

Velkommen til

Storvollen 59, 8630 Storforshei

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storvollen 59
8630 Storforshei

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	400 000,-
Omkostninger	kr	11 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	411 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1950
BRA/BRA-i	174 / 120 m²
Soverom	3

Energimerke G

EiendomsMegler 1 har gleden av å presentere Storvollen 59!

Boligen har en praktisk planløsning med 3 soverom, stue, kjøkken, bad og kjeller med gode oppbevaringsmuligheter. Dette er et perfekt for deg som ønsker et rimelig oppussingsprosjekt med potensiale, hvor beliggenhet og tomt gir et flott utgangspunkt. Eiendommen har privat vann fra brønn og privat avløp med septiktank.

Denne boligen ligger ca. 5 mil utenfor Mo i Rana, og byr på vakker natur, turterreng og rike fiskemuligheter. Her bor du landlig og fredelig til, samtidig som boligen ligger praktisk til like ved E6. En støyskjerm mellom huset og veien gir en skjermet og rolig atmosfære på tomten.

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Irene Sommerro
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 919 97 850
irene.sommerro@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Storvollen 59, 8630 Storforshei

Registerbetegnelse
Gnr. 71, Bnr. 14, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	400 000,-
Omkostninger	kr	11 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	411 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	425 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 10 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 11 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 800,- pr. år 2025
De kommunale avgiftene fordelen seg slik: (prognose 2025)
Tilsyn avløpsanlegg: kr 800,-

Det er 1 termin i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for tilsyn avløpsanlegg. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 811,- pr. 2025
Type abonnement: Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva: 6 811
Antall terminer: 4
Fakturert t.o.m: 30.09.2025

Septik
Type abonnement/tank: Tank opp til 4 m3
Gebyr pr.tømming inkl. mva: 4 002,-
Siste tømming: 13.06.2024
Tømmefrekvense: 2-årlig
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 120 m²
BRA - e: 54 m²
BRA totalt: 174 m²
GUA: 181.00 m²
ALH: 7.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Hovedetasje: BRA-i 88 m²
Kjelleretasje: BRA-i 32 m²

Lagerbygg
Etasje: BRA-e 45 m², ALH 7 m², GUA 52 m²

Uthus
Etasje: BRA-e 9 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som

tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i carport og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 728 m² på eiet tomt.
Flat tomt med plen.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1950 Påbygget i 1978 ifølge selger

Innhold
Boligen har følgende planløsning.
Etasje: Entré, bad, stue, kjøkken og 3 soverom

Kjeller: Gang, to lagerrom og bod

Lagerbygg
Etasje: 3 Lagerrom, 3 boder og vedskjul

Uthus
Etasje: Lagerrom

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv for tilbygg som ble oppsatt på slutten av 70-tallet. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNFR-område, så kreves det dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, uavhengig av type bygg eller størrelse.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen har gjennomgående lav standard.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med malte fronter. Benkeplaten er av laminat. Benkebeslag av rustfritt stål med to kummer. Frittstående hvitevarer. Skapmontert kjøkkenventilator.

Bad: Vegger er tekket med baderomsplater. Himling er tekket med himlingsplater. Gulvet er tekket med belegg. Skapinnredning i laminert utførelse. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Servant med blandebatteri. Stråleovn montert på vegg.

Innvendige overflater: Innvendig er det gulv av betong, belegg og teppebelegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, koreapanel og Strie. Innvendige tak har himlingsplater og malerpapp.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast med noe gjenværende avløpsrør av soil under støpt plate i kjelleretasjen.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 167 liter fra 2022.

Elektrisk anlegg: El-skap med skrusikringer og måler.
Overbelastningsvern 35 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Branntekniske forhold: Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ved befaring ble det registrert synlig isolasjon i nedkant av veggkonstruksjonen. Dette tyder på mangelfull avslutning og at det ikke er etablert luftespalte bak kledningen. Det ble i tillegg observert betydelig aktivitet etter mus både på kaldloft og i kjelleretasjen. Dette indikerer at bygningen har åpninger eller svake punkter som muliggjør inntrenging av skadedyr. Kledningen er værslitt. Det var ikke mulig å inspisere tømmerkassen nærmere ved befaring på grunn av utilgjengelighet bak kledning.

- Takkonstruksjon/loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert omfattende aktivitet av mus på kaldloftet. Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje. Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

- Balkonger, terrasser og rom under balkong
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Håndlist har noe værslitasje.

- Carport
Carportens bygningsdeler er av eldre dato og vurderes å ha behov for oppgradering eller utskifting.

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

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

- Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på septiktank.

Tankenes funksjon og tetthet er ikke dokumentert. Slike eldre anlegg har ofte begrenset renseevne og kan over tid utvikle lekkasjer. Det er ikke kjent om anlegget oppfyller gjeldende krav til utslipp. Rana kommune kan stille krav om utskifting eller oppgradering dersom anlegget ikke fungerer tilfredsstillende.

TG2 - Innvendig:
- Overflater
Overflatene har normal aldring og slitasje i forhold til boligens alder, men fremstår som umoderne og med behov for oppgradering for å oppnå dagens brukskrav og estetiske standard.

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

- Krypkjeller
Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Det er registrert fritt eksponert isopor i krypkjelleren.

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

- Innvendige dører
Dører er av eldre dato og har noe bruksmerker.

- Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er registrert rust/korrosjon. Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.

- Avløpsrør
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering. Kostnader for utbedring av eventuelle avvik etter kontroll må påregnes.

Oppgradering til automatsikringer bør påregnes.

- Kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

TG3 - Utvendig:
- Taktekking
Mer enn forventet brukstid på taktekke og undertak er passert.

- Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra
taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Det mangler takrenner på store deler av boligen. Pipehatt har stor slitasje.

- Vinduer
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er registrert flere vinduer med omfattende værslitasje.

- Utvendige trapper
Det er ikke rekkverk på begge sider. Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

- Fuktsikring og drenering
Boligen har ikke etablert drenering eller utvendig fuktsikring. Det er observert vanninntrenging i kjelleretasjen, noe som indikerer mangelfull håndtering av overflate- og grunnvann. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til en elv, noe som øker risikoen for fukt- og vannpåvirkning i konstruksjonen.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Pipe og ildsted
Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. Pipen har lekkasje, da det ved befaring ble registrert sotvann ved ildsted på kjøkkenet.

- Rom under terreng
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Bad/wc - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende sluk i gulvet.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

2. Tilleggskommentar
Har vært vann i kjeller som ble oppdaget da vi søsken tømte huset.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Saltak takkonstruksjon av tre. Taktro av rupanel. Loftskillet er isolert med sydde matter. Adkomst til kaldloftet via uisolert loftsluke. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Taket er tekket med bølgeblikkplater og A-profilerte takplater. Ukjent type undertak.

Veggkonstruksjon: Boligen har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og reisverk på tilbygg. Yttervegger er utvendig tekket med stående og liggende bordkledning.

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

Dører: Boligen har ytterdør av nyere dato med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med isolerglassfelt.

