapp i tre mellom hovedplan og kjeller.

Innvendige dører i en kombinasjon av malte slette finerdører og malte formpressede dører.

Garderobeskap samt skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom stue og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Annet rom med sluk

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp.

Kjøkkenventilator med avtrekk. Avtrekksrøret er ikke ført gjennom yttervegg, men avsluttet i vindfang/gang.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i en kombinasjon av plast og kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe montert. Ikke funksjonstestet.

200 liters v/v-bereder fra 2008 plassert i kjelleren.

Åpent el.anlegg i boligen. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert på loftet.

Siste utført kontroll av el.anlegget ble utført 12.09.2016 av Linea.

Rapport vedlagt.

Boligen har ikke tilfredsstillende antall røykvarslere.

Brannslukningsapparater fra 2017.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen.

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

Eiendommen er tilnærmet plan i området rundt boligen.

Eiendommen ligger i ihht. til NVE's flomkart i rød sone for flom.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	174 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m ²
Totalpris	800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger på denne boligen i kommunale arkiver.

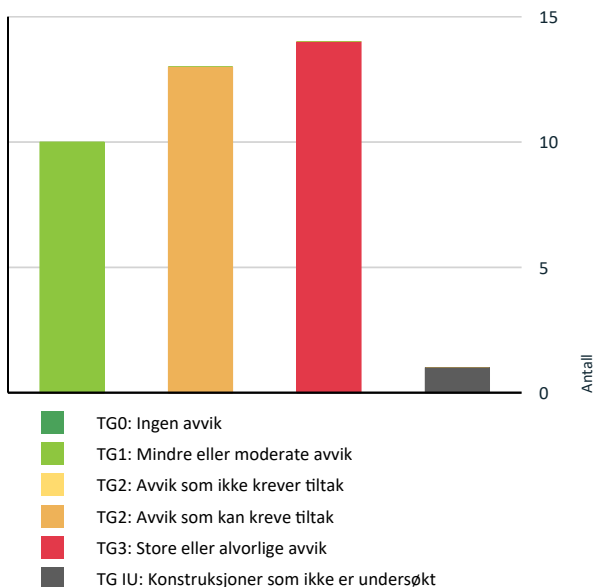
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger på uthuset.

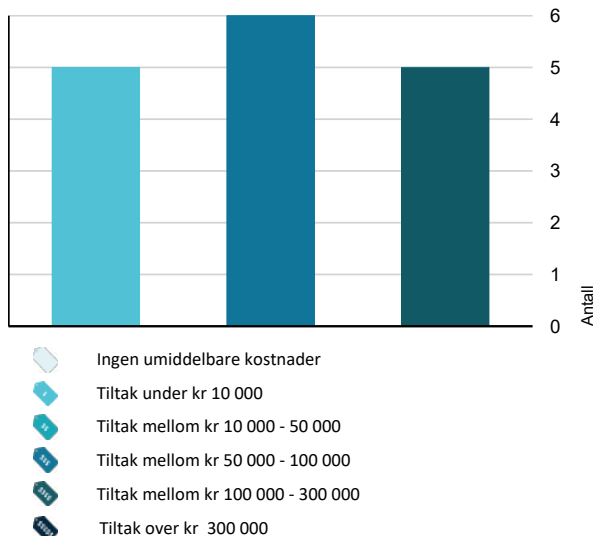
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 - ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

 - ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

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

 - ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

 - ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

 - ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 - ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 - ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 - ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Bolig for eget bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Ombygging	Ombygd inngangsparti samt altan i 2. etasje tatt inn som del av boligen.
------	-----------	--

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Nedløp og beslag

Det mangler takrenner på deler av boligen. Øvrig takrenner er dårlige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det mangler takrenner på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Tiltak:

Takrenner og nedløp monteres ved renovering av yttertaket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Bordkledning i en kombinasjon av liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

- Musesperre må etableres.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ekskrementer etter mus på innkledd altan i 2. etasje.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. vinduer med 2 o 3-lags glass fra perioden 1977 og frem til 1988.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Montert katteluke i dørbladet.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan tilbygd inngangspartiet på ca. 5 kvm. Oppført av trykkimp.materialer.
Tett rekkverk med liggende malte bord.



! TG 3 Utvendige trapper

Utvending trapp av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, koreapanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler en del himlingsplater i vindfanget/entreen samt på kjøkkenet.

En del av rommene på loftet er ikke ferdigstilt. Mangler delvis veggplater etc.

Bom i enkelte fliser i vindfang/entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er registrert ekskrementer etter mus på loftet og på kjøkkenet.

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.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Målt planavvik gjennom hele stuerommet på 45 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

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

Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med usikkerforekomst av radon.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m³ i første etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn tilkoblet i stuen og i kjelleren. Sotluke/feieluke.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

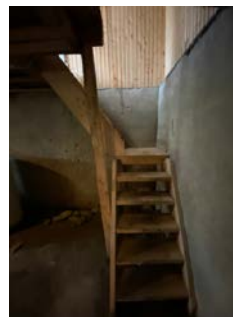
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom hovedplan og loft samt enkel trapp i tre mellom hovedplan og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk og håndløper i trapp ned til kjeller.
Det mangler håndløper i trapp mellom hovedplan og loft.
Målt åpning mellom spilen i rekkverket til ca. 15 cm. Krav maks. 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i en kombinasjon av malte slette finerdører og malte forpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tilstandsrapport



! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap samt skyvedørgarderobe.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

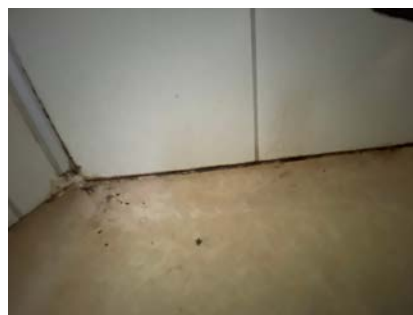
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tett treskel mellom dusjnisse og badet for øvrig.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimert: Under 10 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



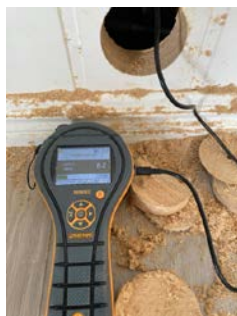
1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom stue og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Generelt bør ikke fuktigheten i treverket ligge høyere enn 15%.

Tilstandsrapport



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

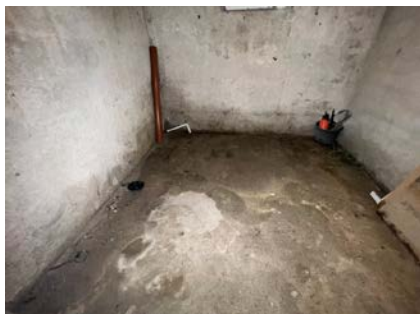
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk. Avtrekksrøret er ikke ført gjennom yttervegg, men avsluttet i vindfang/gang.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avlufing fra ventilator må føres gjennom ytterveggen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i en kombinasjon av plast og kobber.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe montert. Ikke funksjonstestet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Tilstandsrapport



1 TG 1 Varmtvannstank

200 liters v/v-bereder fra 2008 plassert i kjelleren.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent el.anlegg i boligen. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert på loftet.
Siste utført kontroll av el.anlegget ble utført 12.09.2016 av Linea.
Rapport vedlagt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Salget er ett tvangssalg. Egnerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Salget er ett tvangssalg. Egnerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Salget er ett tvangssalg. Egnerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Salget er ett tvangssalg. Egnerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Salget er ett tvangssalg. Egnerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Salget er ett tvangssalg. Egnerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På generelt grunnlag anbefales det at en autorisert elektriker går over anlegget ved eierskifte.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har ikke tilfredsstillende antall røykvarslere.
Brannslukningsapparater fra 2017.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det var ikke montert røykvarsler i kjelleren.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er tilnærmet plan i området rundt boligen. Eiendommen ligger i ihht. til NVE's flomkart i rød sone for flom.

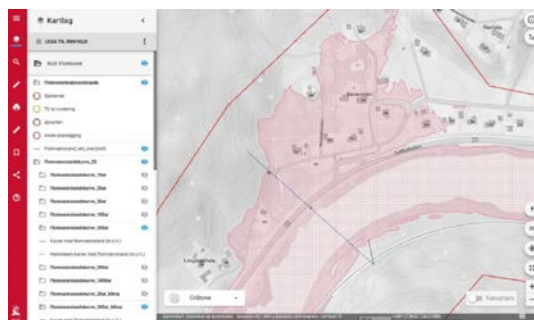
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Flomsonekart viser hvilket område som blir oversvømt i en flomsituasjon, og med hva gjentaksintervall.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

TG IU **Septiktank**

Septiktanken er av ukjent type.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus for div. lagring

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende uthus oppført med fundamenter av lettklinkerblokker.

Uthuset er oppført med gulvåser i tre og plankgulv. Bindingsverk med utvending malt liggende kledning.

Saltakkonstruksjon tekket med bølgeblekkplater.

Enkel vinduer og enkel labank dør.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 164 m²/164 m²	Markedsverdi Kr 800 000
<p><i>Enebolig:</i> Vindfang, 4 Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Kjellernedgang, 4 Soverom, 3 Bod, Annet rom med sluk</p> <p><i>Andre bygg:</i> Uthus <i>Bruksareal andre bygg:</i> 10 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 350 000	Markedsverdi	800 000
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Konklusjon markedsverdi</p>	800 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nevermoveien 38 ,8630 STORFORSHEIA 80 m ² 1963 2 sov	11-11-2021	1 900 000	1 850 000		1 850 000	23 125
2 Stillvassveien 43 ,8630 STORFORSHEIA 119 m ² 1981 3 sov	10-07-2025	2 700 000	2 700 000		2 700 000	22 689
3 Nevermoveien 28 ,8630 STORFORSHEIA 97 m ² 1966 2 sov	07-12-2021	1 850 000	1 630 000		1 630 000	16 804
4 Nevermoveien 42 ,8630 STORFORSHEIA 192 m ² 1964 2 sov	04-05-2025	2 100 000	1 900 000		1 900 000	9 896
5 Nevermoveien 17 ,8630 STORFORSHEIA 171 m ² 1957 5 sov	03-07-2024	1 700 000	1 650 000		1 650 000	9 649
6 Nevermoveien 20 ,8630 STORFORSHEIA 239 m ² 1978 2 sov	20-07-2025	2 300 000	2 200 000		2 200 000	9 205
7 Nevermoveien 42 ,8630 STORFORSHEIA 192 m ² 1964 2 sov	10-10-2017	1 600 000	1 475 000		1 475 000	7 682
8 Nevermoveien 17 ,8630 STORFORSHEIA 171 m ² 1957 5 sov	06-08-2019	1 400 000	1 300 000		1 300 000	7 602

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring antatt	Kr.	7 800
Renovasjon HAF	Kr.	10 813
Kommunale avgifter	Kr.	6 775
Avsetning årlig vedlikehold	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 770 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 180 000

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.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

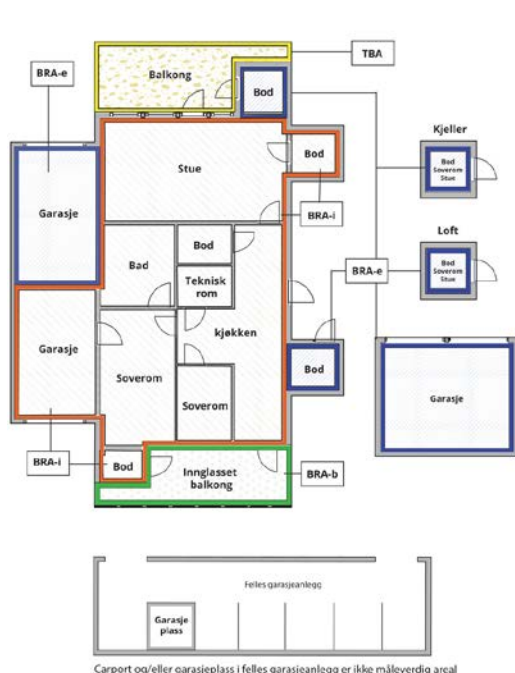
Hva er måleverdig areal?

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	62			62	5
2. Etasje	61			61	
Kjeller	41			41	
SUM	164				5
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Mellomgang, Bad, Kjøkken, Stue, Kjellernedgang		
2. Etasje	Gang m/trapp, Mellomgang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod		
Kjeller	Annet rom med sluk, Bod, Bod 2		

Kommentar

Åpent areal (TBA) er altan ved inngangspartiet på ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger på denne boligen i kommunale arkiver.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger på uthuset.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Enebolig	119	45
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	92	24		0	1059.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nevermoveien 34

Hjemmelshaver

Adriansen Torill Anita Hildrum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Nevermoen, om lag 25 km nord for Mo sentrum og 3 km sør for Storforshei. Innenfor en radius på ca. 3 km. nås skole, barnehager, forretninger og motorsportbane.

Adkomstvei

Adkomst fra E6 skjer via kommunalt asfaltert sidevei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig nett.

Tilknytning avløp

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

Det foreligger ingen opplysninger om utvendig ledningstype eller tilstand.

Ved ev. kontroll fra Rana kommune kan det komme pålegg om utbedring av kloakkrør inkl. septiktank, ny klaringsstank og filtreringsgrøft opp til dagens krav.

Regulering

Gjeldende reguleringsplan 6030 Detaljregulering for E6 Illhøllia N - Tjæraskardet, revidert. Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelse 28.03.2017.

Om tomten

Tomten er tilnærmet plan og delvis opparbeidet med gressplen og en del busker og tre.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger i Rød sone i hht. NVE's flomkart.

Kommuneplan

Kommuneplan KA2023 - 2033 for Rana. Plantype Kommuneplanens arealdel med planstatus Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelsesdato 21.06.2023

Arealformål LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Arealbrukstatus Nåværende med områdenavn LNFR1

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

2000/3592-4/72 20.07.2000 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1833 GNR: 92 BNR: 6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1833 GNR: 92 BNR: 27

Bestemmelse om veg.

2023/1353234-1/200 04.12.2023 10:52

Utleggsforretning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i hovedsak av spredd småhusbebyggelse.

Flom

Registrerte områder som berøres av 200 årsflommen er vist som hensynssone H320. Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivået for en 200-årsflom innenfor denne hensynssonen. Tiltak på eksisterende bebyggelse kan tillates innenfor rammen av TEK17 § 7-2 femte ledd og § 7-3 tredje ledd. Det tillates ikke bruksendring eller etablering av rom for varig opphold i kjeller/underetasje.»

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
900 000	2020

Forsikring

Selskap Ikke oppgitt	Avtalenr Ikke oppgitt	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 7 800
Kommentar Årlig premie antatt av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Utskrift basert på matrikkeldata	30.06.2025		Gjennomgått	4	Nei
Utskrift fast eiendom	30.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Vegstatuskart for eiendom	30.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale gebyrer	30.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Planopplysninger	30.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsbestemmelser	28.03.2017		Gjennomgått	9	Nei
Reguleringsplankart	30.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Grunnkart	30.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplankart	30.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033	19.06.2024		Gjennomgått	59	Nei
Renovasjon HAF	30.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Opplysning om pipe/ildsted	30.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegning av garasje/uthus	12.09.1979	Bygget er revet.	Gjennomgått	1	Nei
Bestemmelse om veirett	01.07.2025		Gjennomgått	4	Nei
Rapport Linea	14.08.2025		Gjennomgått	1	Ja
Energimerking.	17.08.2025		Gjennomgått	7	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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

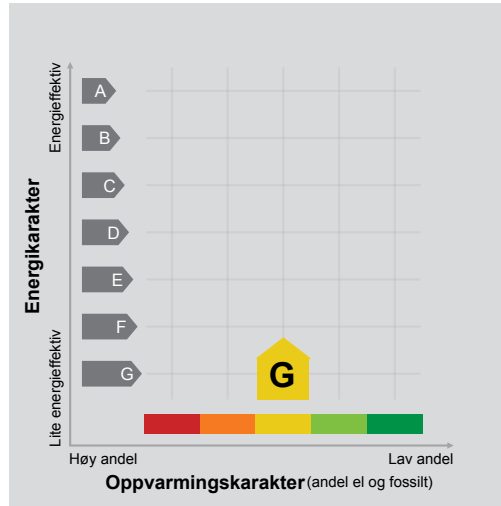
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LB1590>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Adresse	Nevermoveien 34
Postnummer	8630
Sted	STORFORSHEIA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	18783134
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156091
Dato	17.08.2025



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

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

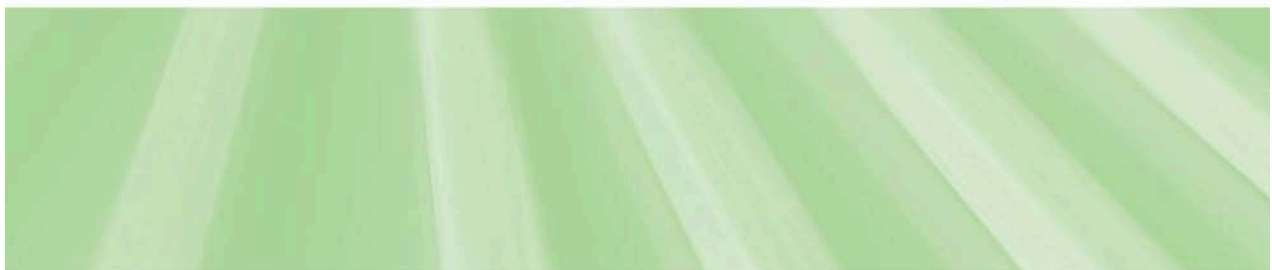
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

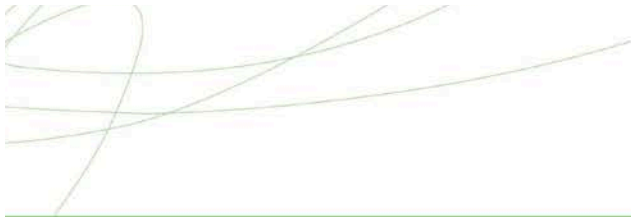
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Fyr riktig med ved**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	164
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Helgeland BBL
V/John-Roger Hansen
Postboks 1013
8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Nevermoveien 34, 8630 STORFORSHEIA.