Balkonger/terrasser: Boligen har takoverbygget terrasse/repos på 5 m2 med malt stående rekkverk, samt en markplatting på 7,5 m2.

Lagerbygg: Bjelkelag av tre. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater. Renner og nedløp av metall. Malte vinduer og dører.

Uthus: Bjelkelag av tre. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater. Malt vindu og dør av tre.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Storvollen i Rana kommune. Området er et kjent utgangspunkt for turmål som Granneset, Bredek og Tespdalen. Nærmeste dagligevarebutikk befinner seg på Storforshei ca. 27 kilometer sørvest for eiendommen. Til sentrum av Mo i Rana er det ca

52 kilometer.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.
Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Selger har krysset av for dødsbo i egenerklæringen, men arvinger har vært eier av eiendommen i 17 måneder. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen selv, og har dermed begrenset kunnskap om boligen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Bolig
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Tilbygg
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vedfyring og strøm.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen har privat vann via brønn. Brønnen deles med naboen og er plassert på andre siden av E6. Det er ikke gjort noen undersøkelser rundt vannkvalitet og evt. utfordringer knyttet til brønnen. Disse opplysningene kommer fra selger.

Eiendommen har privat avløp med septiktank. Septiktank er plassert på tomten.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
Ligningsverdien skal være ca. 30% av reell verdi på eiendommen. For denne boligen er den unormalt høy. Det anbefales å kontakte skattemyndighetene for å gjøre et forsøk på å få ned formuesverdien.
kr 506 763,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 027 053,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Grethe I Stabforsmo, Linda S Storvoll Karlsen, Philip Storvoll og Simon Storvoll

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 3 000,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 9 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 30-10-2025 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 30.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 20.10.2025
Energiattest, datert 30.10.2025
Matrikkelrapport
Målebrev
Grunnkart
Kommuneplan
Kommuneplankart
Reguleringsplankart
Reguleringsbestemmelser
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Irene Sommerro
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 919 97 850
Epost: irene.sommerro@em1nn.no

Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 901 49 125
E-post: thomas.nygaard@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Jernbanegata 15, 8622 MoIRana
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø











Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tilstandsrapport

Enebolig
Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
RANA kommune
gnr. 71, bnr. 14

Markedsverdi

400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 **Rapportdato:** 30.10.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2502 **Referansenummer:** FX8919

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen

Verdi Eiendomstakst VET.NO

G
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Verdi Eiendomstakst

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

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

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:
- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jim Thomas Løkås
jim@vet.no
916 43 859

BVN GODKJENT VATROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
Gnr 71 - Bnr 14
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en eldre standard, og det må påregnes betydelige oppgraderinger og påkostninger for å møte dagens krav til moderne boligstandard. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med bølgeblikkplater og A-profilerte takplater.
Ukjent type undertak.
Renner og nedløp av plast.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Boligen har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og reisverk på tilbygg. Yttervegger er utvendig tekket med stående og liggende bordkledning.
Hoveddel:
Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av rupanel.
Loftskillet er isolert med sydde matter.
Adkomst til kaldloftet via uisolert loftsluke.

Tilbygg:
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.
Boligen har ytterdør av nyere dato med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med isolerglassfelt.
Boligen har takoverbygget terrasse/repos på 5 m2 med malt stående rekkverk, samt en markplatting på 7,5 m2.
Trapp av strekkmetall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av betong, belegg og teppebelegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, koreapanel og Strie. Innvendige tak har himlingsplater og malerpapp.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i kjelleretasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovner.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører og speildører av tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg.
Skapinnredning i laminert utførelse.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Servant med blandebatteri.
Stråleovn montert på vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med malte fronter. Benkeplaten er av laminat. Benkebeslag av rustfritt stål med to kummer. Frittstående hvitevarer.
Skapmontert kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast med noe gjenværende avløpsrør av soil under støpt plate i kjelleretasjen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 167 liter fra 2022.
El-skap med skrusikringer og måler.
Overbelastningsvern 35 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Boligen har ikke drenering eller utvendig fuktsikring.
Boligen har betonggrunnmur.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre ukjent alder og type.
Septiktanken er av glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	174 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m²
Totalpris	400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
Gnr 71 - Bnr 14
1833 RANA

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen bygningstegninger av boligen fra byggeår (trolig oppført på 1950-tallet) i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, 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. Til orientering.

Det bemerkes at boligen ble tilbygget på slutten av 70-tallet, og det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.
NB! Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNFR1-område, så kreves det dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, uavhengig av type bygg eller størrelse.

Lagerbygg

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygget i kommunens arkiver.
NB! Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNFR1-område, så kreves det dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, uavhengig av type bygg eller størrelse.

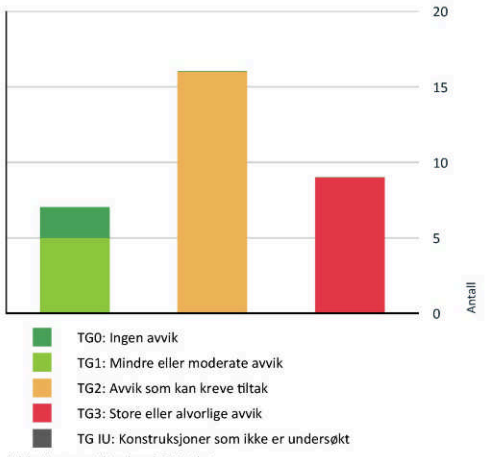
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av uthus i kommunens arkiver.
NB! Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNFR1-område, så kreves det dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, uavhengig av type bygg eller størrelse. Bygget ligger også utenfor tomtegrensen.

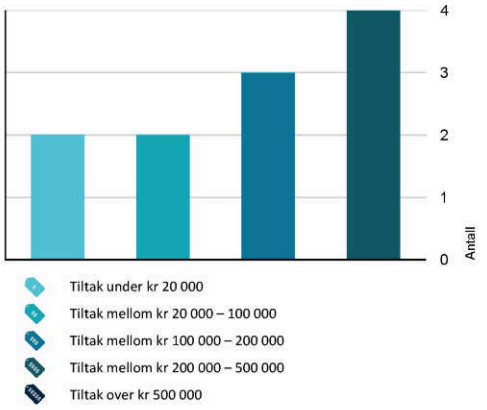
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

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

Det er avvik:

Mer enn forventet brukstid på taktekke og undertak er passert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det mangler takrenner på store deler av boligen.
Pipehatt har stor slitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er registrert flere vinduer med omfattende værslitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke rekkverk på begge sider. Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
Gnr 71 - Bnr 14
1833 RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble ved befaring registrert forhøyde fuktverdier i støpt plate i kjelleretasjen. Målingene indikerer at det ikke er etablert fuktsperre mellom betongplaten og grunnen. Dette medfører økt risiko for kapillært oppsug av fukt fra grunnen, noe som over tid kan påvirke inneklimaet og medføre skader på overflater og materialer.
Det er usikkerhet knyttet til tilstanden på isolasjonen i etasjeskillet. Det er observert omfattende aktivitet fra mus i boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Pipen har lekkasje, da det ved befaring ble registrert sotvann ved ildsted på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Boligen har ikke etablert drenering eller utvendig fuktsikring. Det er observert vanninntrenging i kjelleretasjen, noe som indikerer mangelfull håndtering av overflate- og grunnvann.
Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til en elv, noe som øker risikoen for fukt- og vannpåvirkning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Generell Gå til side

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende sluk i gulvet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ved befaring ble det registrert synlig isolasjon i nedkant av veggkonstruksjonen. Dette tyder på mangelfull avslutning og at det ikke er etablert luftespalte bak kledningen.
Det ble i tillegg observert betydelig aktivitet etter mus både på kaldloft og i kjelleretasjen. Dette indikerer at bygningen har åpninger eller svake punkter som muliggjør inntrenging av skadedyr.
Kledningen er værslitt.
Det var ikke mulig å inspisere tømmerkassen nærmere ved befaring på grunn av utilgjengelighet bak kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert omfattende aktivitet av mus på kaldloftet.
Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje.
Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

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

Håndlist har noe værslitasje.