Navn nettkunde: ADRIANSEN KJELL FRODE
Målernummer: 6970631404415019
Anlegget ble sist kontrollert: 12.09.2016
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

S K J Ø T E

TINGLYST

20 JULI 2000

RANA
 SORENSKRIVEREMBETE
 DAGBOK NR.: 3592

Returneres til:
 EIENDOMSMEGLEREN
 Helgeland Eiendomsformidling AS,
 Boks 1276,
 8601 MO I RANA.

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken.

1. EIENDOMMEN(E)

KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN:	GNR.	BNR.	FESTENR.	SEKSJ.NR.	IDEELL ANDEL
1833	RANA	92	24			1/1

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn:

NEI

Beskaffenhet: 1 Bebyggd
 Bruk av grunn: B Boligeiendom
 Type bolig: FB Frittliggende enebolig



Doknr: 3592 Tinglyst: 20.07.2000 Emb. 072
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. KJØPESUM

KR. 375.000,- kronertrehundreogsyttifemtusen 00/100

Utløst til salg på det frie marked: JA

Omsetningstype: 1 Fritt salg

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. SALGSVERDI/AVGIFTSGRUNNLAG

Kr. 375.000,- kronertrehundreogsyttifemtusen 00/100

4. OVERDRAS FRA:

F.nr./Org.nr.:	Navn:	Ideell andel
140344 [REDACTED]	Ole Dagfinn Bruvoll	1/2
180736 [REDACTED]	Sonja Marie Møgster	1/2

5. TIL

F.nr./Org.nr.:	Navn:	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
191141 [REDACTED]	Kåre Andreas Kristiansen	JA	1/2
290555 [REDACTED]	May-Helen Kristiansen	JA	1/2

Fort. side 2

- 2 -

2 av 2

6. SÆRSKILTE AVTALER - SKAL TINGLYSES.

Ole og Bjørg Bruvoll har bruksrett til en bestemt del av tilbygget uthus (skottet) på gnr. 92, bnr. 24 i Rana så lenge de bor på naboeiendommen gnr. 92, bnr. 6 i Rana.

g.nr. 92, bruksnr. 6, festnr. 4.

Gnr. 92, bnr. 6 og utskilt parsell tilhørende Sonja Møgster har veirett over gnr. 92, bnr. 24 på anlagt grusveg som går til utskilt parsell tilhørende Sonja Møgster, samt til skogsområde tilhørende hovedbruket gnr. 92, bnr. 6 i Rana.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

May. H. Kristiansen
Kare Kristiansen

7. KJØPERS/ERVERVES ERKLÆRING VED OVERDRAGELSE AV BOLIGSEKSJON.

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsene i Paragraf 10 fjerde ledd i Lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Mo i Rana,

Kjøpers/ervertes underskrift

8. ERKLÆRING OM SIVILSTAND M.V. 6)

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

JA

Hvis JA må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederen/utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utstedere?

NEI

Hvis nei må også spørsmål 3 besvares

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

NEI

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. UNDERSKRIFTER OG BEKREFTelser

Mo i Rana, den 18.07.00

Utstedeers underskrift

Ole Bruvoll

Ole Bruvoll

Sonja Møgster

Sonja Møgster

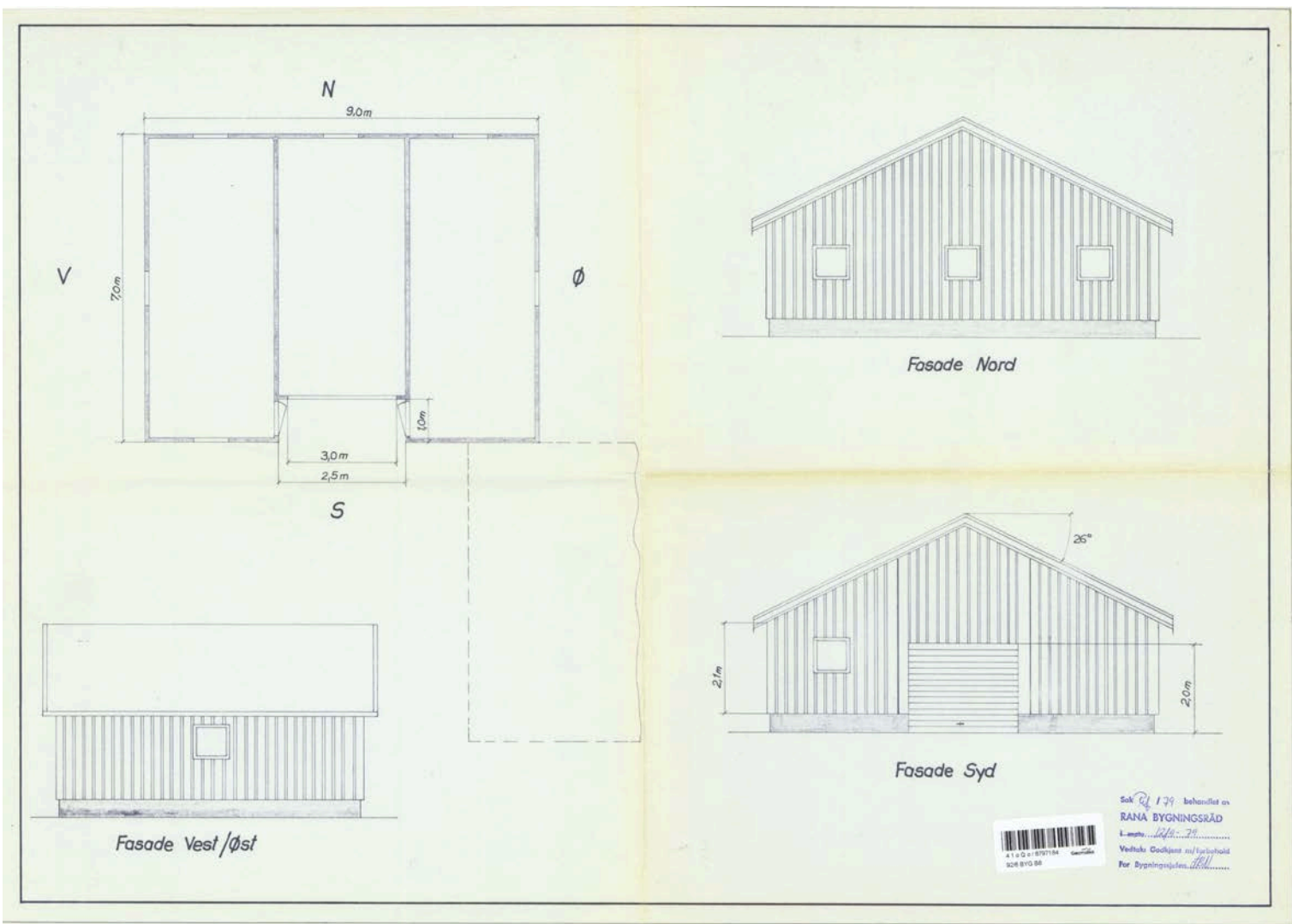
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

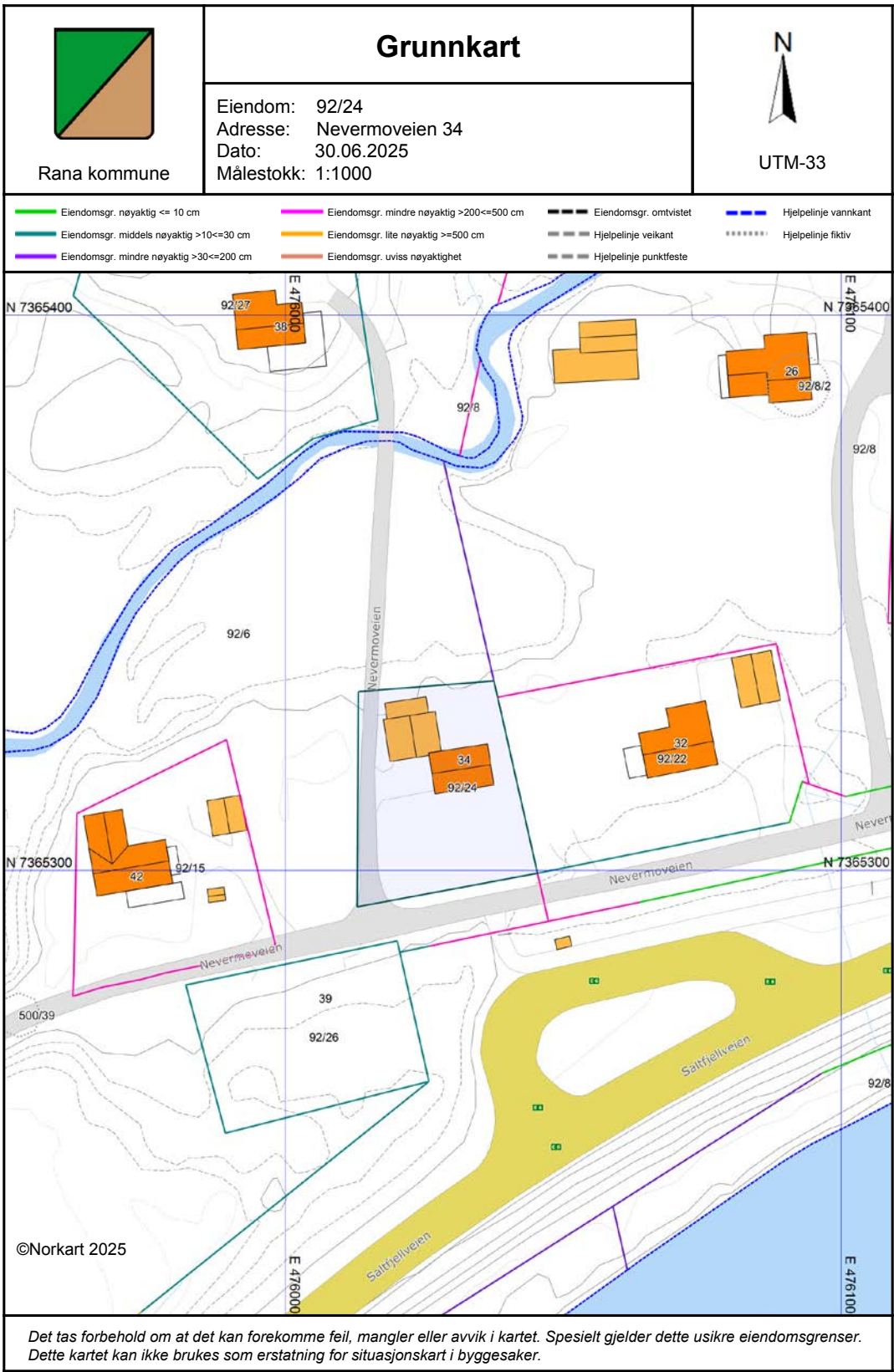
Elin Langfjell

Elin Langfjell

Hilde Varem

Hilde Varem







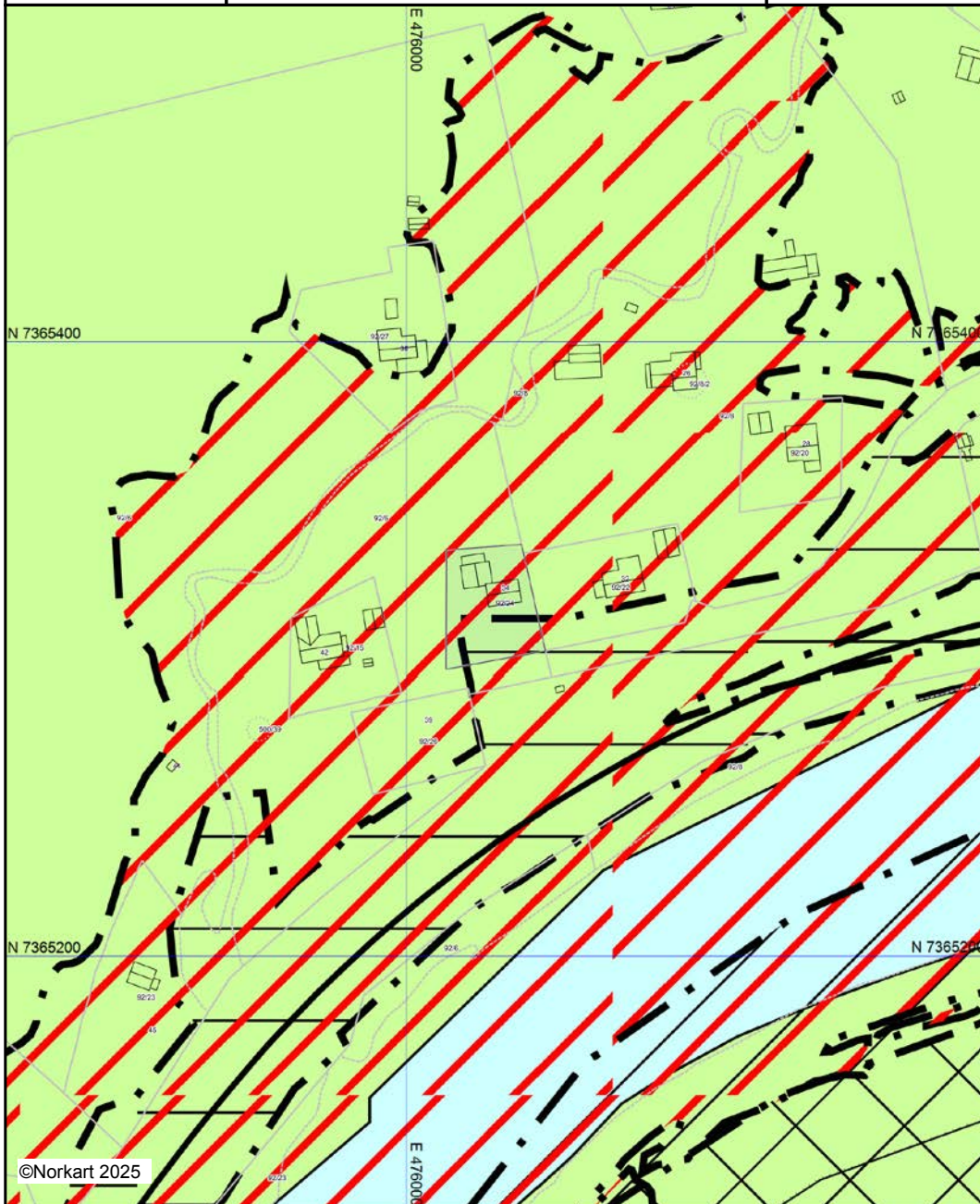
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/24
Adresse: Nevermoveien 34
Dato: 30.06.2025
Målestokk: 1:2000








UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Veg
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

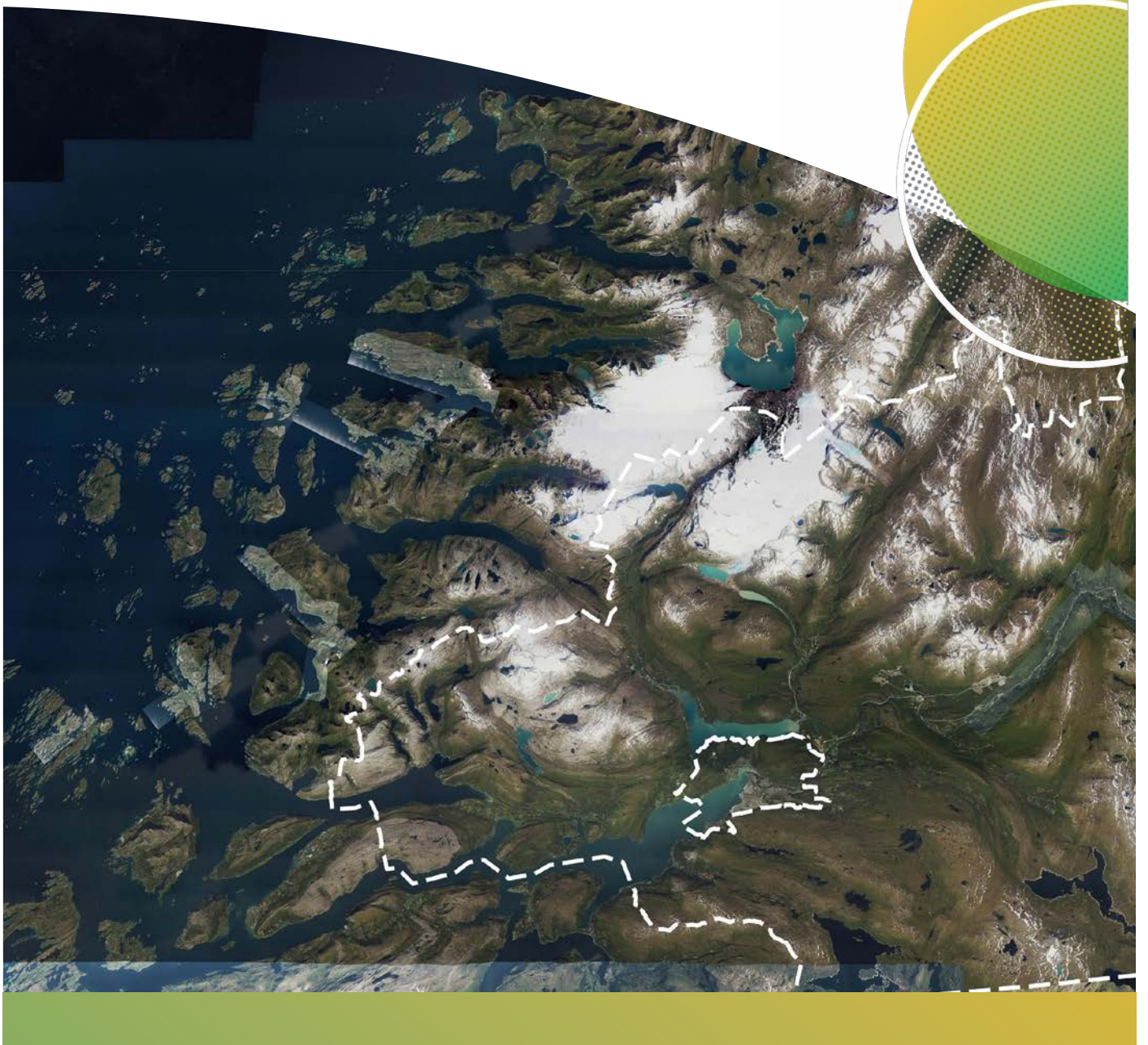
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift plantilbehør

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Rana kommunestyre 19.06.2024



Innhold

1	Generelle bestemmelser og retningslinjer	7
1.1	Plankrav og bestemmelsesområder	7
1.1.1	Områder hvor det kreves reguleringsplan	8
1.2	Rekkefølgekrav	10
1.3	Utforming, funksjonskrav	12
1.4	Infrastruktur- tekniske krav	15
1.5	Vannforsyning og avløpsløsninger	17
1.6	Drikkevannskilder	18
1.7	Parkering	18
1.8	Uteoppholdsareal og lekeplasser	20
1.9	Inngrepsfrie områder og naturmangfold	22
1.10	Estetikk og landskap	23
1.11	Miljø	24
1.12	Folkehelse	25
1.13	Kulturminner	25
1.14	Samfunnsikkerhet	26
2	Bebyggelse og anlegg	28
2.1	Boligbebyggelse (B)	28
2.1.1	Områder med plankrav	28
2.1.2	Unntak fra plankrav	28
2.1.3	Fysisk utforming av bebyggelse	29
2.2	Fritidsbebyggelse (hytter og naust) (FB)	29
2.2.1	Områder med plankrav	29
2.2.2	Fysisk utforming av hytter og annekse	30
2.2.3	Fysisk utforming av naust	30
2.3	Bolig/forretning (B/F)	31
2.3.1	Område med plankrav	31
2.3.2	Fysisk utforming av bebyggelse	31
2.4	Offentlig og privat tjenesteyting (T)	32
2.4.1	Unntak fra plankrav	32
2.5	Fritids- og turistformål (FTU)	32
2.5.1	Områder med plankrav	32
2.5.2	Unntak fra plankrav	32

2.5.3	Fysisk utforming.....	32
2.5.4	Svartisen turistsenter- Kneisen.....	32
2.5.5	Dykkersenter og saunapark - Plura.....	33
2.6	Råstoffutvinning (RU).....	34
2.6.1	Områder med plankrav (Råstoffutvinning- fremtidig).....	34
2.6.2	Unntak fra plankrav	34
2.6.3	Fysisk utforming av områder for råstoffutvinning.....	34
2.6.4	Langvassheia (ved Hauahei) og langs Snefjellåveien/	35
	Altermarkveien; fysisk utforming	35
2.6.5	Atkomstveier til områder for råstoffutvinning	35
2.7	Næringsbebyggelse (Industri, håndverk- og lager) (NÆ).....	36
2.7.1	Områder med plankrav.....	36
2.7.2	Fysisk utforming av anlegg.....	36
2.8	Idrettsanlegg (IDR).....	36
2.8.1	Områder med plankrav.....	36
2.8.2	Unntak fra plankrav	36
2.8.3	Fysisk utforming.....	37
2.9	Skytebane (SKB – H360)	37
2.9.1	Unntak fra plankrav	37
2.9.2	Fysisk utforming.....	37
2.10	Andre typer anlegg – anlegg og produksjon av elektrisk energi (ABA).....	38
2.10.1	Fysisk utforming av anlegg.....	38
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	39
3.1	Vei (V).....	39
3.1.1	Samferdselsanlegg med plankrav	39
3.1.2	Fysisk utforming av anlegg.....	39
3.1.3	Avkjørsler	40
4	Grønnstruktur.....	41
4.1	Friområder (FRI)	41
4.2	Naturområder - viktige naturtyper (GN).....	42
5	Landbruk-, natur- og friluftsområder, samt reindrift (LNFR).....	42
5.1	Generelle bestemmelser	42
5.2	LNFR1.....	43
5.2.1	Vilkår og bruk	43
5.3	LNFR2.....	44
5.3.1	Vilkår og bruk	44

5.3.2	Plassering og omfang av spredt bebyggelse	45
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	47
6.1	Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn.	47
6.2	Byggegrenser langs sjø og vassdrag	48
6.3	Tillatt bruk i 100- metersbeltet	50
6.3.1	Vilkår og bruk	50
7	Hensynssoner	50
7.1	Sikrings-, støy og faresoner	50
7.1.1	Sikringssoner	50
7.1.2	Faresoner	55
7.2	Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, landskap eller bevaring av natur eller kulturmiljø	56
7.3	Sone for båndlegging.....	58
7.3.1	Områder som er båndlagt:.....	58
7.4	Sone hvor gjeldende regulerings-plan fortsatt skal gjelde	59

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Rana Kommunestyre: 19.06.2024

Plankart datert:	12.03.2023	Bestemmelser datert:	12.03.2023
Plankart revidert:	25.04.2025	Bestemmelser revidert:	25.04.2025

Rettsvirkning PBL § 11-6

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

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

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

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

Arealformål PBL § 11-7

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

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

Hensynssoner PBL § 11-8 f

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

a)	Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko	
	<u>Sikringssoner</u>	
	Nedbørsfelt inntakskilde	H110 og H110_1
	Vann og bekker med direkte overføring til inntakskilde	H110_2
	Alle nedbørsfelt	H110_3
	Brønnområde	H120_1
	Sårbare innstrømningsområder for brønnområde	H120_2

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

Bestemmelsesområder

PBL § 11-9 og 10

Kartfestede områder med spesielle bestemmelser:

#1	Plankrav, se bestemmelser pkt. 1.1	§ 11-9, nr 1
#2	Høyde-restriksjoner flyplass, se bestemmelser 7.1	§ 11-10, nr 2
#3	Opprettholdelse av gjeldende plan og hensynssoner i kommuneplanen, se bestemmelser pkt. 1.1	§ 11-9, nr 1
#4	Rekkefølgekrav, Førnesodden friluftsområde, se bestemmelser pkt.1.2	§ 11-9, nr 4
#5	Jordbrua, dykkersenter på gårdstun, se bestemmelser pkt. 5.3.1	§ 11-10, nr 1
#6	Rekkefølgekrav, Røssvoll næringsområde, se bestemmelser pkt. 1.2	§ 11-9, nr 4
#7	Jordbrua, nedgangspunkt til elv, se bestemmelser pkt. 2.5.5	§11-11, nr 4
#8	Buktodden, sikringsone for fortøyninger for akvakulturanlegg	§11-11, nr 3

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

PBL § 11-9

Gjelder alle arealformål

1.1 Plankrav og bestemmelsesområder

PBL § 11-9 nr. 1

<p>Plankrav (generelt) (#1)</p>	<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, l, n 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).</p> <p>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>
<p>Unntak fra plankrav</p>	<p>Noen eksisterende områder for bebyggelse og anlegg er innarbeidet i kommuneplan uten plankrav (boliger, tjenesteyting, grav- og urnelunder, skytebaner, idrettsanlegg, råstoffutvinning). Ved vesentlig utvidelse eller endring av drift, skal det utarbeides en reguleringsplan. Da skal både eksisterende og planlagt anlegg inngå i reguleringsplanen.</p> <p>De generelle bestemmelsene i punkt 1.1-1.14 gjelder ved søknad om mindre tiltak.</p>
<p>Unntak fra plankrav for områder avsatt til boligformål</p>	<p>I områder som er avsatt til boligformål med plankrav, kan følgende tiltak unntas fra plankravet dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:</p> <ol style="list-style-type: none">Tilbygg eller frittliggende garasje på inntil 50 m² BYA for eksisterende boligbebyggelse.Påbygg, ombygging, underbygg (kjeller)Oppføring av uthus på inntil 15 m² BYA for eksisterende bebyggelse.Installasjoner og bygninger som er en del av kommunaltekniske anlegg. <p>Alle tiltak må tilfredsstillende kravene i de generelle bestemmelsene som følger i dette dokumentet.</p> <p>Bygging, ev. fradeling av tomt for bygging, må ikke være i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsplan.</p> <p>Se også bestemmelser under de enkelte arealformålene.</p>

<p>Gjeldende reguleringsplan + hensynssoner i komm.plan (#3)</p>	<p>Innenfor bestemmelsesområdene markert med #3 skal ev. bygge- og anleggstiltak skje i tråd med gjeldende reguleringsplan, i tillegg til at kommuneplanens hensynssone også gjelder (vedtatt etter reguleringsplanen).</p> <p>Dette gjelder for hytteområdene på Mogressfjellet, Umbukta, Kallvatnet, Jordbrua, Lalia.</p> <p>For reguleringsplanene ved Kallvatnet øst, og Lalia skal reguleringsplanen videreføres med unntak av ubebygde hyttetomter og hyttetomter som ikke er fradelt. Hyttetomtene dette gjelder for, er lagt til grunn i planbeskrivelsens kapittel 4.1.1.</p> <p>For reguleringsplan ved Jordbru skal reguleringsplanen videreføres med unntak av ubebygde hyttetomter og hyttetomter som ikke er fradelt. Hyttetomtene dette gjelder for, er lagt til grunn i planbeskrivelsens kapittel 4.1.1. I tillegg skal område regulert til campingplass endres iht. bestemmelse i punkt 2.5.5.</p>
--	--

1.1.1 Områder hvor det kreves reguleringsplan

PBL § 11-9 nr. 1

Nye områder og områder som videreføres

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

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

Fradeling	<p><u>Før:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) det ev. kan gis tillatelse til fradeling av boligtomt eller tomt for fritidsbolig b) det ev. kan gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak på eksisterende eiendom
Bygge- og anleggstiltak	<ul style="list-style-type: none"> - kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er dokumentert vurdert fra søker: (listen er ikke uttømmende) - avkjøring fra (hoved)vei - kapasitet på veinettet - trafiksikker atkomst for kollektiv, kjørende, syklist og gående - støy - samfunnsikkerhet (flom, skred, steinsprang, radon, forurensning i grunnen, kvikkleire, m.m.) - naturmangfold (viktige naturtyper, arter, naturområder) - nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv - evt påvirkning på vannkvalitet i sjø, vann og vassdrag - kulturminner (NFK)/ samiske kulturminner (Sametinget) - vann og avløp (hydrogeologisk situasjon) - nedslagsfelt drikkevann/ inntakssone/ grunnvannsbrønn - vilt/ reindrift og samiske interesser - inngrepsfrie naturområder (INON-områder) - landbruk/ jordvern/ beitebruk - terreng og landskap - hensyn til barn- og unge - samfunn og tjenesteyting - teknisk infrastruktur - energiforbruk og –løsninger, tiltak for å redusere energibruk - valg av energiløsninger og byggematerialer - Tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen - nasjonalt/ internasjonalt viktige mineralressurser - Rana kommunes klimamål samt planer og tiltak for å gjennomføre disse <p>Anbefalte nettsted for informasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> • https://kilden.nibio.no/ • www.nordlandsatlas.no • https://atlas.nve.no/ • https://kart.naturbase.no/ • https://kart.dsb.no/

<p>Vei, vann og avløp</p>	<p>Avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende veimyndighet. Se pkt. 3.1.3 «Avkjørsler».</p> <p>For krav til infrastruktur gjelder til enhver tids gjeldende reglement for Rana kommune angående kommunal og privat vei, vann, avløp og renovasjon.</p> <p>Vann, avløp og overvannsplan (VAO plan) skal inngå i alle reguleringsplaner. VAO planen skal være tilpasset plannivået, vise løsninger for området og hvordan løsningene skal tilknyttes overordnet hovedsystem. Kommunens VA-norm skal ligge til grunn for de tekniske løsninger som benyttes. VAO-planen skal godkjennes av kommunens seksjon for vann og avløp.</p> <p>Traseer for teknisk infrastruktur skal inngå i reguleringsplankartet.</p> <p>For fylkeskommunale veier og riksveier, gjelder enhver tids gjeldende reglement for Nordland Fylkeskommune og Statens vegvesen.</p>
<p>Trafikk-sikkerhet</p>	<p>I alle prosjekter skal trafiksikkerhet for myke trafikanter dokumenteres og krav til tiltak vurderes. Krav til opparbeidelse av fortau eller andre tiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for tiltaket. Avkjørsler skal så langt det lar seg gjøre, samles slik at det totale antallet avkjørsler reduseres.</p>
<p>Lek og uteopphold</p>	<p>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».</p>
<p>Tilbakeføring og istandsetting</p>	<p>Når driften av en virksomhet opphører, skal det alltid vurderes om området skal tilbakeføres, revegeteres og istandsettes. Det må vurderes om bygninger i området som er tilknyttet driften skal fjernes dersom de ikke skal anvendes i etterbruken av området.</p>
<p>Førnesodden-friluftsområde (#4)</p>	<p>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.</p>
<p>Røssvoll næringsområde (#6)</p>	<p>Nytt næringsområde på Røssvoll forutsetter at dagens flyplass er avviklet.</p>

Grad av utnytting	<p>Boligtomter kan ha en utnyttingsgrad på inntil 30 % BYA. Areal til parkering inngår i dette med 18 m² per plass.</p> <p>Ved fortetting i eksisterende bebyggelse, skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur i området.</p> <p>Ved utarbeidelse av reguleringsplan må utnyttelsesgraden i området vurderes ut ifra strøkets karakter og egenart.</p> <p>Ved detaljregulering av tettstedsnære områder kan en høyere utnyttingsgrad vurderes.</p>
<p>Bolighus</p> <p>- tillatt størrelse</p> <p>- utleiedel</p>	<p>Størrelsen på boliger kan være inntil 150 m² BYA. For boliger i ett plan tillates inntil 200 m² BYA.</p> <p>Hvis garasje bygges som en del av boligen, kan garasjedelen komme i tillegg med inntil 50 m² BYA.</p> <p>Bolighus kan ev. bygges med utleiedel/sekundærleilighet på inntil 40 % av boligens totale m² BRA.</p> <p>Utleiedel skal ha én oppstillingsplass i tilknytning til boligen per boenhet/bruksenhet. Med boenhet/bruksenhet i disse bestemmelsene menes en bolig med eget kjøkken, bad, og oppholds-/soverom uavhengig av om den har intern forbindelse til hoveddelen eller ikke</p> <p>Det skal også være uteoppholdsareal med mulighet for å sitte ute. MUA (minimum uteoppholdsareal) = 15 m², og denne skal ikke være nordvendt.</p>
<p>Bolighus</p> <p>- tillatt høyde</p>	<p>Høyder skal ikke overstige:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mønehøyde 8,0 meter - gesimshøyde 7,0 meter <p>Måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.</p>
<p>Garasje/ uthus</p> <p>- tillatt størrelse</p>	<p>Størrelse på garasje/uthus må vurderes ut fra begrunnet behov i den enkelte saken.</p> <p>Høyder skal ikke overstige:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mønehøyde 6,0 meter - gesimshøyde 4,0 meter <p>Måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.</p>