Utvendig > Carport Gå til side

Det er avvik:

Carportens bygningsdeler er av eldre dato og vurderes å ha behov for oppgradering eller utskifting.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Overflatene har normal aldring og slitasje i forhold til boligens alder, men fremstår som umoderne og med behov for oppgradering for å oppnå dagens brukskrav og estetiske standard.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.
Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det er registrert fritt eksponert isopor i krypkjelleren.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Dører er av eldre dato og har noe bruksmerker.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er registrert rust/korrosjon.
Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El-skap med skrusikringer og måler.
Overbelastningsvern 35 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tankenes funksjon og tetthet er ikke dokumentert. Slike eldre anlegg har ofte begrenset renseevne og kan over tid utvikle lekkasjer. Det er ikke kjent om anlegget oppfyller gjeldende krav til utslipp. Rana kommune kan stille krav om utskifting eller oppgradering dersom anlegget ikke fungerer tilfredsstillende.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
Gnr 71 - Bnr 14
1833 RANA

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeår er ukjent

Anvendelse
Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard
Boligen har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Boligen er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Boligen er tilbygget på slutten av 70-tallet med bad, soverom, gang og carport mot øst. Det foreligger ikke søknad, byggetegninger eller ferdigattest.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med bølgeblikkplater og A-profilerte takplater. Ukjent type undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn forventet brukstid på taktekke og undertak er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av taktekke og undertak må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bølgeblikkplater



A-profilerte takplater.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
Gnr 71 - Bnr 14
1833 RANA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det mangler takrenner på store deler av boligen.
Pipehatt har stor slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Nye renner og nedløp må monteres

Utskifting av pipehatt må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Det er store deformasjoner i renner og nedløp.



Det mangler takrenne.



Pipehatt har slitasjer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og reisverk på tilbygg. Yttervegger er utvendig tekket med stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ved befaring ble det registrert synlig isolasjon i nedkant av veggkonstruksjonen. Dette tyder på mangelfull avslutning og at det ikke er etablert luftespalte bak kledningen.
Det ble i tillegg observert betydelig aktivitet etter mus både på kaldloft og i kjelleretasjen. Dette indikerer at bygningen har åpninger eller svake punkter som muliggjør inntrenging av skadedyr.
Kledningen er værslitt.
Det var ikke mulig å inspisere tømmerkassen nærmere ved befaring på grunn av utilgjengelighet bak kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av ytterkledning må påregnes. I forbindelse med utskifting skal det etableres korrekt luftespalte og benyttes musebånd i nedkant av kledningen.
Det bør samtidig gjennomføres nærmere undersøkelser av tømmerkassens tilstand for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring.

Tilstandsrapport



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Kledningen er værslitt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hoveddel:
Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av rupanel.
Loftskillet er isolert med sydde matter.
Adkomst til kaldloftet via uisolert loftsluke.

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

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert omfattende aktivitet av mus på kaldloftet.
Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje.
Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Hoveddel:
- Ved fremtidig oppussing/renovering av rom tilknyttet takkonstruksjonen, må det påregnes utskifting av isolasjon, samt at det etableres ny dampsperre. Det bør også monteres isolert loftsluke.

Tilbygg:
- Ved fremtidig oppussing/renovering av rom tilknyttet gjenbygget takkonstruksjon på tilbygget del, må det gjøres nærmere undersøkelser av tilstand og konstruksjonsoppbygging.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
Gnr 71 - Bnr 14
1833 RANA

Tilstandsrapport



Spor etter mus.



Fuktmerke/svertesopp.



Uisolert loftsluke.

TG 3 Vinduer

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er registrert flere vinduer med omfattende værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av flere vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 1 Dører

Boligen har ytterdør av nyere dato med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med isolerglassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har takoverbygget terrasse/repos på 5 m2 med malt stående rekkverk, samt en markplatting på 7,5 m2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Håndlist har noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utskifting av håndlist bør påregnes.



Håndlist er værslitt



Markplatting

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av strekkmetall.

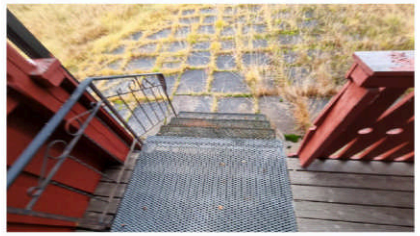
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke rekkverk på begge sider. Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Carport

Boligen har en integrert carport på 17 m2.

Enkel beskrivelse:
Betonggulv.
Yttervegger av reisverk av tre som er utvendig tekket med stående kledning.
Pulttak takkonstruksjon som er utvendig tekket med bølgeblikkplater.
Malt vindu av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Carportens bygningsdeler er av eldre dato og vurderes å ha behov for oppgradering eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftinger må påregnes.



Carport.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av betong, belegg og teppebelegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, koreapanel og Strie. Innvendige tak har himlingsplater og malerpapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene har normal aldring og slitasje i forhold til boligens alder, men fremstår som umoderne og med behov for oppgradering for å oppnå dagens brukskrav og estetiske standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting/oppgradering av innvendige overflater bør påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i kjelleretasjen.

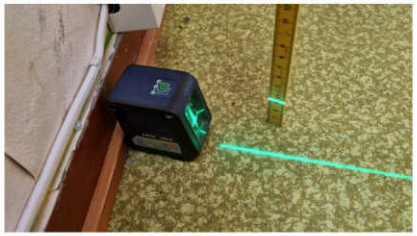
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved befaring registrert forhøyde fuktverdier i støpt plate i kjelleretasjen. Målingene indikerer at det ikke er etablert fuktsperre mellom betongplaten og grunnen. Dette medfører økt risiko for kapillært oppsug av fukt fra grunnen, noe som over tid kan påvirke inneklimaet og medføre skader på overflater og materialer.
Det er usikkerhet knyttet til tilstanden på isolasjonen i etasjeskillet. Det er observert omfattende aktivitet fra mus i boligen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å forhindre at fukt blir innkapslet, bør gulvet ikke tildekkes med belegg, tepper eller andre materialer som hindrer naturlig uttørking.
Ved fremtidig oppussing av boligen må det påregnes utskifting av isolasjon i etasjeskille.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Kontroll av planavvik.


Kontroll av planavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovner.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Pipen har lekkasje, da det ved befaring ble registrert sotvann ved ildsted på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipen må ikke brukes før den er kontrollert av feietjenesten.
Piperehabilitering bør vurderes.
Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
Gnr 71 - Bnr 14
1833 RANA

Tilstandsrapport


Sotvann.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat for fjerning av trevirke/panel.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig


Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det er registrert fritt eksponert isopor i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

Isopor skal være innkapslet av ikke-brennbart materiale. Ved en brann vil disse avgi giftig gass og røyk.

Tilstandsrapport



Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.



Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.



Det er registrert fritt eksponert isopor i krypkjelleren, samt at det ikke er fuktsperre på hele bakken

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

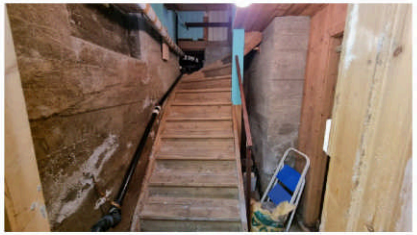
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Utbedringer av avvik bør vurderes.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører og speildører av tre.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Dører er av eldre dato og har noe bruksmerker.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
Gnr 71 - Bnr 14
1833 RANA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ved fremtidig oppussing/renovering vil det være naturlig med utskifting av dører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

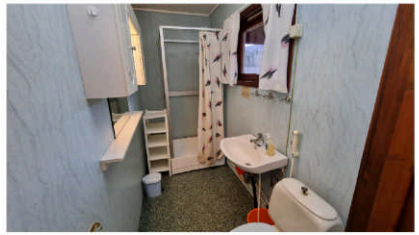
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg.
Skapinnredning i laminert utførelse.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Servant med blandebatteri.
Stråleovn montert på vegg.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende sluk i gulvet.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad av eldre dato.



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert ved befaring.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte fronter. Benkeplaten er av laminat. Benkebeslag av rustfritt stål med to kummer. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Kjøkkeninnredning

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Skapmontert kjøkkenventilator.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er registrert rust/korrosjon.
Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utskifting av hovedstoppekran bør påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
Gnr 71 - Bnr 14
1833 RANA

Tilstandsrapport



Det er registrert rust/korrosjon.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast med noe gjenværende avløpsrør av soil under støpt plate i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.



Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 167 liter fra 2022.



Varmtvannsbereder fra 2022

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med skrusikringer og måler.
Overbelastningsvern 35 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

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.
   El-installasjonen er fra forskjellige årstall.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 04.01.2016. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
Gnr 71 - Bnr 14
1833 RANA

Tilstandsrapport

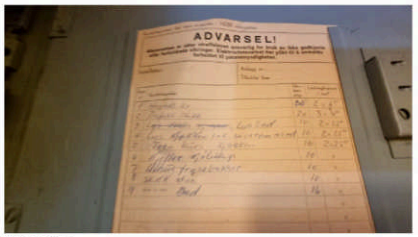
Generell kommentar

Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.
Kostnader for utbedring av eventuelle avvik etter kontroll må påregnes.
Oppgradering til automatsikringer bør påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



El-skap.



Kursfortegnelse.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ikke drenering eller utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Boligen har ikke etablert drenering eller utvendig fuktsikring. Det er observert vanninntrenging i kjelleretasjen, noe som indikerer mangelfull håndtering av overflate- og grunnvann. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til en elv, noe som øker risikoen for fukt- og vannpåvirkning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere drenering og utvendig fuktsikring for å redusere risiko for videre vanninntrenging.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Boligen har ikke drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmuren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden ved mye nedbør.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre ukjent alder og type.

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tankenes funksjon og tetthet er ikke dokumentert. Slike eldre anlegg har ofte begrenset renseevne og kan over tid utvikle lekkasjer. Det er ikke kjent om anlegget oppfyller gjeldende krav til utslipp. Rana kommune kan stille krav om utskifting eller oppgradering dersom anlegget ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
Gnr 71 - Bnr 14
1833 RANA

Tilstandsrapport

Det anbefales nærmere teknisk vurdering av anlegget. Eier bør være forberedt på at kommunen kan kreve tiltak dersom anlegget ikke oppfyller dagens krav til funksjon og miljøpåvirkning.



Septiktank.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

120 m²/120 m²

Enebolig: Entré, Bad, 3 Soverom, 2 Trapperom, Stue, Kjøkken, Gang, Bod, 2 Lagerrom

Andre bygg: Lagerbygg, Uthus
Bruksareal andre bygg: 54 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 400 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**400 000**
Konklusjon markedsverdi	**400 000**

Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
Gnr 71 - Bnr 14
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Markedsvurdering

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:
Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.
Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storvollen 45 ,8630 STORFORSHEIA 98 m² 1970 3 sov	10-02-2025	1 300 000	**1 050 000**		1 050 000	**5 556**
2	Dunderlandsveien 105 ,8630 STORFORSHEIA 101 m² 1951 1 sov	13-11-2023		**480 000**		480 000	**4 752**
3	Saltfjellveien 1260 ,8630 STORFORSHEIA 121 m² 1954 4 sov	23-10-2025	750 000	**700 000**		700 000	**4 575**
4	Saltfjellveien 1488 ,8630 STORFORSHEIA 80 m² 0 3 sov	11-06-2023	325 000	**325 000**		325 000	**4 063**
5	Dunderlandsveien 76 ,8630 STORFORSHEIA 122 m² 1951 2 sov	20-04-2021	600 000	**575 000**		575 000	**3 662**
6	Dunderlandsveien 76 ,8630 STORFORSHEIA 122 m² 1951 2 sov	10-02-2025	450 000	**380 000**		380 000	**2 420**

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; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	13 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Kommunale avgifter:	Kr.	800
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbeløp:	Kr.	750
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**41 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**750 000**

Lagerbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	400 000
Sum teknisk verdi - Lagerbygg	Kr.		**150 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**40 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**940 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 300 000**

Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
Gnr 71 - Bnr 14
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

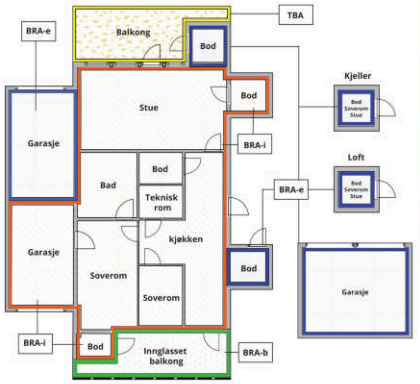
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	88			88	
Kjelleretasje	32			32	
SUM	**120**				
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, bad/wc, soverom 1, trapperom, stue, kjøkken, soverom 2, soverom 3		
Kjelleretasje	Trapperom, gang, bod, lagerrom 1, lagerrom 2		

Kommentar

Carport er i følge "NS 3940:2023" ikke et måleverdig areal. Det bemerkes likevel at carporten har et areal under tak på ca. 17 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen bygningstegninger av boligen fra byggeår (trolig oppført på 1950-tallet) i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, 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. Til orientering.