	Innredning av frittstående garasje, uthus el. lign for varig opphold tillates ikke. Garasje/uthus skal tydelig underordnes bolighuset på tomta.
Driftsbygninger i landbruket og næringsbygg	Høyder skal normalt ikke overstige: <ul style="list-style-type: none"> - mønehøyde 9,0 meter - gesimshøyde 8,0 meter <p>Måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.</p> <p>Høyere byggehøyde kan vurderes ut fra begrunnet behov i den enkelte saken.</p>
Fritidsbolig/ hytter/ uthus - tillatt størrelse	Samlet bebyggelse på fritidseiendommen skal ikke overstige 90 m ² BYA, inkludert et uthus på inntil 20 m ² BYA. Uthuset tillates ikke innredet for varig opphold/ overnatting. Det tillates maks to bygninger på hver eiendom.
	Uthuset skal være frittliggende, og avstanden mellom hytta og uthuset skal være minimum én meter, maksimum åtte meter. Uthuset skal være underordnet hytta.
	Eksisterende, lovlig oppførte anneks regnes som en del av hytta, og skal inngå i hyttearealet ved beregning av utnyttning for eiendommen. Anneks tillates ikke fradelt.
	Ved nybygg og ved endring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal bygning ha form og volum som passer på tomta, i forhold til topografi, naturforhold og eksisterende bebyggelse i området.
	Det tillates ikke kjeller/underetasje.
Fritidsbolig/hytter - plattinger og terrasser	Plattinger/terrasser kan være maksimalt 20 m ² og skal bygges inntil hytteveggen. Frittliggende plattinger/terrasser tillates ikke.
	Veranda som ligger mer enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terreng rundt konstruksjonen, skal regnes med i BYA.
Fritidsbolig/ hytter - tillatt høyde	Høyder skal ikke overstige: <ul style="list-style-type: none"> - grunnmur/pillarhøyde 0,8 meter målt fra laveste punkt i ferdig terreng til overkant gulv/dekke - mønehøyde 6,2 meter målt fra gjennomsnittlig terrengs nivå - gesimshøyde 3,4 meter målt fra gjennomsnittlig terrengs nivå <p>Ved pillarhøyder over 0,4 meter, skal åpningen mellom disse kles igjen med bord eller annen måte.</p>

Lysbruk	<p>Økt bruk av unødvendig belysning er en økende problemstilling som mange ikke er klar over. Dyr og organismer påvirkes av sollys og blir på samme måte påvirket av kunstig lys. Overdrevet bruk av lys kan derfor forstyrre dyr og organismer og true artsmangfoldet. For å bidra til å redusere lysforurensing skal disse 5 prinsippene følges:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nytteverdi: Bruk kun lys der det er nødvendig. 2. Retning og plassering: Belysningen skal kun være rettet mot området som trenger det. For eksempel inngangsdør, ringeklokke. 3. Lave lysnivåer: Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blending. 4. Farge: Bruk varm fargetemperatur på lyskilden der ikke annet er påkrevd ved lov eller forskrift. 5. Regulert: Bruk lysstyringsutstyr som timer eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er dempet når det er mulig og slått av når det ikke trengs.
Lysbruk for fritidsbolig/hytte	<p>Utebelysning skal være avslått når ingen oppholder seg i fritidsboligen/hytta.</p> <p>Bestemmelsene i punkt 1-4 under «Lysbruk» gjelder også for fritidsbebyggelse. Bevegelsesdetektorer og blinkende belysning tillates ikke.</p>
Universell Utforming	<p>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. Byggteknisk forskrift).</p> <p>For bygninger gjelder krav fastsatt i enhver tids gjeldende byggeforskrift(er).</p> <p>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, sær løsninger eller tilleggsløsninger.</p>

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

Retningslinjer:

Universell utforming	<p>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).</p> <p>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.</p>
----------------------	--

1.4 Infrastruktur- tekniske krav

PBL § 11-9 nr. 3

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

	<p>Langs alle riks- og fylkesveier: 50 meter fra veiens senterlinje Langs kommunale veier: 15 meter fra veiens senterlinje</p> <p><u>Byggegrenser vannforsynings- og avløpsanlegg</u> Offentlige vannforsynings- og avløpsanlegg skal ikke overbygges eller overfylles. Ny bebyggelse, inklusiv garasje og støttemur skal plasseres minst 4 m fra offentlig vann- og avløpsanlegg.</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>Ev. avvik må avklares med linjeeier.</p>
Jernbane	<p>Bane NOR sine eiendommer kan ikke benyttes til annet formål enn jernbane, med tilhørende anlegg og virksomhet. Nye utbyggingsområder / nye tiltak må ikke legge opp til løsninger som kan komme i konflikt med muligheten for sikker togframføring og hensynet til drift og vedlikehold av jernbanen. Vannrelaterte skader skal unngås.</p> <p>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.</p>
Vann og avløp - dimensjonering	<p>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.</p> <p>Det må gjøres en vurdering av kapasitet i vannforsyningen ved nybygg, utvidelse og rehabilitering av eksisterende byggeområder.</p>
Overvannshåndtering	<p>Åpen overvannshåndtering (fordrøyningsbasseng og lignende) skal alltid vurderes, og skal nyttes i så stor grad som mulig.</p> <p>Reguleringsplaner skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveier. I uregulerte områder skal dette være del av byggesøknaden.</p>

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

1.5 Vannforsyning og avløpsløsninger

PBL § 11-9 nr. 3

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

Avløpsplan fritidsbebyggelse	<p>Det skal utarbeides avløpsplaner i forkant eller samtidig med utarbeidelse av reguleringsplan for fritidsbebyggelse og/ eller byggefelt som ikke tilknyttes offentlig avløpsnett.</p> <p>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.</p>
---------------------------------	--

Retningslinjer:

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

1.6 Drikkevannskilder

PBL § 11-9 nr. 3

Drikkevann	Se pkt. 6.1
Nedslagsfelt vannverk	<p>Nedslagsfelt for vannverk (av totalt 15 godkjenningsspliktige 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.).</p> <p>Bestemmelser som gjelder innenfor disse sonene: se pkt. 7.1 «Sikringssoner».</p>
Inntakssoner vannverk/ grunnvanns- brønner	Inntakssoner for vannverk (H190) og grunnvannsbrønner (H120) er merket av som hensynssoner i plankartet. For oversikt over vannverk innenfor planen, se planbeskrivelsen. Bestemmelser som gjelder innenfor disse sonene: se pkt. 7.1 «Sikringssoner».

1.7 Parkering

PBL § 11-9 nr. 5

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

<p>Bolig- bebyggelse</p>	<p>For eneboligtomter skal situasjonsplanen vise én dobbeltgarasje per tomt for beboerne, i tillegg til minimum én biloppstillingsplass på terreng for gjester.</p> <p>I småhusbebyggelsen ellers og for utleiedel i boliger, skal det for hver boenhet/bruksenhet være minimum én garasje plass for beboerne + én biloppstillingsplass på terreng for gjester. Med boenhet/bruksenhet i disse bestemmelsene menes en bolig med eget kjøkken, bad, og oppholds-/soverom uavhengig av om den har intern forbindelse til hoveddelen eller ikke.</p> <p>For hver utendørs (ikke overdekket) biloppstillingsplass på terreng skal det beregnes 18 m² som inngår i beregningen av % BYA.</p> <p>Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler.</p>
<p>Fritidsbebyggelse og naust</p>	<p>For hver fritidsbolig skal det være minimum én biloppstillingsplass. Denne kan ligge i tilknytning til nærmeste eksisterende offentlige eller private vei og det må foreligge nødvendig tillatelse fra veieier og grunneier.</p>
<p>Forretnings- bebyggelse</p>	<p>Forretningsbebyggelse skal ha biloppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer eller annen eiendom med tinglyst avtale, etter følgende regler:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Detaljhandel, kontor, restaurant og kafeteria skal ha én plass per 50 m² BRA b. I tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler c. Det skal være én oppstillingsplass for sykkel per 100 m² BRA. Disse skal ha takoverbygg, og skal ligge nærme inngangsdører.
<p>Industri- og lagerbygg</p>	<p>Industri og lagerbebyggelse skal ha biloppstillingsplass på egen tomt for én bil per 100 m² BRA.</p> <p>Det skal være én oppstillingsplass for sykkel per 200 m² BRA. Disse skal fortrinnsvis ha takoverbygg, og skal ligge nærme inngangsdører.</p>
<p>Institusjoner, skoler m.m.</p>	<p>Institusjoner, forsamlingslokaler, teatre, skoler, idretts- og andre bygningsanlegg, hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha oppstillingsplass for biler og ut- og innkjøringsforhold som kommunen i hvert enkelt tilfelle krever.</p> <p>Det skal også legges til rette for et tilstrekkelig antall oppstillingsplasser for sykler. Disse skal fortrinnsvis ha takoverbygg, og skal ligge nærme inngangsdører.</p>
<p>Offentlig bygg</p>	<p>Ved offentlige anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøkparkering, inkludert plasser for levering og henting av barn i barnehager og skoler. Det skal som hovedregel ikke anlegges parkering for ansatte.</p>

	<p>Unntakene er:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parkeringsplasser for ansatte med utrykkingsfunksjoner - parkeringsplasser reservert 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 <p>For helse- og velferdssentre gjelder følgende retningslinjer:</p> <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. <p>Det skal også legges til rette for et tilstrekkelig antall sykkelparkeringplasser. Disse skal fortrinnsvis ha takoverbygg, og skal ligge nærme inngangsdører.</p>
Trinnvis utbygging	Ved trinnvis utbygging skal det parkeringskravet som utløses av det enkelte byggetrinn, ferdigstilles samtidig med at det aktuelle byggetrinn tas i bruk.
Utforming	Større parkeringsplasser skal i størst mulig grad deles inn i mindre soner, avgrenset av beplantning og kantstein og ulike typer belegg. Trafikksikkerhet for gående skal vektlegges.

1.8 Uteoppholdsareal og lekeplasser

PBL § 11-9 nr. 5

Uteoppholdsarealer i byggeområder	<p>Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, både på egen tomt og på fellesarealer for flere eiendommer.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ved fortetting av eksisterende byggeområder skal behovet for uteoppholdsarealer for hele området totalt sett vurderes.</p>
Uteoppholdsarealer ved boliger	Alle boliger skal ha egnede arealer for uteopphold, -til alle årstider. Med egnet 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 støytsatt - være relativt flatt - ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol - skal ikke splittes opp av interne gangforbindelser eller soner til postkasser, avfallsbeholdere eller lignende. Avfallsdunker bør bygges inn av hensyn til både brannsikkerhet, estetikk og hygiene <p>Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens BRA. Felles areal for flere boliger skal være minimum 200 m² sammenhengende areal på bakkeplan.</p> <p>Uteoppholdsplass på terrasser, verandaer og balkonger kan medregnes i beregnet privat uteareal per boenhet hvis de har en gunstig orientering i forhold til lys og sol, og de har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der. Det skal finnes grøntareal i nærheten.</p> <p>Areal som også brukes til trafikk eller parkering kan ikke regnes som uteoppholdsareal.</p>
Lekeplasser	<p>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.</p> <p>Lekeplasser skal utformes etter prinsippene om universell utforming (1.3), og være skjermet mot motorisert trafikk, støy og forurensning.</p> <p>Ved fortetting av eksisterende byggeområder skal behovet for lekeplasser for hele området totalt sett vurderes og vektlegges.</p> <p>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).</p>
Avfall - nødvendig areal	<p>Det skal avsettes nødvendige areal for håndtering av husholdningsavfall og annet avfall. Mulighet for avfallsanlegg under terrengnivå skal være vurdert.</p>
Snølagring	<p>Det skal avsettes tilstrekkelig areal til lagring av snø på egen tomt.</p>

Retningslinjer:

Lekeplasser i boligområder	<p>Innen en avstand på 100 meter fra boligen bør det finnes en nærlekeplass som er synlig fra boligen. Arealets størrelse bør være tilpasset antall brukere, men skal ikke være mindre enn 200 m². I større områder bør det være minimum én nærlekeplass per 25 boliger.</p> <p>Innen en avstand på 300 meter fra boligen bør det finnes en kvartalslekeplass. Arealet bør være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 2,5 daa. I større områder bør det være minst én kvartalslekeplass per 200 boliger.</p> <p>Innen en avstand på 500 meter fra boligen bør det være et sentralt lekefelt/ ballfelt/ friområde. Arealet bør være minimum 20 daa.</p>
----------------------------	--

1.9 Inngrepsfrie områder og naturmangfold

PBL § 11-9 nr. 6

Inngrepsfrie naturområder i Norge/ Rana (INON)	<p>Innenfor inngrepsfrie naturområder (INON) er det ikke tillatt å gjennomføre tyngre, tekniske inngrep, 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.</p> <p>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.</p>
Naturmangfold	<p>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.</p> <p>Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel II, forskrift om utvalgte naturtyper med veileder og i Naturbasen.</p>
Randsoner; viktige naturtyper (på land/ ved vann)	<p>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 ifra naturtypens karakter.</p>
Blågrønne strukturer	<p>Konsekvenser for naturmangfold og blågrønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker. Kommunens veileder for blågrønne strukturer skal legges til grunn for planlegging, utbygging og forvaltning.</p>
Karbonrike arealer	<p>Myr og skog med høy bonitet er karbonrike arealer. Inngrep eller tiltak som reduserer størrelse eller funksjonen til disse arealene skal i størst mulig grad unngås.</p>

Estetikk Landskap	<p>Det skal i alle plan- og byggesaker stilles krav om dokumentasjon som viser at rimelige skjønnhetshensyn er tatt.</p> <p>Plassering av bebyggelse og anlegg skal ta hensyn til terreng og topografi, og være tilpasset den natur og landskap den inngår i.</p> <p>Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, samt begrunne de valgte løsninger.</p> <p>Ved bygging i etablerte byggeområder skal det legges betydelig vekt på hensynet til eksisterende bebyggelse selv om gjeldende reguleringsplan ikke har detaljerte bestemmelser om utforming.</p> <p>Bygninger og anlegg skal plasseres i god avstand fra karakteristiske landskapstrekk, for eksempel topper og skrenter der faren for uheldige silhuettvirkninger er til stede, likeså ved områder med åpen og oversiktlig landskapskarakter der bygg vil kunne "punktere" landskapet.</p>
Landskap - reg.plan	<p>I hver reguleringsplan skal det vurderes hvordan bebyggelse og anlegget virker inn på landskapet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fjern- og nærvirkning - silhuett (ev. brytning av silhuetten) - landskapsform
Terreng og vegetasjon	<p>Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det skal opprettholdes, eller om nødvendig opparbeides, grøntkorridorer, hvor turstier og ev. skiløyper kan legges. Stier og løyper skal legges mest mulig skånsomt i terrenget. Ved tilrettelegging</p> <p>Grøntdrag, og ev. buffersoner mot eksisterende bebyggelse/ industri/ næringsareal o.lign., skal ha en bredde på minimum 30 meter for å sikre at naturopplevelsen opprettholdes, og for å opprettholde/ skape tilstrekkelige forhold for dyre- og planteliv.</p>
Restareal, kanter, grøfter o.l.	<p>Småareal/ restareal, kanter, grøfter o.lign. skal gis en parkmessig opparbeidelse. Fyllinger/ steinmasser skal dekket med tilstrekkelig matjord og tilsås, ev. beplantes med stedegne arter (pukkstein, slagg o.lign skal ikke være synlig). Kanter, skråninger og andre «restarealer» skal ha en tydelig og ryddig avgrensning.</p>
Utelagring	<p>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.</p>

Retningslinjer:

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

1.11 Miljø

PBL § 11-9 nr. 6

Støy	<p>Enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.</p> <p>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.</p> <p>Det er også krav om støydokumentasjon ved planlegging av nye støyømfintlige bruksformål nær støykilder.</p>
Luftkvalitet	Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.
Forurenset grunn	Ved utbygging skal grunnen undersøkes med hensyn til forurensning der grunnen er påvist eller mistenkes forurenset. Grunnforhold skal

	<p>dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Ved påvist forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan, jf. Forurensningsforskriften.</p> <p>Forurensede masser tillates ikke flyttet, uten særskilt tillatelse, til deponering eller dumping. Tillatelsen gis gjennom kommunens godkjenning av tiltaksplanen.</p>
--	--

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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Automatisk fredete kulturminner	Ingen områder er avklart når det gjelder fredete kulturminner, dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

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

1.14 Samfunnssikkerhet

PBL § 11-9 nr. 8

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

Flom	Det er ikke tillatt å etablere ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 årsflom. Det samme gjelder ved fornying og/ eller rehabilitering av eksisterende bebyggelse. Unntaket er der det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom og ikke påfører annen bebyggelse ulemper. Denne bestemmelsen omfatter alle vassdrag, ikke bare registrerte områder med flomfare (H320).
Snøskred	Tiltak innenfor aktsomhetsområde for snøskred, jf. NVEs aktsomhetskart, må ikke skje før forholdene er utredet av fagkyndig med geoteknisk kompetanse. Dersom det påvises fare, må sikringstiltak gjøres før tiltak kan godkjennes og gjennomføres. Sikkerhetsnivået er gitt i byggtknisk forskrift § 7-3. Innenfor aktsomhetsområde for snøskred tillates ikke flatehogst uten at det er tilstrekkelig vurdert at skogen ikke har betydning for å forhindre snøskred og skade på eksisterende bebyggelse.
Flomveier	Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier blir bevart og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader blir oppnådd. Der det er nødvendig skal det avsettes areal til overvannshåndtering og nye flomveier.
Isgang	Fare for isgang i elver må utredes og tas hensyn til ved planlegging av ev. nye bygge- og anleggstiltak i utsatte områder.
Erosjons-sikring	I områder med løsmasser skal man ta hensyn til faren for erosjon ved planlegging av nye byggeområder. Anbefalt sikringssone for bebyggelse på erosjonsutsatte elvestrekninger fastsettes ved en minimumsavstand fra toppen av elvekanten på minst høyden av elveskråningen, - og minimum 20 meter.
Steinsprang	Før reguleringsplan sendes på høring, eller byggesak behandles, innenfor «aktsomhetsområde for steinsprang», skal sikkerhet være tilstrekkelig dokumentert.
Turbulensforhold ved eksisterende og ny Mo i Rana lufthavn	Planlagt tiltak som vil få en høyde over rullebanen større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), er betinget av Avinors godkjenning med henblikk på turbulens. Det samme gjelder tiltak som planlegges etablert på terreng som er lavere enn rullebanen, dersom tiltaket i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Planer og opplysninger for tiltaket skal forelegges Avinor for turbulensvurdering, på slik form at Avinor entydig kan danne seg et bilde av tiltaket, med målsatt plassering ift. rullebane, spesielt minste avstand fra tiltak til rullebanens senterlinje (eller forlengelse av denne), dimensjoner, samt høyde på tiltaket, inkl. maksimal høyde på tiltaket over terreng, samt terrengformasjoner rundt tiltaket. Dersom Avinor

	finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse skal tiltakshaver, som grunnlag for Avinors turbulensvurdering, sørge for å bekoste innhenting av strømningsanalyse fra anerkjent leverandør utført i henhold til Avinors retningslinjer.
Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved eksisterende og ny Mo i Rana lufthavn	Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring/ ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.
Farlig eller villedende belysning ved ny og eksisterende lufthavn	Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt eksisterende og ny lufthavn og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Retningslinjer:

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

2 Bebyggelse og anlegg

(Arealformål 1)

**PBL §§ 11-7 nr. 1
OG 11-10**

2.1 Boligbebyggelse (B)

PBL § 11-7 nr. 1

2.1.1 Områder med plankrav

PBL § 11-9 nr. 1

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

2.1.2 Unntak fra plankrav

PBL § 11-10 nr. 1

Se de generelle bestemmelsene i punkt 1.1 om unntak fra plankrav.
Eksisterende boligområde ved brua på Røssvoll og boligområdet i Skonsengengan er innarbeidet

i planen uten plankrav. Ved utvidelse eller vesentlig endring i bruk av områdene må det utarbeides reguleringsplan for området.

2.1.3 Fysisk utforming av bebyggelse

PBL § 11-10 nr. 2

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

Retningslinjer:

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

2.2 Fritidsbyggelse (hytter og naust) (FB)

PBL § 11-7 nr. 1

2.2.1 Områder med plankrav

PBL § 11-9 nr. 1

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

2.2.2 Fysisk utforming av hytter og anneks

PBL § 11-10 nr. 2

Hytte-Størrelse og høyder	Generelle bestemmelser om utforming er gitt i punkt 1.3. Ved utarbeiding av reguleringsplan kan det vurderes andre bestemmelser utfra områdets beliggenhet og omgivelser. Se bestemmelser for sikringssoner i 7.1 og hensynsoner for reindrift i 7.2.
Estetikk og utforming	<ul style="list-style-type: none">- Ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/ eller eksisterende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder, samt tilpasses det landskap og naturen den inngår i.- Mønehøyder, takvinkel, form og materialbruk skal samsvare med omkringliggende bygg. Nye områder kan planlegges med samtidsarkitektur.- Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.- Fritidsbebyggelse i fjellet skal beises/males i mørke, matte farger.- Tiltak skal planlegges og utføres slik at oppfyllinger/påfyllinger, utgravinger, utsprenngninger, planeringer o.l., i størst mulig grad unngås.
Lysbruk	Se de generelle bestemmelse under punkt 1.3
Bygging i høyfjell	Fritidsbebyggelse skal ikke lokaliseres over skoggrensa eller i åpne områder hvor topografi og vegetasjon gir dårlig skjerming av bebyggelsen.
Parkering	Det skal opparbeides parkeringsplasser i tråd med generelle bestemmelser om parkering, se punkt 1.7.
Plattinger og terrasser	Se generelle bestemmelser, pkt. 1.3
Annet	Det er ikke tillatt med flaggstang, spir eller klokketårn. Strømledninger skal legges som jordkabler innenfor byggeområdene.
Vann og avløp	Se generelle bestemmelser, punkt 1.5 «Vannforsyning og avløpsløsninger».

2.2.3 Fysisk utforming av naust

PBL § 11-10 nr. 2

Strandsone	Ved eventuell lokalisering i rekreasjons- og friluftsområder skal allmenn tilgang til ombord- og ilandstigning ivaretas. Landområdet må ikke privatiseres med innretninger som bidrar til å hindre fri passasje langs strandlinjen. Opplevd privatisering av strandsonen skal unngås.
Naust ved sjøen	Naust ved sjøen kan oppføres i tilknytning til ny eller eksisterende bolig og/ eller fritidsbebyggelse i LNFR områder, hvor antall og lokalisering er avklart i

	<p>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 eksisterende terreng er 3,5 meter - naust skal ha saltak - takvinkel mellom 25 og 35 grader - uisolert, i én etasje og røstet mot sjøen - matt taktekke - tilpasses terrenget - naustet skal ikke innredes til overnatting eller varig opphold
Naust ved vann eller vassdrag	<p>Dersom, det etter en særskilt grundig vurdering, gis tillatelse til oppsetting av naust ved vann (eller vassdrag), er størst tillatt bruksareal er 12,5 m² 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).</p>
Fradeling av eksist. Naust-tomt	<p>Naust bør ikke deles fra den eiendommen det opprinnelig var bygd for å tjene.</p> <p>Fradeling av nausttomt kan kun tillates for sammenføring med eiendom i samme område.</p>

2.3 Bolig/forretning (B/F)

PBL § 11-7 nr. 1

2.3.1 Område med plankrav

PBL § 11-10 nr. 1

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

2.3.2 Fysisk utforming av bebyggelse

PBL § 11-10 nr. 1

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

2.4 Offentlig og privat tjenesteyting (T)

PBL § 11-7 nr. 1

2.4.1 Unntak fra plankrav

PBL § 11-9 nr. 1

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

2.5 Fritids- og turistformål (FTU)

PBL § 11-7 nr. 1

2.5.1 Områder med plankrav

PBL § 11-9 nr. 1

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

2.5.2 Unntak fra plankrav

PBL § 11-10 nr. 1

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

2.5.3 Fysisk utforming

PBL § 11-10 nr. 2

Bygninger (størrelse, utforming og plassering) må tilpasses formålet, nærmere utforming avklares i reguleringssaken. De generelle bestemmelsene i dette dokumentet gjelder der ikke annet er fastsatt i reguleringsplanen. Ev. hensynssoner må tas hensyn til ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Store fyllinger/ skjæringer skal unngås. Både bebyggelsen, anlegg og uteområder skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/ eller eksisterende bebyggelse med henblikk til material og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting og tilpasset det landskap og natur det inngår i. Det skal opparbeides parkeringsplasser i tråd med gjeldende bestemmelser om parkering som står i punkt 1.7.

2.5.4 Svartisen turistsenter- Kneisen

PBL § 11-10 nr. 2

I tillegg til punkt 2.5.2 gjelder følgende for turistsenter ved Austerdalsvatnet/ Svartisen: Reguleringsplanen for turistsenteret må ta hensyn til det helhetlige landskapsrommet (vurdert til å ha nasjonal verdi). Det stilles derfor store krav til arkitektonisk kvalitet ved utformingen av turistsenteret.

Atkomst til turistsenteret skal skje via båt og til fots.

Området er et viktig beiteområde for rein, og hensyn til reindrift blir viktig ved utformingen av reguleringsplanen.

2.5.5 Dykkersenter og saunapark - Plura

PBL § 11-10 nr. 2

Området er lagt inn uten krav om detaljregulering. I tillegg til punkt 2.5.3, punktene under 5.3 og de generelle bestemmelsene i punkt 1.1-1.14 gjelder følgende for dykkersenter ved Plura/Jordbrua:

Felles for alle elementene som tilhører dykkersenteret innenfor gårdstunet i LNFR2 og i fritids- og turistformål:

Det tillates etablert et dykkersenter med tilhørende overnattingsplasser og funksjoner ved Jordbrua. Funksjonene skal i størst mulig grad innpasses i eksisterende bygninger på gårdstunet, men det tillates også oppført nye bygninger innenfor rammene av disse bestemmelsene. Utformingen må ta hensyn til naturen rundt og nærheten til elva. Bygningene skal plasseres skånsomt i terrenget, naturinngrepene skal være minst mulig og sprenging skal unngås. Nye bygninger skal plasseres utenfor kartlagt faresone for flom. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Allmennhetens tilgang til friluftsområder og elvebredden skal ikke hindres. Godkjent avløpsanlegg må etableres.

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

Gårdstunet i LNFR2:

Innenfor gårdstunet som er avsatt til LNFR2-formål, tillates det etablert inntil 6 nye bygg med funksjoner tilknyttet dykkersenteret (overnattingshytter/dykkersenter/tekniske anlegg/utsalg og lignende). Ett av byggene tillates etablert med en grunnflate inntil 90 m², to bygg med en grunnflate inntil 80 m², to bygg inntil 30 m² og ett bygg inntil 15 m². Ett bygg tillates innenfor faresone for flom dersom avbøtende tiltak i henhold til anbefalinger i TEK 17 §7-2 gjennomføres. Se i planbeskrivelsen hvilket bygg dette er.

Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride henholdsvis 3,8 og 6,2 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Utformingen av byggene må ta hensyn til den verneverdige gårdsbebyggelsen i området. Det stilles derfor store krav til arkitektonisk kvalitet ved utformingen av dykkersenteret, og materialvalg og farger blir viktig.

Areal avsatt til fritids- og turistformål på nordsiden av elva:

Innenfor arealet avsatt til turistformål tillates etablert inntil 8 mindre bygg/hytter med funksjoner tilknyttet dykkersenteret (saunapark/badstuer, nordlyshytter/overnattingshytter og lignende) hver med grunnflate inntil 25 m². I tillegg kan det lages terrasse/platting på inntil 10 m² bygget sammen med hver hytte. Disse bygningene kan ikke skilles ut som egne enheter. Ved tilrettelegging for personer med funksjonsnedsettelse, kan inntil 3 av bygningene ha

grunnflate på inntil BYA 35 m² og ha en delvis overbygget terrasse/platting på inntil 15 m² i tillegg til nødvendige ramper for rullestol. Atkomsten til disse skal være gangstier i terrenget.

Gesims- og mønehøyde skal ikke overskride henholdsvis 3,4 og 6,2 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Bygningene skal plasseres minimum 20 meter fra elvekant. En av badstuene tillates etablert innenfor faresone for flom, nærmere elvekanten, i tilknytning til et nedgangspunkt for prøvedykking for nybegynnere og for testing av utstyr. Nedgangspunktet kan også tilrettelegges for bading.

Nedgangspunkt på sørsiden av elva (#7):

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

2.6 Råstoffutvinning (RU)

PBL § 11-7 nr. 1

2.6.1 Områder med plankrav (Råstoffutvinning- fremtidig)

PBL § 11-10 nr. 1

For alle områder satt av til råstoffutvinning- fremtidig, stilles det krav til utarbeiding av reguleringsplan. Eventuelle hensynssoner skal hensyntas i planarbeidet. For Rana Grubers områder ved Storforshei må det først utarbeides en områderegulering. Se punkt 1.1.1 «Områder hvor det kreves reguleringsplan»

2.6.2 Unntak fra plankrav

PBL § 11-10 nr. 1

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

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

2.6.3 Fysisk utforming av områder for råstoffutvinning

PBL § 11-10 nr. 2

Etablering av nye eller utvidelse av eksisterende områder for masseuttak kan bare skje i henhold til godkjent detaljreguleringsplan der uttaksvolum defineres. Det gjelder også for fradeling til slikt formål. I reguleringsplanen skal det inngå en driftsplan for området som omfatter blant annet utvinningsetapper, retningen for utvinningen, støyproblematikk,

sprenging/ sikring ved sprenging, arbeidstider, samt istandsetting av terrenget og revegetering med stedegen vegetasjon.

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

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

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

2.6.4 Langvassheia (ved Hauahei) og langs Snefjellåveien/ Altermarkveien; fysisk utforming

PBL § 11-10 nr. 2

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

2.6.5 Atkomstveier til områder for råstoffutvinning

PBL § 11-10 nr. 2

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

PBL § 11-7 nr. 1

2.7.1 Områder med plankrav

PBL § 11-9 nr. 1

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

2.7.2 Fysisk utforming av anlegg

PBL § 11-10 nr 2

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

Det stilles krav om skjermende innhegning av næringstomter, dersom den aktuelle virksomhet tilsier dette. Følgende prinsipper skal gjelde:

- Visuelt skjemmende virksomhet skal skjermes med gjerde i tett utførelse, i nødvendig høyde og kvalitet, eller gjerde i åpen utførelse med bakenforliggende vegetasjonsbelte, eller med beplantede jordvoller i nødvendig høyde.
- Støyende virksomhet kan pålegges innhegnet med støydempende gjerde eller beplantet jordvoll i nødvendig høyde. Det vises til grenseverdier for støy i T-1442.

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

2.8 Idrettsanlegg (IDR)

PBL § 11-7 nr. 1

2.8.1 Områder med plankrav

PBL § 11-9 nr. 1

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

2.8.2 Unntak fra plankrav

PBL § 11-10 nr. 1

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

2.8.3 Fysisk utforming

PBL § 11-10 nr. 2

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

Følgende områder skal planlegges under ett:

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

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

2.9 Skytebane (SKB – H360)

PBL § 11-7 nr. 1

2.9.1 Unntak fra plankrav

PBL § 11-10 nr. 1

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

2.9.2 Fysisk utforming

PBL § 11-10 nr. 2

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

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

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

Følgende områder skal planlegges under ett:

- Atkomst/ 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 dekket med stedege masser slik at det ikke blir synlige pukk/ gruskanter.

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

PBL § 11-7 nr. 1

2.10.1 Fysisk utforming av anlegg

PBL § 11-10 nr. 2

Spredd næringsbeb. for energiprod.	Spredd 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 landskapsestetiske hensyn. Naturlig kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal ivaretas på best mulig måte. Det skal ikke foretas unødig kjøring i terrenget under anleggsperioden som kan forårsake terrengskader.