Det bemerkes at boligen ble tilbygget på slutten av 70-tallet, og det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.
NB! Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNFR1-område, så kreves det dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, uavhengig av type bygg eller størrelse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Lagerbygg

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		45		45		7	52
SUM		**45**				**7**	**52**
SUM BRA	**45**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom 1, bod 1, bod 2, bod 3, lagerrom 2, lagerrom 3, vedskjul	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygget i kommunens arkiver.
NB! Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNFR1-område, så kreves det dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, uavhengig av type bygg eller størrelse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av uthus i kommunens arkiver.
NB! Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNFR1-område, så kreves det dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, uavhengig av type bygg eller størrelse. Bygget ligger også utenfor tomtegrensen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	93	27
Lagerbygg	0	45
Uthus	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	71	14		0	728 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Storvollen 59

Hjemmelshaver
Stabforsmo Grethe Isabella, Karlsen Linda
Synnøve Storvoll, Storvoll Philip, Storvoll Simon

Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
Gnr 71 - Bnr 14
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Storvollen i Rana kommune. Området er et kjent utgangspunkt for turmål som Granneset, Bredek og Tespdalen. Nærmeste dagligevarebutikk befinner seg på Storforshei ca. 27 kilometer sørvest for eiendommen. Til sentrum av Mo i Rana er det ca 52 kilometer.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen har privat vann via brønn.

Tilknytning avløp
Eiendommen har privat avløp med septiktank.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR1-formål.

Om tomten
Flat tomt med plen.

Kommuneplan
Kommuneplan for Rana (KA2023). Ikrafttredelse 21.06.2023.
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter
Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.
Rekvirent/eier/selger plikter likevel å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

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

Bebyggelsen
Bebyggelsen består av en frittstående enebolig, bygd over 1 plan pluss kjeller. Til boligen hører det med to uthus.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av spredt boligbebyggelse.

Parkering
Parkering i carport og på egen tomt.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vedfyring og strøm.

Byggemåte
Enkel beskrivelse:
Støpt plate, grunnmur/kjellerytterveggerav betong.
Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre utvendig tekket med stående og liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater og bølgeblikkplater.

Bygninger på eiendommen

Lagerbygg



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Bjelkelag av tre.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater.
Renner og nedløp av metall.
Malte vinduer og dører.

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

Uthus



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Bjelkelag av tre.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater.
Malt vindu og dør av tre.

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

Storvollen 59, 8630 STORFORSHEI
Gnr 71 - Bnr 14
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.10.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	28.10.2025	Boligen er et dødsbo og selgers egenerklæring er ikke utfylt. Dette da arvinger av dødsboet ikke har bebodd eiendommen og av den grunn har liten eller ingen kjennskap til takstobjektet.	Gjennomgått	3	Nei
Fra Infoland	28.10.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	93	Nei
Energiattest	30.10.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	04.01.2016	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	
2	03.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 03.11.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 115653**

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jim Thomas Løkås
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Storvollen 59, 8630 STORFORSHEIA.

Navn nettkunde:	STABFORSMO GRETHE ISABELLA
Målernummer:	6970631409755127
Anlegget ble sist kontrollert:	04.01.2016
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

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

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

Org.nr.: 917 424 799

bankID SIGNERT 20.10.2025
Stabforsmo Grethe I

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Grethe I Stabforsmo

Boligen

Storvollen 59
8630 Storforsheia

1833-71/14/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Har vært vann I kjeller som ble oppdaget da vi søsken tømte huset

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Rana kommune

Når det mangler ferdigattest

– hvordan avslutte gamle byggesaker?

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

Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998

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

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

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

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

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

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

Har kommunen gitt en midlertidig brukstillatelse?

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

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

Har kommunen gitt både rammetillatelse og igangsettingstillatelse?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Revidert 9. mai 2023

Rana kommune

Bygningsdokumenter

Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

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

Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

Generelt

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

Fritidsboliger

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

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032

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

Boligbygg

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

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

Utleie og boliger med flere boenheter

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

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

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

Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

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

Revidert 9. mai 2023

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/4204/72
Attesteringstidspunkt 2025-10-20 14:41

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 4204 19 69 1/10
Rana sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Åre dag, den 21/9 1968 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Austheim
g.-nr. 71 br.-nr. 5 av skyld mark 0,19 i Rana kommune. Forretningen er forlangt av Benjamin Storvoll

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Samtlige har avgitt forsikring

Ved forretningen møtte:
Av partene:[3]) Selgeren: Benjamin Storvoll
Kjøper: Sigrid Storvoll
Av naboer:[3]) Mellom Ole Storvoll
Mennene valte til formann Ruth Bjørn Gulla.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, natulig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])
Grenselinjen tar til i tomtens nordvestlige hjørne med X i meitalt stein. Går derfra i østlig retning 65.7 m til X i meitalt stein. Vinkler og går i sydlig retning 25 m

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 3/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enerett Gem & Stenersen I. Oslo 9-66.

ld x i nedsatt stein ved den gamle nedlagte riksvei. Vinkler og går i vestlig rettning og følger forannevnte vei 684 m ld x i nedsatt stein i grenselengen ld bm. 2. Vinkler og går i nordlig rettning og følger forannevnte bruks grenselinje 19 m ld x i nedsatt stein, forlater i samme rettning 18 m. ld utgangspunktet

Grenseforretn for den fraskilte parsell pabygden denne.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1]) —

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) ja

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3]) Ingen

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken Intet nytt fellesskap er stiftet

kan nyttes i fellesskap av —

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,18

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal .....