Kabler og rørgate	Det tillates ikke overføringskabel i luftstrek 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 atkomstvei, bør vurderes nærmere. Dersom det må bygges ny atkomstvei 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.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Arealformål 2)	PBL § 11-7 nr. 2
--	-------------------------

3.1 Vei (V)	PBL § 11-7 nr. 2
--------------------	-------------------------

3.1.1 Samferdselsanlegg med plankrav	PBL § 11-9 nr 1
---	------------------------

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

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

<p>For krav til vei gjelder Statens Vegvesens veinormaler.</p> <p>Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafiksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett. Ved etablering av virksomhet skal det legges til rette for trafiksikkerhet og effektiv varelevering, primært på egen grunn.</p> <p>Det må søkes gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transport middel.</p> <p>Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafiksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.</p>

3.1.3 Avkjørsler

PBL § 11-10 nr. 4

Retningslinjer:

<u>Meget streng holdning (i) – fjernveier:</u> E 6, E 12 og fylkesvei 810.	
a	Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler.
b	Gårdsbruks hovedavkjørsel kan tillates når den tilfredsstillende tekniske krav.
c	Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler – utenom primærnæring som er bundet til arealene – tillates kun etter godkjent plan etter Plan og bygningsloven.
d	Det bør gis ("ny") avkjørselstillatelse i forbindelse med fradeling av eksisterende bolighus når fradeling av et nytt bruksnummer ikke innebærer vesentlig økt eller endret bruk av den eksisterende avkjørsel. Det forutsettes at slik fradeling er ønskelig og at tillatelse er gitt iht. Plan- og bygningsloven og landbrukslovgivning.

<u>Streng holdning (i-) - hovedveier:</u> Fylkesvei 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):

Fylkesvei 7372 (Langfjellveien), vestre del av fylkesvei 7364 (Plurdalsveien mellom E12 og kryss Langfjellveien)

a	Antall direkte avkjørsler til veiene må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler.
b	Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselsted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.
c	Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.
d	Dersom ny eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan medføre økt ferdsel av myke trafikanter langs hovedvei, skal sikkerheten for slike trafikanter (veistandard, trafikk tetthet, hastighet, g/s-vei, skulderbredde) vurderes før tillatelse gis.

Lite streng holdning (iv):

Fylkesveier (med unntak av FV 17, FV 810, FV 7372 og vestre del av FV 7364) og kommunale veier

a	Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at de tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger tilrette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.
---	---

4 Grønnstruktur

PBL § 11-7 nr. 3

(Arealformål 3)

4.1 Friområder (FRI)

PBL § 11-9 nr. 5

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

Retningslinjer:

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

4.2 Naturområder - viktige naturtyper (GN)

PBL § 11-9 nr. 5

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

Retningslinjer:

	Også regionalt og lokalt viktige naturtyper skal hensyntas, men disse er ikke satt av til egne formål i kommuneplanen. For en oversikt over viktige naturtyper (39 områder) satt av i kommuneplanen- se planbeskrivelsen.
Friluftsområder/ skolegårder/ parker	Grøntområder innbefatter også alle områder avsatt til friområder og friluftsområder i vedtatte planer. Videre omfattes begrepet av skolegårder, parker og hager/ parker ved institusjoner, offentlige bygg og bygg til allmenntilgjengelige formål.
Regionalt/ lokalt viktige naturtyper	Områder registrert som regionalt og/ eller lokalt viktige naturtyper bør også tas hensyn til ved ev. søknad om nye bygge- og anleggstiltak, eller oppstart av organisert virksomhet som kan være til skade eller virke sjenerende på fugle-, dyre- og eller plantelivet.
Langs vassdrag	Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

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

PBL § 11-7 nr. 5

(Arealformål 5)

5.1 Generelle bestemmelser

PBL § 11-11 nr. 1

Tiltak på eksisterende bygg	Mindre tiltak på eksisterende, lovlig oppsatte bygg eller anlegg, tillates hvis tiltaket: <ul style="list-style-type: none">— er innenfor rammen av arbeid som kan tillates innenfor § 20-4 og § 20-5 i plan- og bygningsloven— ikke endrer den bruken som allerede er lovlig etablert— holder seg innenfor rammen som gis i de generelle bestemmelsene i punkt 1.1 – 1.14.
-----------------------------	---

	Denne bestemmelsen er unntatt på grunn av innsigelse fra Statsforvalteren i Nordland.
Anlegg til hytter	Anlegg for strømforsyning til hytter som ikke tidligere har hatt innlagt strøm, er ikke å anse som mindre tiltak. Innlagt strøm kan bidra til vesentlig endring av bruken av hyttene, og dermed få større konsekvenser for hensyn som reindriftsnæring og drikkevannskilder. Det samme gjelder vann- og avløpsanlegg til hytter som ikke har hatt innlagt vann tidligere, og veiforbindelse til områder som ikke har hatt dette tidligere. De totale virkningene av slike tiltak må derfor utredes før eventuelle dispensasjonssøknader kan behandles.
Reversering av arealinngrep	Reversering av arealinngrep tillates.
Beiteområder	Beiteområdene for rein skal prioriteres gjennom en streng praksis knyttet til utbygging av vindkraft, vannkraft, mineralutvinning og andre arealkrevende inngrep.
Lysbruk	Se generelle bestemmelser under punkt 1.3

5.2 LNFR1

PBL § 11-7 nr. 5a

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

5.2.1 Vilkår og bruk

PBL § 11-11 nr. 1

LNFR1 - førende arealbruk	Landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er den førende arealbruken innenfor LNFR1-områdene. Unntatt fra dette er områder angitt med særskilte hensynssoner, hvor andre spesielle hensyn skal tas.
Tillatt bruk	Innenfor landbruks-, natur-, friluft-, samt reindriftsområdene er det kun tillatt å gjennomføre nødvendige bygge- og anleggstiltak med tanke på landbruk, reindrift og/ eller gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Fradeling av tomt eller oppføring av bolig-, fritids- eller ervervbebyggelse utenom stedbunden næring tillates ikke. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse.
Massetak/	Massetak eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt. Massetak og vesentlig terrenginngrep tilknyttet til stedbundet næring kan tillates der det er

Vesentlige terreng-inngrep	geoteknisk forsvarlig. Se bestemmelser/ retningslinjer i punkt 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 Statsforvalteren i Nordland/ berørt(e) reinbeitedistrikt/ ev. berørt sameby.
Skogsdrift	Skog skal driftes og hogges ut ifra de miljøstandarder som til enhver er gjeldende. Dersom friluftslivet blir skadelidende for en kortere/ lengre periode som følge av skogsdrift, skal det gjøre avbøtende tiltak som fremmer friluftsliv og ferdsel i området. Istandsetting av hogstområder skal gi de samme mulighetene for ferdsel og opphold som før skogsdrifta startet.

Retningslinjer:

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

5.3 LNFR2

PBL § 11-7 nr. 5b

Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

5.3.1 Vilkår og bruk

PBL § 11-10

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

Generelle bestemmelser	Dersom det gis tillatelse til spredt bolig-, fritids-, nærings- og/ eller annen bebyggelse, gjelder alltid de generelle bestemmelsene i dette dokument.
Hensyn til landbruk	Spredt bebyggelse skal ikke plasseres på dyrka/ dyrkbar mark, eller på skogsmark med høy bonitet. Atkomst skal ikke legges over dyrka mark.

	Bebyggelsen skal ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.
Buffersone mellom LNFR og bolig	Dersom boligtomt(er) lokaliseres i grensen mot dyrka mark, skal det beholdes en buffersone mellom dyrka mark (LNFR1) og boligtomt(er). Buffersonen skal legges i udyrkbart areal.
Vassdrag	Bebyggelse skal ikke hindre fri ferdsel langs vassdrag. De generelle bestemmelser for tiltak langs vann og vassdrag under pkt. 6.2 gjelder også ved spredt bolig- og fritidsbebyggelse.
Hus, garasje/ uthus: Størrelse, høyde m.m	Se de generelle bestemmelsene i punkt 1.3 i dette dokument.
Hytter/ uthus: Størrelse m.m.	Se de generelle bestemmelsene i punkt 1.3 i dette dokument.
Små vannkraftverk	Saksbehandling skal skje i henhold til "Regional plan for små vannkraftverk, Nordland fylkeskommune". Se for øvrig pkt. 2.9.
Bebyggelse på gårdstun Jordbru #5	Innenfor bestemmelsesområdet #5 kan det etableres inntil 25 overnattingsplasser i tilknytning til dykkersenteret innenfor eksisterende gårdstun. Inntil 10 av overnattingsplassene kan etableres i ny bebyggelse. Resterende overnattingsplasser skal etableres i godkjent eksisterende bebyggelse. Se bestemmelser under 2.5.5

Retningslinjer:

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

5.3.2 Plassering og omfang av spredt bebyggelse

PBL § 11-11 nr. 2

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

Nr.	OMRÅDE	Tillatt ny bolig-bebyggelse	Tillatt ny fritids-bebyggelse	Naust
101	Dalsgrenddalen	0		
301	Ildgruben	4		

302	Villen-Fagerdal	0		
303	Reinfjellia-Raudvatnet	0	0	0
304	Raudvatnet-Tverrvatnet	0	0	0
305	Nevertjønnlia	0	0	0
501	Skonseng NSB-område	3		
502	Skonseng idrettsplass	2		
503	Skonseng Leirbekkhei	0		
504	Skonseng Reinforsen	1		
505	Plurdalen	5	2	
506	Kallvatnet -Medtibekken	0	0	0
507	Kallvatnet - Kåtabekken	0	0	0
508	Jordbru	Det tillates 6 nye bygg tilknyttet dykkersenteret		
601	Grønfjelldalen	6	5	
602	Grønfjelldalen langs vei til Stubbforsmoen	2		
603	Storvoll	3		
604	Andfjell- Elvmøthei	2	3	
605	Litlumlia	0	0	0
701	Langvatnet	0		
702	Ramnåga	1		
703	Langvassgrenda	3	0	
704	Bjørnå-, Svartis-, Røvassdalen	2	2	
801	Alteren	4		
802	Tjuvhaugen, Alteren	0	0	
803	Ågtjønna		0	
804	Bustnes		2	
901	Straumen, Indre Eidbuktatjønna		0	
902	Eidbukta		0	
903	Leirfallmoen, Straumen	3		
904	Tybekk		0	
905	Nordgård		0	
906	Holmelva nord		1	
907	Holmelva vest		0	
908	Brattlandsveien		2	
909	Brattland		2	
910	Steinhaus		1	
911	Sjoneidveien	5		
912	Myklebostad-Stiauren	3		
913	Hauknes-Fuglstad		0	
914	Nordsjona		0	

915	Helgå (øvre)		0	
916	Helgå (nedre)			3
917	Tortenvika			3

6 <u>Bruk og vern av sjø og vassdrag</u> (Arealformål 6)	PBL § 11-7 nr. 6
--	-------------------------

6.1 <u>Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn.</u>	PBL § 11-11 nr. 3, 6 og 7
---	----------------------------------

Generelt	Inngrep og/ eller aktiviteter i sjø, vann og/ eller vassdrag som kan skade eller være til ulempe for naturmangfoldet er ikke tillatt. Forurensning og/ eller skadelig avrenning til sjø, vann og/ eller vassdrag skal begrenses til det minimale. Alle tiltak skal følge gjeldende lover og forskrifter for å begrense risiko for forurensning.
Vannkvalitet/ drikkevann	Drikkevannskilder er særskilt sårbare, og tiltak i/ ved drikkevann må ikke være av en slik karakter at det kan skade drikkevannskvaliteten eller gi fare for akutt 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 Forvaltningsplan for vannområde Ranfjorden ikke nås er ikke tillatt. Dersom nye inngrep kan endre miljøtilstanden eller vanskeliggjøre miljøoppnåelsen, må kravene i vannforskriften § 12 være oppfylt. I områder med mye avrenning fra landbruk eller spredt bebyggelse, må tiltak gjennomføres for å redusere påvirkning.
Farled	Det skal ikke plasseres merder eller bøyer som kan komme i konflikt med farleden. Det tillates heller ikke tiltak som kan redusere fri dybde i leden.
Fiske- områder	Aktivitet og ferdsel i fiskeområder må ikke være til skade for utøvelse av fiske verken direkte eller indirekte. Fiskeområder angir områder som er viktige for fiskerinæringen, herunder gytefelt, rekefelt, landnot-områder og låsettingsområder.
Akvakultur	Opprettelse og drift av akvakultur skal være i tråd med akvakulturloven og akvakulturdriftsforskriften. Aktivitet og ferdsel ved akvakulturområdene i Sjona må ikke være til skade for fisk eller anlegg, verken direkte eller indirekte. Synlige anlegg i overflaten skal ligge innenfor området satt av til akvakultur. (rev. 25.04.2025 - jf. endring nr. 1)

Buktodden, Sjona	Buktodden NØ i Sjona skal benyttes til akvakultur for laksefisk. Allmenn ferdsel nærmere enn 20 meter og å drive fiske nærmere enn 100 meter fra det synlige anlegget i overflaten er forbudt. Begge forbudssonene ligger innenfor akvakulturformålet. (rev. 25.04.2025 - jf. endring nr. 1) Sikringsone for fortøyninger for akvakulturanlegg (#8): Fortøyningene for akvakulturanlegget skal plasseres innenfor bestemmelsesområdet #8, og skal ikke være til hinder for ferdsel på sjø. (rev. 25.04.2025 - jf. endring nr. 1)
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, Røvasdalen, Glomådeltaet, Alternbukta, Bustnes, Straumen, Utskarpen, Sjonbotn, Nord-Sjona, Helgåvatnet nordøst. All ferdsel og virksomhet i disse områdene må skje med varsomhet. Med henvisning til Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag understrekes krav om at særlig aktpågivenhet skal vises i hekketida for å beskytte sjøfugl.
Friluftsområde i vann	Her inngår vestre del av badeplass på Alteren som ikke inngår i reguleringsplan.

6.2 Byggegrenser langs sjø og vassdrag

PBL § 11-11 nr. 5

100 m- beltet langs sjø og verna vassdrag	Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 100 m-beltet langs sjøen (målt i horisontalplanet fra strandlinja ved gjennomsnittlig flomvannstand) eller langs verna vassdrag.
50 m-beltet langs vann og vassdrag	Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 50 m-beltet langs vann og vassdrag. Forbudet gjelder også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak og utfyllinger. Strandlinjen ved ferskvann og vassdrag skal i hovedsak bevares uten inngrep. Kaianlegg og flytebrygger tillates ikke. Tiltak helt ned til strandlinja begrenses til felles utsettingsplasser.
Reguleringsplaner i	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.

100-meters-beltet/ 50-metersbeltet	Det skal tydelig synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen.
Landbrukstiltak	Bygge- og anleggstiltak som er en del av nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag omfattes også av forbudet.
Funksjonell strandsone	Ved fradeling og/ eller bygge- og anleggstiltak ved sjø, vann og vassdrag skal den funksjonelle strandsonen vurderes ut i fra naturlig topografi, ev. veier, jernbanelinje og/ eller andre naturlige avgrensninger.
Strandlinjen og innretninger i vann	Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak fra strandlinjen ut i vann eller vassdrag. Alle innretninger i vann, som ikke har landfast feste eller som fysisk ikke berører strandlinjen, omfattes også av byggeforbudet.
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	<p>Strandsoner skal hovedsakelig tilrettelegges for allmenhetens rekreasjon og opphold. For ev. bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsmål. Dette for å sikre allmenn tilgang og reduseres inngrepets virkning i landskapsbildet.</p> <p>Unntak kan gjøres i spesielle tilfeller hvor hensynet til allmenn ferdsel, landskap og naturmiljø ikke blir berørt, eller intensjonene i dette punktet løses på annen måte gjennom reguleringsplanen eller kommune(del)plan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeiding av plan. Bebyggelsen må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres. Etablerte stier skal i hovedsak søkes ivaretatt i planleggingen</p> <p>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.</p>
-------------	--

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	<p>Brygge og/ eller flytebrygge i sjø kan tillates. Plasseringen må være gunstig blant annet med tanke på atkomst (avkjørsel fra hovedvei), landskapsmessige hensyn og antallet hus/ hytter som kan nytte brygga/ flytebrygga. Allmennhetens ferdsel skal opprettholdes/ sikres.</p> <p>Brygger og flytebrygger skal være nøkternt og forsvarlig utformet (estetisk). Anlegget skal stå i forhold til bruksbehov, klimatiske forhold og antall brukere.</p> <p>Nye flytebryggeanlegg for mer enn 6 båter og nye kaianlegg vil utløse krav om reguleringsplan. Det skal opparbeides 0,5 parkeringsplass per båt plass. I planen skal utbyggingsrekkefølge fremgå, der atkomst, parkering osv. må være på plass før utbygging av båt plasser.</p>
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.

7 Hensynssoner

PBL § 11-8

7.1 Sikrings-, støy og faresoner

PBL § 11-8 a

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

7.1.1 Sikringssoner		
Nedbørsfelt inntakskilde	<p>Nedbørsfelt for inntakskilden for drikkevann er vist som hensynssone H110 og H110_1. Innenfor disse områdene skal det vises spesielt varsomhet ved nye bygge- og anleggstiltak, rehabilitering/ ombygging og ev. fortetting. Det tillates ikke bygninger, anlegg eller virksomhet som kan skade drikkevannskvaliteten eller gi fare for akutt forurensing. Dette gjelder også vannverk i nabokommunen(e), hvor deler av nedslagsfeltet ligger innenfor Rana (Einmoen vannverk, Nesna kommune).</p> <p>Innenfor nedbørsfeltet for inntakskilden, som er markert som område H110_1, er det ikke tillatt med:</p>	H110 H110_1

	<ul style="list-style-type: none"> • bruk av motordrevet kjøretøy på islagt vann uten særskilt tillatelse fra kommunen • ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som vil gi økt aktivitet eller på annen måte påvirker vannkilden negativt • fast gapahuk, badestamp og lignende installasjoner innenfor 50-metersonen til høyeste regulerte vannstand (HRV) til vann og vassdrag • innlagt vann i hytter. Dette gjelder ikke for hytter og hus med allerede godkjent utslippstillatelse • etablering av nye avløpsanlegg. Eksisterende avløpsanlegg uten utslippstillatelse skal etter pålegg saneres. Eksisterende avløpsanlegg med utslippstillatelse skal etter pålegg utbedres for å tilfredsstille gjeldende utslippskrav • militærøvelser og redningsøvelser uten særskilt tillatelse fra kommunen • ridning og kjøring med hest nærmere enn 50 m fra vannkanten (HRV). Offentlig vei og atkomstveier er unntatt forbudet • parkering av anleggsmaskiner. Parkering kan likevel gjennomføres dersom maskinene er plassert slik at en eventuell oljelekkasje kan samles opp og håndteres. Anleggsmaskiner skal kjøres ut av nedbørsfeltet når de ikke er i jevnlig bruk • Industri med forurensningsfare • Transportere, lagre eller bruke stoffer som er av sådan art eller i slike mengder at stoffene om de unnslipper, kan medføre fare for at nedbørsfeltet og / eller vannkildene kan bli forurenset • etablering av leir og teltplasser eller lignende nærmere enn 50 m fra vannkanten (HRV) • bruk av sprøytemidler • bruk av naturgjødsel • kjemikaliatoalett • lagring av olje, parafin og andre oljeprodukter. <p>Følgende unntak gjelder:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ I private hytter kan det lagres inntil 25 liter parafin. Parafinen skal lagres forskriftsmessig. ○ Boligeiendommer/næringseiendommer og foreningshytter kan lagre olje og oljeprodukter utover 25 liter etter avtale med vannverkseier. Lagringen skal tilfredsstille de krav vannverkseier finner nødvendig av hensyn til vannforsyningen, som for eksempel «tank i tank». 	
--	--	--

	<p>Oppgradering av eksisterende tilrettelagte skiløyper, stier og andre nødvendige tiltak må godkjennes av kommunens seksjon for vann og avløp.</p> <p>Hundelort skal plukkes opp ved vannkant og på islagt vann</p>	
Vann og bekker med direkte overføring til inntakskilde	<p>Vann og bekker med direkte overføring til inntakskilde for drikkevann er vist som hensynssone H110_2. Innenfor denne hensynssonen er det ikke tillatt med:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nedgraving, tømning og deponering av søppel, avfall og slam (gjelder ikke avfall fra hyttetoalett) • etablering av campingplasser og hoteller • nye bolig- og hyttefelt • lagring av kjemikalier i beholdere større enn 3 m³ • ny næringsvirksomhet. Dette omfatter også næringsvirksomhet som ligger eller har sin hovedaktivitet utenfor nedbørsfeltet • nye/flere avløpsanlegg uten særskilt godkjent søknad. Alle avløpsanlegg skal tilfredsstille offentlige krav • industri med forurensningsfare • transportere, lagre eller bruke stoffer som er av sådan art eller i slike mengder at stoffene om de unnslipper, kan medføre fare for at nedbørsfeltet og / eller vannkildene kan bli forurenset <p>I forbindelse med skogsdrift etc. skal det i den grad det er mulig brukes vegetabiliske og miljøvennlige produkter</p> <p>Etablering av nye turveier eller driftsveier kan tillates etter søknad.</p> <p>Tilrettelegging eller etablering av rasteplasser kan tillates etter søknad</p>	H110_2
Alle nedbørsfelt	<p>Innenfor hensynssonen H110_3 er det ikke tillatt med:</p> <ul style="list-style-type: none"> • industri med forurensningsfare • transportere, lagre eller bruke stoffer som er av sådan art eller i slike mengder at stoffene om de unnslipper, kan medføre fare for at nedbørsfeltet og / eller vannkildene kan bli forurenset 	H110_3
Brønnområde	<p>Brønnområdene er vist med hensynssone H120_1. Sonen gjelder med en radius på 30 meter rundt brønnen.</p>	H120_1

	Sonen skal kun benyttes til aktivitet knyttet til driften av vannverket.	
Sårbare innstrømnings-områder for brønnområde	<p>Sårbare innstrømningsområder for brønnområdene er vist med hensynssone H120_2. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt med:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som vil gi økt aktivitet eller på annen måte påvirker vannkilden negativt • camping • motorferdsel (bortsett fra trafikk på eksisterende veinett (baser data fra 2019)). • nedgraving, tømming og deponering av søppel, avfall og slam • etablering av campingplasser og hoteller • bruk av sprøytemidler • bruk av naturgjødsel 	H120_2
Ytre verneområde for brønnområde	<p>Ytre verneområde, nedslagsfelt, for brønnområde er vist med hensynssone H120_3. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt med:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lagring av kjemikalier i beholdere større enn 3 m³ • masseuttak • nye veier og parkeringsplasser • avfallsdeponier • industri med forurensningsfare <p>Etablering av andre brønner enn i tilknytning til vannverket kan tillates etter søknad.</p> <p>Etablering av nye turveier eller driftsveier kan tillates etter søknad.</p>	H120_3
Vanninntak for drikkevannskilde	<p>Inntaksområder for drikkevann er vist som hensynssone H190.</p> <p>Innenfor disse områdene tillates ikke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • motorferdsel uten særskilt tillatelse fra kommunen • tilrettelegging for oppholdssted for beitedyr • etablering og eller utvidelse av bebyggelse og anlegg • bading i vann, bekker og elver. Dette gjelder også for hunder og andre husdyr 	H190
Høyde-restriksjoner Mo	Høyderestriksjonene for Mo i Rana lufthavn- Røssvoll er vist som hensynssone H130.	H130

i Rana lufthavn- Røssvoll	<p>Maksimalt tillatt byggehøyde på bygninger og anlegg må ikke overstige høyderestriksjonene for Mo i Rana lufthavn-Røssvoll. Se kart for høyderestriksjonene i planbeskrivelsen.</p> <p>Alle nye bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssone H130 skal sendes på høring til luftfartsmyndighetene.</p> <p>Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H130 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanene for Mo i Rana lufthavn – Røssvoll.</p> <p>Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Mo i Rana lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.</p>	
Høyde- restriksjoner ny lufthavn - Fagerlia	<p>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.</p> <p>Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H130_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanene for ny flyplass.</p> <p>Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Mo i Rana lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.</p>	H130_1 #2
Jernbane	<p>Byggeforbud langs jernbane er i uregulerte områder vist med hensynssone H130_2.</p> <p>Innenfor sikkerhetssonen er det et generelt byggeforbud. Eventuelle dispensasjoner innenfor sikkerhetssonen må forelegges banemyndighet.</p>	H130_2
Flystøysoner, Mo i Rana lufthavn - Røssvoll	<p>Gul støysoner rundt lufthavnen er vist som hensynssone H220</p> <p>Innenfor denne sonen bør det ikke plasseres bygninger/ virksomheter for varig opphold.</p>	H220

	<p>Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje.</p> <p>Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.</p>	
Flystøysone, ny lufthavn - Fagerlia	<p>Flystøysoner rundt ny lufthavn på Fagerlia 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.</p>	H220_1

7.1.2 Faresoner		
Kvikkleire	<p>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</p>	H310
Flom	<p>Registrerte områder som berøres av 200 årsflommen er vist som hensynssone H320. Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivået for en 200-årsflom innenfor denne hensynssonen. Tiltak på eksisterende bebyggelse kan tillates innenfor rammen av TEK17 § 7-2 femte ledd og § 7-3 tredje ledd. Det tillates ikke bruksendring eller etablering av rom for varig opphold i kjeller/underetasje.»</p>	H320
Skytebane	<p>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.</p>	H360
Høyspentledninger	<p>Fareområde i forbindelse med høyspenningsanlegg er illustrert som H370. Byggegrenser i tilknytting til høyspenningsanlegg – se under generelle bestemmelser pkt. 1.4 «Infrastrukturtekniske krav»</p> <p>I hensynssonen er det et generelt forbud mot bygg eller tiltak. Eventuelle dispensasjoner avklares med linjeeier.</p>	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 allmenhetens friluftsinnteresser som skal være førende. På land skal det ikke etableres ny bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med denne bruken. Det kan etableres tilretteleggingstiltak for å fremme friluftslivet, samt å sikre området som friluftsområde. Flatehogst bør unngås innenfor disse områdene.	H530
Bevaring naturmiljø	Ved tiltak i hensynssoner bevaring naturmiljø, skal en være spesielt aktpågivende ved vurderingen av konsekvenser for naturmangfoldverdiene. Vurderinger gjøres av naturforvalter eller en med tilsvarende kompetanse. Kommunen kan stille krav om nærmere undersøkelser og eventuelle vurderinger av konsekvenser for naturmangfoldet.	H560
Bevaring kulturmiljø	Bygg og konstruksjoner som inngår i «Verneplan for Rana» og som ligger i uregulert område er vist som hensynssone H570. Dette gjelder 18 verneobjekter, og for disse gjelder «Vedtatte prosedyrer for saksbehandling», kap. 4 i verneplanen. For oversikt over objekter- se planbeskrivelsen (eller verneplanen). For øvrig må det tas hensyn til objekter som er registrert i Askeladden (Riksantikvarens offisielle database over fredete kulturminner og kulturmiljøer i Norge) og/ eller SEFRAK-registrerte bygninger.	H570

Retningslinjer for hensynssone reindrift:

Tverrvatnet og Utskarpen	Anlegg i forbindelse med reindrift ved Tverrvatnet og i Utskarpen er angitt som hensynssone H520	H520
--------------------------	--	------

	I disse områdene skal det ikke etableres ny bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med bruken av områdene til reindrift.	
Sone 1	<p>Det aksepteres vanlig utnyttelse til jord- og skogbruk. Boligbygging i nærheten av eksisterende bebyggelse kan tillates. Det betyr at nye boliger skal falle naturlig inn i eksisterende husklynger eller husrekker, og ikke bidra til ytterligere spredning av bebyggelsen.</p> <p>Det tillates ikke bygging av nye fritidsboliger, foreningshytter eller utleiehytter i området. Kun bygging av nødvendig husvære tilknyttet reindriften og annen utmarksnæring tillates, i tråd med LNFR-formålet. Gjenværende tillatte fritidsboliger i LNFR2-områdene i gjeldende kommuneplan tillates, dersom disse plasseres nært eksisterende hytter og vinteråpen vei, og plasseringen skal sendes på høring til reinbeitedistriktet.</p> <p>Det kan fortsatt fremmes reguleringsplanforslag for de tre områdene avsatt til framtidig boligbebyggelse og fritidsbebyggelse med krav om reguleringsplan ved Snasen i Grønfjelldalen.</p> <p>Beiteområdene for rein skal prioriteres gjennom en streng praksis knyttet til utbygging av vindkraft, vannkraft, mineralutvinning og andre arealkrevende inngrep.</p> <p>Tiltak som reverserer arealinngrep tillates.</p>	H520_1
Sone 2	<p>Det tillates ingen dispensasjoner unntatt for boligbygging i nærheten av eksisterende bebyggelse. Det betyr at nye boliger skal falle naturlig inn i eksisterende husklynger eller husrekker, og ikke bidra til ytterligere spredning av bebyggelsen. Kommunen skal ha en streng praksis innenfor LNFR-områder til bygging og deling. Det tillates vanlig utnyttelse til jord- og skogbruk.</p> <p>Tilrettelegging for friluftsinnteresser må ikke forstyrre reinen.</p> <p>Beiteområdene for rein skal prioriteres gjennom en streng praksis knyttet til utbygging av vindkraft, vannkraft, mineralutvinning og andre arealkrevende inngrep.</p> <p>Tiltak som reverserer arealinngrep tillates. Et eksempel på dette er flytting av anleggsvegen over Umskardet til Umbukta-Langtjønna.</p>	H520_2

Sone 3	<p>Det tillates ingen dispensasjoner unntatt for boligbygging i nærheten av eksisterende bebyggelse. Det betyr at nye boliger skal falle naturlig inn i eksisterende husklynger eller husrekker, og ikke bidra til ytterligere spredning av bebyggelsen.</p> <p>Beiteområdene for rein skal prioriteres gjennom en streng praksis knyttet til utbygging av vindkraft, vannkraft, mineralutvinning og andre arealkrevende inngrep.</p> <p>Tiltak som reverserer arealinngrep tillates.</p>	H520_3
--------	---	--------

7.3 Sone for båndlegging

PBL § 11-8 d

7.3.1 Områder som er båndlagt:

Nasjonalparker: H720_1	Saltfjellet-Svartisen nasjonalpark	Naturvernloven
Naturreservater: H720_2	Kvannlia-Sølvjodalen, Lian (barskogvern), Fisktjønna, Blakkådalen, Tiurhaugen, Solhaug, Hammernesflåget.	Naturvernloven
	Langtjørnlia, Virvassdalen, Henriktjønna, Løftlia	Naturmangfoldloven
Landskapsvern: H 720_3	Glomådeltaet landskapsvernområde med fuglelivsfredning	Naturvernloven
	Saltfjellet landskapsvernområde	Naturmangfoldloven
Verna vassdrag H720_5	Flostrandvassdraget, Helgåvassdraget, Straumenvassdraget, Glomåga	Naturvernloven
Transmisjonsnett 420 kV H740	Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.	Energiloven

Retningslinjer:

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

7.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

PBL § 11-8 f

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



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 30.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	24	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nevermoveien 34, 8630 STORFORSHEIA								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KA2023		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033 for Rana		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.06.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/7932/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20revidert%2025042025.pdf		
Delarealer	Delareal	1 059 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	1 059 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	LNFR1	
	Delareal	344 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6030
Navn	Detaljregulering for E6 Illhøllia N - Tjæraskardet, revidert
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/5079/6030_bestemmelser_utvidet.pdf
Delarealer	Delareal 23 m ² Formål Veg Feltnavn o_SV2
	Delareal 321 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BFS3



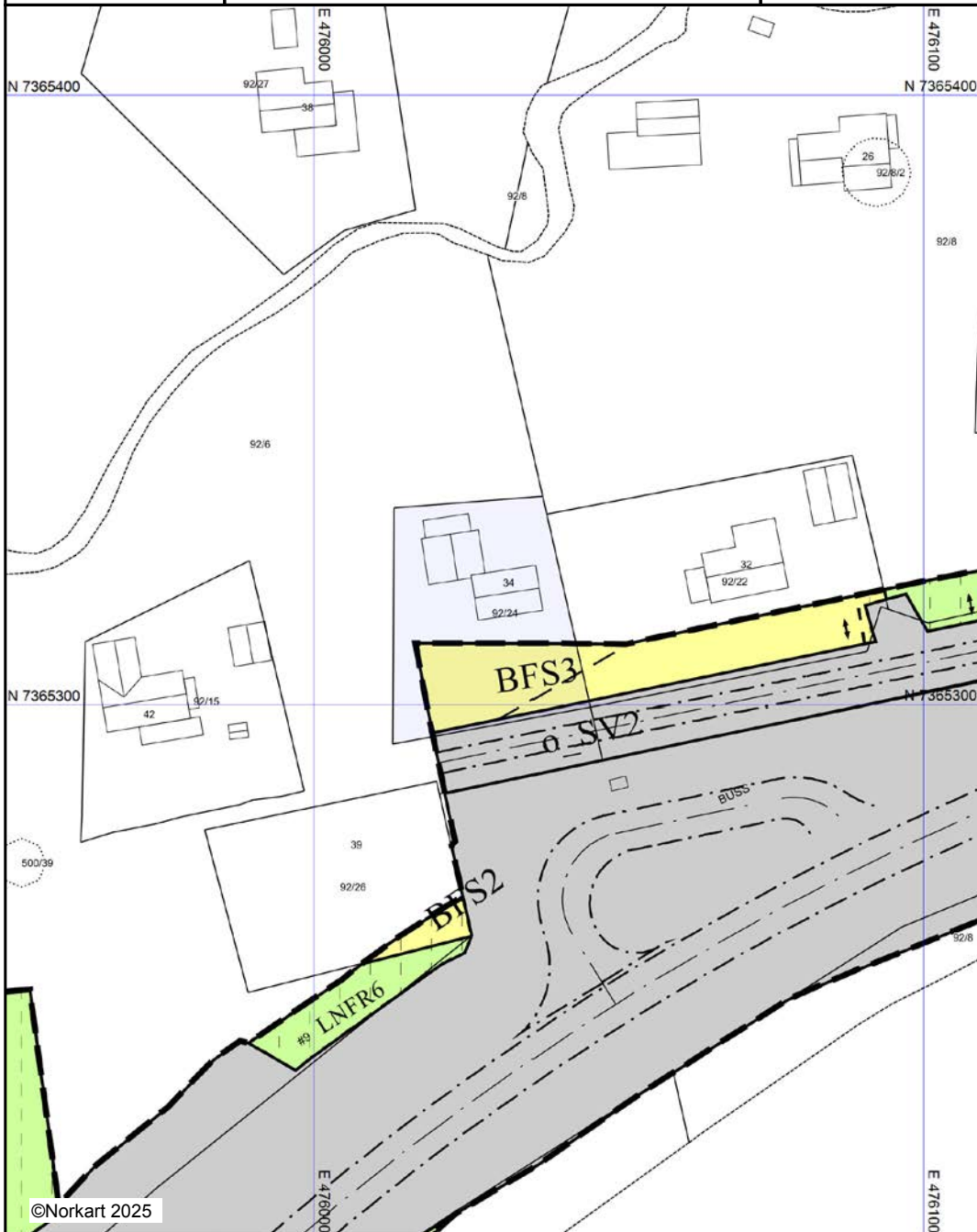
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/24
Adresse: Nevermoveien 34
Dato: 30.06.2025
Målestokk: 1:1000








UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Veg
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift plantilbehør

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR E6 ILLHØLLIA N –
TJÆRASKARDET, REVIDERT**

Plan datert: 08.04.2016 Bestemmelser datert:
Sist revidert: 10.02.2017 Sist revidert: 10.02.2017

21.08.2017 Vedtatte bestemmelser er utvidet med opplysningene ovenfor (navn, planID osv).

§ 1.0 Formål

Detaljreguleringsplanen skal legge til rette for bygging av ny E6, samt sikre fremtidig arealdisponeringen rundt ny E6.