dekar. I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) Stokkjutmoen

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøperen Egil Storvoll

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

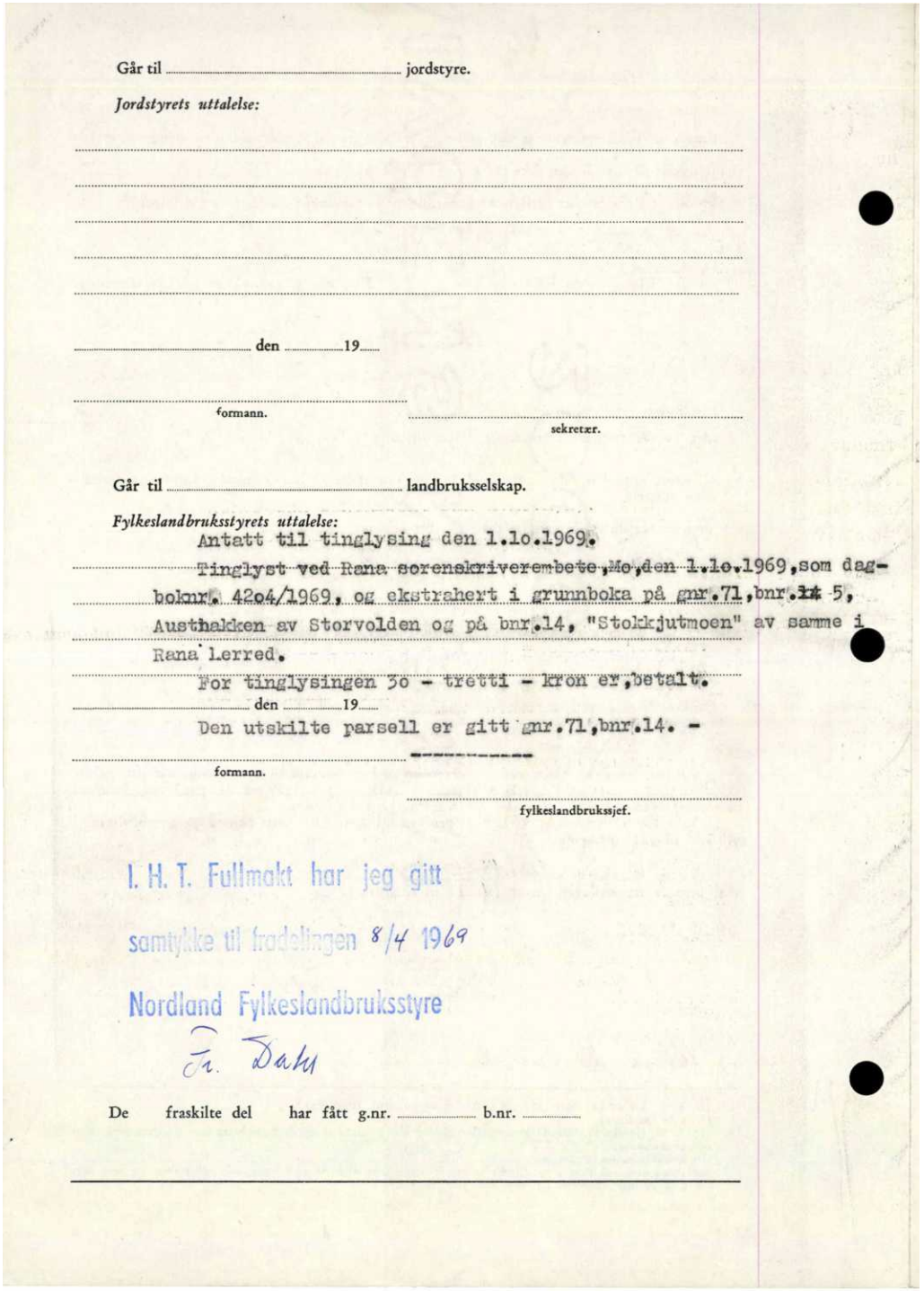
Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ruf Bjørnbak skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Joh. Rustevik Olaf Knutsen Ruf Bjørnbak

Reinj. Storvold

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.



Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Antatt til tinglysing den 1.10.1969.

Tinglyst ved Rana sorenskriverembete, Mo, den 1.10.1969, som dagbokn~~r~~. 4204/1969, og ekstrahert i grunnboka på gnr.71, bnr.~~14~~ 5, Austbakken av Storvolden og på bnr.14, "Stokkjutmoen" av samme i Rana herred.

For tinglysingen 30 - tretti - kroner betalt.

den ..... 19.....

Den utskilte parsell er gitt gnr.71, bnr.14. -

formann. fylkeslandbrukssjef.

I. H. T. Fullmakt har jeg gitt samtykke til fradelingen 8/4 1969

Nordland Fylkeslandbruksstyre

I. Dahl

De fraskilte del har fått g.nr. ..... b.nr. .....

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 71, Bruksnr 14	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Storvollen 59, gatenr 1525 8630 Storforsheia	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	605 4	Krokstrand Storforsheia
Oppdatert:	30.09.2021	**Kirkesogn:**	10030302	Nevernes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Stokkjutmoen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.10.1969	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:		**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	250457	Storvoll Philip Aldalen 47, 5723 Bolstadøyri	1/4	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	040972	Karlsen Linda Synnøve Storvoll Langmoen 12, 8252 Rognan	1/4	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	261159	Storvoll Simon Kokstadgrenda 14, 5257 Kokstad	1/4	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	170862	Stabforsmo Grethe Isabella Møllerveien 2 A, 8610 Mo i Rana	1/4	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	23.12.2009	Berørt	1833/71/5	0,0
	Matrikkelført:	23.12.2009	Berørt	1833/71/6	0,0
			Berørt	1833/71/14	0,0
Skylddeling	Forretning:	01.10.1969	Avgiver	1833/71/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/71/14	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storvollen 59	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18802228			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Lagerhall

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storvollen 59	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18802236			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

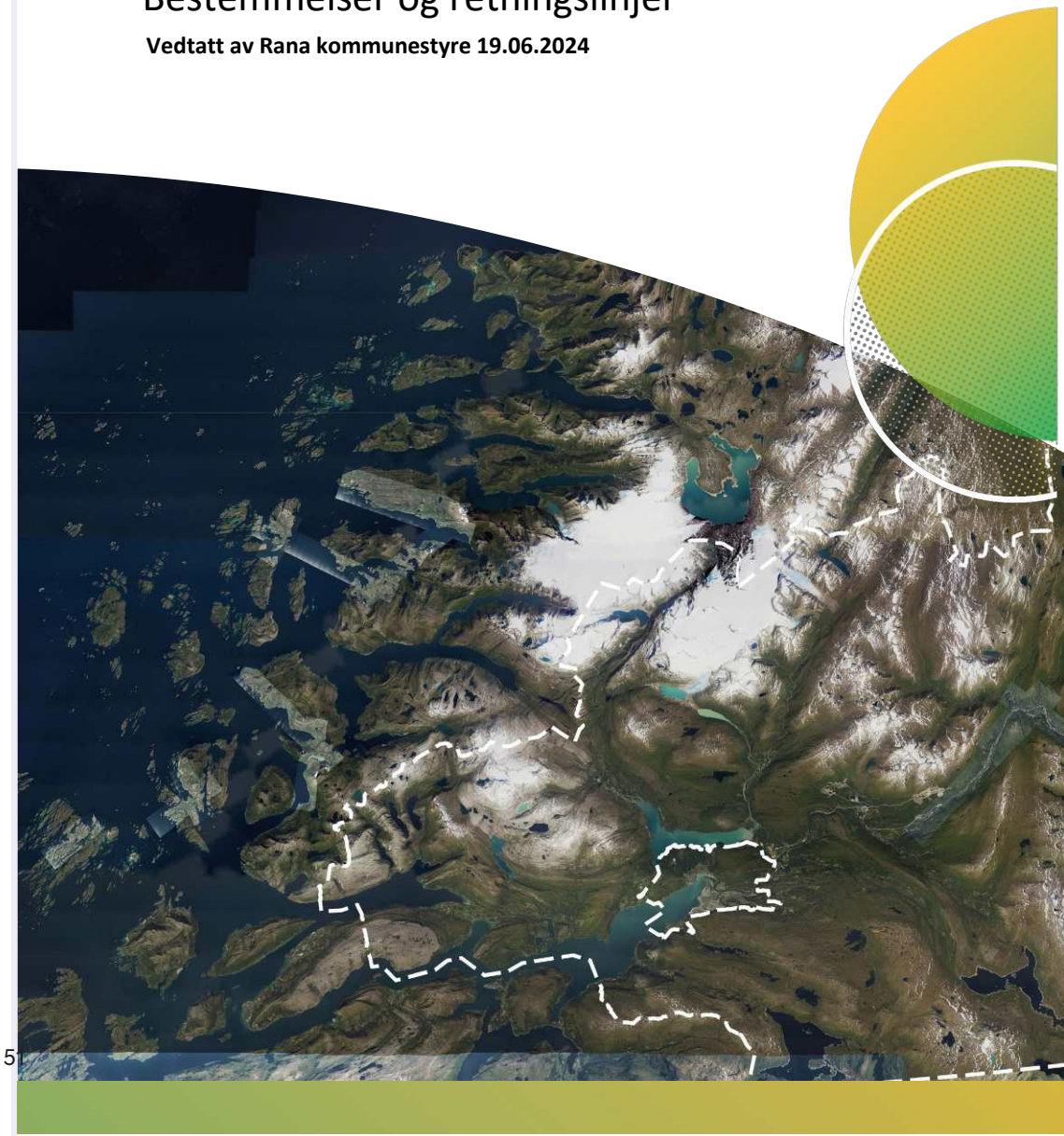
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Rana kommune