§ 1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart med PlanID 6030, sist revidert 10.februar 2017 i målestokk 1:2000. Planens avgrensning er fra Illhøllia til Tjæraskaret.

§ 1.2 Planområdets arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til følgende arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder, jfr plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

§ 12-5 nr. 1 Bebyggelse og Anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Forretning (BF)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (o_TJ)
- Fritids- og turistformål (BFT)
- Industri (I)
- Forretning/kontor/industri (FKI)

§ 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg – (o_SV for offentlig veg, f_SV for felles veg og SV for privat veg)
- Gang- og sykkelveg (o_GS)

§ 12-5 nr. 3 Grønnstruktur

- Friområde

§ 12-5 nr. 5 Landbruks-, natur-, og friluftformål samt reindrift

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

§ 12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 12-6 Hensynssoner

- Sikringssone - Frisikt
- Faresone - Høyspenningsanlegg – sonen angir fare H370
- Infrastruktursone – krav vedrørende infrastruktur
- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

§ 12-7 Bestemmelser

- Anlegg og Riggområde (#)
- Støyvoll

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- § 2.0 Der ikke annet er vist i plankartet gjelder veglovens § 29 om byggegrensen 50 m fra senterlinje riksveg. Forbudet gjelder ikke bygg i tilknytning til veganlegget.
- § 2.1 Bussholdeplasser skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
- § 2.2 Kommer det fram gjenstander eller spor etter menneskelig aktivitet ved gravearbeid som omfattes av kulturminnelovgivningen skal arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune, kulturetaten.
- § 2.3 Miljøverndepartementets retningslinjer for arealbruk i støyutsatte områder (jfr. rundskriv T-1442) skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen.

Følgende støytiltak reguleres i denne planen:

- Voll mellom profil 10010-10380
- Voll mellom profil 12100-12930
- Betongrekkverk med skjerm mellom 13300-13370 med samlet høyde 2,5 meter
- Voll mellom 13370 – 13550 i 2 meters høyde.

For eiendommer med utendørs oppholdsareal som etter de fastlagte tiltakene likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene til rundskriv T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføringen av byggeplanen, dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille kravene til støynivå på uteplass (Lden 55 dB) eller kravene til innendørs støynivå (NS 8175).

Før ny E6 kan tas i bruk skal støyskjerming være etablert.

- § 2.4 De deler av eksisterende E6 som ikke tjener noe formål skal fjernes og området revegeteres til landbruksformål samtidig som veganlegget ferdigstilles.
- § 2.5 Geotekniske tiltak oppsummert i pkt. 10 s.16 («Oppsummering og arbeidsrekkefølge») og i «Beregningshefte P3-1 pkt. 9 s. 9 og 10 («Oppsummering og rekkefølge») i geoteknisk prosjekteringsrapport Illhullia – Tjæraskaret (datert 01.07.2016) skal følges.

- § 2.6 Det er igangsatt ytterligere vurderinger av forholdet til erosjon som følge av utfylling i Ranaelva nærmere. Eventuelle avbøtende tiltak (sikringstiltak) gjennomføres senest før trafikk settes på vegen.

Erosjonssikringen skal utformes på en slik måte at denne ikke vil komme i konflikt med gyteområder for anadrom fisk. Dette skal særlig ivaretas i forhold til fyllingen i o_V1, jf. reguleringsbestemmelsenes § 6.1.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Boligbebyggelse (B og BFS)

§ 3.1.1 BYA skal ikke overstige 30 % av regulert tomt.

§ 3.1.2 Gesims-/mønehøyde skal ikke overskride 6,5/8,5 m.

§ 3.1.3 Søknad om byggetillatelse skal inneholde utomhusplan i målestokk 1:200 (eller i annen hensiktsmessig målestokk) som nøyaktig viser:

- bebyggelsens plassering
- areal for uteopphold/lek (eks bord, benker, lekeapparat)
- gang- og kjøremønster
- parkering og biloppstilling
- snumulighet for bil på egen tomt og siktlinjer i avkjørsel
- forming av terrenget (høydeangivelser samt gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer
- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- håndtering av overflatevann
- plassering og utforming av avfallsanlegg
- areal for snølagring
- vegetasjon (eksisterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/bed som skal beplantes)
- andre forhold og element som har betydning for det regulerte formålet og kvaliteten i prosjektet og/eller i forhold til omgivelsene.

For mindre byggetiltak kan en lavere detaljeringsgrad vurderes.

§ 3.1.4 Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt for 2 biler pr. bolig. Situasjonsplanen skal vise 1 dobbeltgarasje pr. tomt. For hver utendørs biloppstillingsplass skal det beregnes 18 m².

§ 3.1.5 Ved nyanlegg eller hovedombygging av bolighus skal disse plasseres slik at det er minimum 100 m² sammenhengende uteoppholdsareal på bakkeplan skjermert fra E6 av bygninger eller støyvoll/-mur.

§ 3.1.6 De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

§3.2 Forretning (F)

§ 3.2.1 BYA skal ikke overstige 33 % av regulert tomt.

§ 3.2.2 Gesimshøyde skal ikke overskride 7,5 m.

§ 3.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_TJ)

Arealet er innregulert grunnet behov for midlertidig anleggsområde. Se reguleringsbestemmelser i tilstøtende plan.

§ 3.4 Fritids- og turistformål (BFT)

Arealet er innregulert grunnet behov for midlertidig anleggsområde. Se reguleringsbestemmelser i tilstøtende plan.

§ 3.5 Industri (I)

Arealet er innregulert grunnet behov for midlertidig anleggsområde.

§ 3.6 Forretning/kontor/industri (FKI)

§ 3.6.1 BYA skal ikke overstige 30 % av regulert tomt.

§ 3.6.2 Gesimshøyde skal ikke overskride 7,5 m.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Generelt

§ 4.1.1 Vegfyllinger skal slakes ut mot overflatedyrka mark.

Vegfyllinger skal slakes ut til minimum 1:7 og revegeteres tilsvarende tilstøtende areal alle steder hvor det er overflatedyrka mark.

§ 4.1.2 Matjord.

All matjord skal tas vare på og benyttes til opparbeidelse av overflatedyrka jord eller utslaking av vegfyllinger jfr. § 4.1.1. Eventuell matjord som ikke benyttes innen denne parsellen kan benyttes på nydyrkningsareal på parsellene fra Strandjord til Raufjellfossen.

§ 4.1.3 Justeringer i byggeplanfase.

Om det i byggeplanen skulle vise seg at det er formålstjenlig å gjøre små justeringer av senterlinje og vegskulder innen samferdselsformålet ansees det ikke å være i strid med planen. Rana kommune skal orienteres om eventuelle justeringer.

§ 4.2 Offentlige veger

§ 4.2.1 Offentlig veg o_SV1

Formålet omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, avkjørsler, busslommer, stopplasser, grøft- og skråningsareal, bruer, undergang, rekkverk, støttemurer, støytiltak, rasvoller og andre anlegg som naturlig tilhører ny veg. Hele eller deler av private veger kan også ligge innenfor området.

Arealet kan benyttes som rigg og midlertidig deponiområde under anleggsperioden. Vegbyggingsmaterialer kan hentes fra området. Etter endt anleggsperiode skal området opparbeides i tråd med vegvesenets håndbøker.

§ 4.2.2 Offentlig veg o_SV2, o_SV3, o_SV4, o_SV5, o_SV6 og o_SV7

Formålet omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, grøft- og skråningsareal og andre anlegg som naturlig tilhører veg.

Arealet kan benyttes som rigg og midlertidig deponiområde under anleggsperioden. Vegbyggingsmaterialer kan hentes fra området. Etter endt anleggsperiode skal området opparbeides i tråd med vegvesenets håndbøker.

§ 4.3 Felles private og private veger

§ 4.3.1 Privat veg SV1

Området reguleres som privat veg for Gnr. 92/1

§ 4.3.2 Privat veg SV2

Området reguleres som privat veg for Gnr. 87/1

§ 4.3.3 Privat veg SV3

Området reguleres som privat veg for Gnr. 87/16. Gnr. 87/1 kan benytte avkjørsel for å komme seg til SV2.

§ 4.3.4 Privat veg SV4

Området reguleres som privat veg for Gnr. 87/1

§ 4.3.5 Felles privat veg f_SV2

Området reguleres som felles privat veg for Gnr.92/11, Gnr. 92/16 og Gnr. 92/17.

§ 4.3.6 Felles privat veg f_SV3

Området reguleres som felles privat veg for Gnr. 88/3, Gnr. 88/20 og Gnr. 88/21.

§ 4.3.7 Felles privat veg f_SV4

Området reguleres som felles privat veg for Gnr. 87/1 og Gnr. 87/202

§ 4.3.8 Felles privat veg f_SV5

Området reguleres som felles privat veg for Gnr. 87/1, Gnr. 87/12, Gnr. 87/181, Gnr. 87/1/151 og Gnr. 87/214

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

- § 5.1 Arealene reguleres til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR).

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- § 6.1 Arealet reguleres til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_V1). «Gytefylling» skal være opparbeidet i tråd med Sweco rapport 22592001: «Fylling i Ranelva ved Rognlia – vurdering av potensial for anadrom fisk og forslag til kompensierende tiltak.» før ny E6 tas i bruk.

§ 7 HENSSYNSSONER

- § 7.1 Høyspenningsanlegg (H370)
Arealene reguleres til faresone høyspenningsanlegg.
- § 7.2 Sikringszone – frisikt (H140)
Arealet reguleres til frisiktzone.
- § 7.3 Infrastruktursone (H410)
Arealet reguleres til infrastruktursone.
Vegeier har rett til å drive vedlikehold i areal regulert til infrastruktursone slik at områdenes funksjon i dreneringssystemet kan opprettholdes.
- § 7.3 Bevaring av kulturmiljø (H570)
- § 7.3.1 Arealet reguleres til bevaring av kulturmiljø.
- § 7.3.2 Bygninger tillates ikke revet eller flyttet.
- § 7.3.3 Eksteriør skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse.
- § 7.3.4 Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre Materialer skiftes ut. Er utskifting nødvendig, skal kopier være mest mulig nøyaktige.
- § 7.3.5 Restaurering/tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates hvis dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.
- § 7.3.6 Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet.
- § 7.3.7 Regional kulturminnemyndighet er høringsinstans i byggesaker som berører hensynssonen.

§8 RIGG- OG ANLEGGSSOMRÅDER

- #1 Arealet kan benyttes som midlertidig rigg- og anleggsområde i forbindelse med bygging av ny E6 med tilhørende rasvoller. Området kan også benyttes som deponi.
- #2 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med plassering av fylling i Ranelva og ved opparbeidelse av nytt gyteområde i Ranelva.
- #3 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.
- #4 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.
- #5 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.
- #6 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling.
- #7 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med etablering av drenering i området.
- #8 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.
- #9 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.
- #10 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av f_SV2 og o_SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.
- #11 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av f_SV2, o_SV2 og støyskjerm mellom ny E6 og nærliggende bebyggelse.

Nødvendige skjæringer og fyllinger (inkludert støyskjerm) kan ligge innenfor dette arealet.
- #12 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av f_SV2 og o_SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.
- #13 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.
- #14 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av o_SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.
- #15 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av o_SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

- #16 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av o_SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.
- #17 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.
- #18 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.
- #19 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde. Berøring av kantvegetasjon ned mot Ranelva skal i størst mulig grad unngås.
- #20 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med etablering av vegfylling.
- #21 Areal langs o_SV3, o_SGS2 og f_SV3 kan benyttes som midlertidig anleggsområde. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.
- #22 Areal langs o_SV3, o_SGS2 og f_SV3 kan benyttes som midlertidig anleggsområde. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.
- #23 Areal langs o_SV3, o_SGS2 og f_SV3 kan benyttes som midlertidig anleggsområde. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.
- #24 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde og deponiområde.
- #25 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.
- #26 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med permanent deponering av masser, etablering av helhetlig dreneringsanlegg og etablering av støyskjerm mellom ny E6 og nærliggende bebyggelse.
- #27 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde og permanent deponi.
- #28 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde og permanent deponi.
- #29 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde og permanent deponi.
- #30 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved bygging av ny rundkjøring.
- #31 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved bygging av ny rundkjøring.
- #32 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved bygging av ny rundkjøring.
- #33 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved bygging av ny rundkjøring.

- #34 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av f_SV4. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.
- #35 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av o_SV7.
- #36 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av o_SV7. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.
- #37 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med trafikkavvikling og etablering av f_SV4. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.
- #38 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.
- #39 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.
- #40 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.
- #41 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.
- #42 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde.
- #43 Arealet kan benyttes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med bygging av SV2. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan ligge innenfor dette arealet.

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av
Rana kommunestyre i møte 28.03.2017


Jan Erik Furunes
Teknisk sjef

Tvangssalg ved medhjelper

Generelt

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at Namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføring, budgivning, forhandlingene osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor Namsretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese orienteringen under nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonser for eiendommen at den tvangsselges, men i salgsoppgaven for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling.

Opplysningene skal gis i en salgsoppgave. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
- disse forholdene kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av overstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen åpenbart er grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Loven gir imidlertid adgang til at bindingstiden kan settes ned til 2 uker. Vær oppmerksom på at 2 uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av Namsretten.

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

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere bud. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be Namsretten stadfeste budet. (Stadfestelse tilsvarer selgerens aksept ved et frivillig salg). Saksøkeren har ikke plikt til å sende slik anmodning til Namsretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av Namsretten. For eksempel kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når Namsretten har stadfestet et bud har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært framsatt overfor Namsretten før kjennelsen avsies. Det stadfestede

budet er bindende for budgiveren selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken er avgjort. Blir stadfestelsen opphevet er budgiveren fri.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for hvordan oppgjør skal foretas. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dagen kjøper plikter å betale) inntre 3 måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens §11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Saksøkts fraflytting

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig år kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper ute gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper plikter da å sørge for eventuell bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distriktet eiendommen er.


Skjøte og adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil Namsretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing sammen med kjøperens eventuelle pantobligasjoner.

Når tvangssalgskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Overstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Framstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelser det henvises til i denne brosjyren finnes i kapittel 11 og kapittel 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



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**

For eiendommen:

Adresse: Nevermoveien 34
8630 STORFORSHEIA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leonore Forseng

Telefon: 911 74 602
E-post: leonore.forseng@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 viderefordlet 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