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 Samfunnssikkerhet 26
2 Bebyggelse og anlegg 28
2.1 Boligbebyggelse (B) 28
2.1.1 Områder med plankrav 28
2.1.2 Unntak fra plankrav 28
2.1.3 Fysisk utforming av bebyggelse 29
2.2 Fritidsbyggelse (hytter og naust) (FB) 29
2.2.1 Områder med plankrav 29
2.2.2 Fysisk utforming av hytter og anneks 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 friluftsformål samt reindrift	nr. 5
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	nr. 6

Hensynssoner — PBL § 11-8 f

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

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

Plankrav (generelt) (#1)	I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, og samferdsel og infrastruktur, kan arbeid og bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd, bokstavene a, b, d, h, i, j, k, l, n eller fradeling til slike tiltak, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Områdene med plankrav er i plankartet vist med bestemmelsesområde (#1). I tillegg stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan for nye veier og gang- og sykkelveier. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjelder alltid kommuneplanens generelle bestemmelser, samt bestemmelsene for de aktuelle formålene i planen, og eventuelle hensynssoner.
Unntak fra plankrav	Noen eksisterende områder for bebyggelse og anlegg er innarbeidet i kommuneplan uten plankrav (boliger, tjenesteyting, grav- og urnelunder, skytebaner, idrettsanlegg, råstoffutvinning). Ved vesentlig utvidelse eller endring av drift, skal det utarbeides en reguleringsplan. Da skal både eksisterende og planlagt anlegg inngå i reguleringsplanen. De generelle bestemmelsene i punkt 1.1-1.14 gjelder ved søknad om mindre tiltak.
Unntak fra plankrav for områder avsatt til boligformål	I områder som er avsatt til boligformål med plankrav, kan følgende tiltak unntas fra plankravet dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan: a. Tilbygg eller frittliggende garasje på inntil 50 m^2 BYA for eksisterende boligbebyggelse. b. Påbygg, ombygging, underbygg (kjeller) c. Oppføring av uthus på inntil 15 m^2 BYA for eksisterende bebyggelse. d. Installasjoner og bygninger som er en del av kommunaltekniske anlegg. Alle tiltak må tilfredsstille kravene i de generelle bestemmelsene som følger i dette dokumentet. Bygging, ev. fradeling av tomt for bygging, må ikke være i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsplan. Se også bestemmelser under de enkelte arealformålene.

Gjeldende reguleringsplan + hensynssoner i komm.plan (#3)	Innenfor bestemmelsesområdene markert med #3 skal ev. bygge- og anleggstiltak skje i tråd med gjeldende reguleringsplan, i tillegg til at kommuneplanens hensynssone også gjelder (vedtatt etter reguleringsplanen). Dette gjelder for hytteområdene på Mogressfjellet, Umbukta, Kallvatnet, Jordbrua, Lalia. For reguleringsplanene ved Kallvatnet øst, 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. 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.

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 Hauanveien	Råstoffutvinning

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

1.2 Rekkefølgekrav

PBL § 11-9 nr. 4

Fradeling	Før: a) det ev. kan gis tillatelse til fradeling av boligtomt eller tomt for fritidsbolig b) det ev. kan gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak på eksisterende eiendom
Bygge- og anleggstiltak	- kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er dokumentert vurdert fra søker: (listen er ikke uttømmende) - avkjøring fra (hoved)vei - kapasitet på veinettet - trafikksikker atkomst for kollektiv, kjørende, syklister og gående - støy - samfunnssikkerhet (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 Anbefalte nettsted for informasjon: • https://kilden.nibio.no/ • www.nordlandsatlas.no • https://atlas.nve.no/ • https://kart.naturbase.no/ • https://kart.dsb.no/

Vei, vann og avløp	Avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende veimyndighet. Se pkt. 3.1.3 «Avkjørsler». For krav til infrastruktur gjelder til enhver tids gjeldende reglement for Rana kommune angående kommunal og privat vei, vann, avløp og renovasjon. Vann, avløp og overvannsplan (VAO plan) skal inngå i alle reguleringsplaner. VAO planen skal være tilpasset plannivået, vise løsninger for området og hvordan løsningene skal tilknyttes overordnet hovedsystem. Kommunens VA-norm skal ligge til grunn for de tekniske løsninger som benyttes. VAO-planen skal godkjennes av kommunens seksjon for vann og avløp. Traseer for teknisk infrastruktur skal inngå i reguleringsplankartet. For fylkeskommunale veier og riksveier, gjelder enhver tids gjeldende reglement for Nordland Fylkeskommune og Statens vegvesen.
Trafikk-sikkerhet	I alle prosjekter skal trafikksikkerhet for myke trafikanter dokumenteres og krav til tiltak vurderes. Krav til opparbeidelse av fortau eller andre tiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for tiltaket. Avkjørsler skal så langt det lar seg gjøre, samles slik at det totale antallet avkjørsler reduseres.
Lek og uteopphold	Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk. Disse skal ha en parkmessig utførelse, og tilfredsstille krav til størrelse og utforming. Se pkt. 1.8 «Uteoppholdsareal og lekeplasser».
Tilbakeføring og istandsetting	Når driften av en virksomhet opphører, skal det alltid vurderes om området skal tilbakeføres, revegeteres og istandsettes. Det må vurderes om bygninger i området som er tilknyttet driften skal fjernes dersom de ikke skal anvendes i etterbruken av området.
Førnesodden-friluftsområde (#4)	Før det kan gis tillatelse til opparbeiding av Førnesodden som friluftsområde, skal gang- og sykkelvei fra Dalselv forlenges bort til avkjøringen til området. Trafikksikker kryssing av E6 for gående og syklende skal også opparbeides.
Røssvoll næringsområde (#6)	Nytt næringsområde på Røssvoll forutsetter at dagens flyplass er avviklet.

1.3 Utforming, funksjonskrav

PBL § 11-9 nr. 5

Grad av utnytting	Boligtomter kan ha en utnyttingsgrad på inntil 30 % BYA. Areal til parkering inngår i dette med 18 m^2 per plass. Ved fortetting i eksisterende bebyggelse, skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur i området. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må utnyttelsesgraden i området vurderes ut ifra strøkets karakter og egenart. Ved detaljregulering av tettstedsnære områder kan en høyere utnyttingsgrad vurderes.
Bolighus - tillatt størrelse - utleiedel	Størrelsen på boliger kan være inntil 150 m^2 BYA. For boliger i ett plan tillates inntil 200 m^2 BYA. Hvis garasje bygges som en del av boligen, kan garasjedelen komme i tillegg med inntil 50 m^2 BYA. Bolighus kan ev. bygges med utleiedel/sekundærleilighet på inntil 40 % av boligens totale m^2 BRA. Utleiedel skal ha én oppstillingsplass i tilknytning til boligen per boenhet/bruksenhet. Med boenhet/bruksenhet i disse bestemmelsene menes en bolig med eget kjøkken, bad, og oppholds-/soverom uavhengig av om den har intern forbindelse til hoveddelen eller ikke Det skal også være uteoppholdsareal med mulighet for å sitte ute. MUA (minimum uteoppholdsareal) = 15 m^2, og denne skal ikke være nordvendt.
Bolighus - tillatt høyde	Høyder skal ikke overstige: - mønehøyde 8,0 meter - gesimshøyde 7,0 meter Måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.
Garasje/ uthus - tillatt størrelse	Størrelse på garasje/uthus må vurderes ut fra begrunnet behov i den enkelte saken. Høyder skal ikke overstige: - mønehøyde 6,0 meter - gesimshøyde 4,0 meter Måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå.

	Innredning av frittstående garasje, uthus el. lign for varig opphold tillates ikke. Garasje/uthus skal tydelig underordnes bolighuset på tomta.
Driftsbygninger i landbruket og næringsbygg	Høyder skal normalt ikke overstige: - mønehøyde 9,0 meter - gesimshøyde 8,0 meter Måles fra gjennomsnittlig terrengs nivå. Høyere byggehøyde kan vurderes ut fra begrunnet behov i den enkelte saken.
Fritidsbolig/ hytter/ uthus - tillatt størrelse	Samlet bebyggelse på fritidseiendommen skal ikke overstige 90 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 utnytting for eiendommen. Anneks tillates ikke fradelt. Ved nybygg og ved endring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal bygning ha form og volum som passer på tomta, i forhold til topografi, naturforhold og eksisterende bebyggelse i området. Det tillates ikke kjeller/underetasje.
Fritidsbolig/hytter - plattinger og terrasser	Plattinger/terrasser kan være maksimalt 20 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: - grunnmur/pillarhøyde 0,8 meter målt fra laveste punkt i ferdig terreng til overkant gulv/dekke - mønehøyde 6,2 meter målt fra gjennomsnittlig terrengs nivå - gesimshøyde 3,4 meter målt fra gjennomsnittlig terrengs nivå Ved pillarhøyder over 0,4 meter, skal åpningen mellom disse kles igjen med bord eller annen måte.

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

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

Retningslinjer:

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

1.4 Infrastruktur- tekniske krav

PBL § 11-9 nr. 3

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

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

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

1.5 Vannforsyning og avløpsløsninger

PBL § 11-9 nr. 3

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

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

Retningslinjer:

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

1.6 Drikkevannskilder

PBL § 11-9 nr. 3

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

1.7 Parkering

PBL § 11-9 nr. 5

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

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

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

1.8 Uteoppholdsareal og lekeplasser

PBL § 11-9 nr. 5

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

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

Retningslinjer:

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

1.9 Inngrepsfrie områder og naturmangfold

PBL § 11-9 nr. 6

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

1.10 Estetikk og landskap

PBL § 11-9 nr. 6

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

Retningslinjer:

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

1.11 Miljø

PBL § 11-9 nr. 6

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

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

1.12 Folkehelse

PBL § 11-9 nr. 6

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

Retningslinjer:

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

1.13 Kulturminner

PBL § 11-9 nr. 7

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

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

1.14 Samfunnssikkerhet

PBL § 11-9 nr. 8

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

Flom	Det er ikke tillatt å etablere ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 årsflom. Det samme gjelder ved fornying og/ eller rehabilitering av eksisterende bebyggelse. Unntaket er der det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom og ikke påfører annen bebyggelse ulemper. Denne bestemmelsen omfatter alle vassdrag, ikke bare registrerte områder med flomfare (H320).
Snøskred	Tiltak innenfor aktsomhetsområde for snøskred, jf. NVEs aktsomhetskart, må ikke skje før forholdene er utredet av fagkyndig med geoteknisk kompetanse. Dersom det påvises fare, må sikringstiltak gjøres før tiltak kan godkjennes og gjennomføres. Sikkerhetsnivået er gitt i byggteknisk forskrift § 7-3. Innenfor aktsomhetsområde for snøskred tillates ikke flatehogst uten at det er tilstrekkelig vurdert at skogen ikke har betydning for å forhindre snøskred og skade på eksisterende bebyggelse.
Flomveier	Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier blir bevart og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader blir oppnådd. Der det er nødvendig skal det avsettes areal til overvannshåndtering og nye flomveier.
Isgang	Fare for isgang i elver må utredes og tas hensyns 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 tilgrensende landskap, terreng, vegetasjon og nabobebyggelse. Tiltak skal planlegges og utføres slik at større oppfyllinger/påfyllinger, utgravinger, utsprengninger, planeringer o.l. som endrer områdets karakter, i størst mulig grad unngås.
Utforming av bebyggelsene	Byggehøyde, volum, form, materialbruk og fargebruk (tak og fasader) må fastsettes gjennom reguleringsplanen.

Retningslinjer:

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

2.2 Fritidsbyggelse (hytter og naust) (FB) **PBL § 11-7 nr. 1**

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

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

2.2.2 Fysisk utforming av hytter og anneks PBL § 11-10 nr. 2

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

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

Strandsone	Ved eventuell lokalisering i rekreasjons- og friluftsområder skal allmenn tilgang til ombord- og ilandstigning ivaretas. Landområdet må ikke privatiseres med innretninger som bidrar til å hindre fri passasje langs strandlinjen. Opplevd privatisering av strandsonen skal unngås.
Naust ved sjøen	Naust ved sjøen kan oppføres i tilknytning til ny eller eksisterende bolig og/ eller fritidsbebyggelse i LNFR områder, hvor antall og lokalisering er avklart i kommuneplanens arealdel, eller hvor dette er en naturlig del av hytte/ boligfeltet ved utarbeidelse av reguleringsplan. Ved lokalisering av naust, med tilhørende atkomst og parkering, skal hensyn til jordvern, landskap og estetikk ivaretas. Plassering utføres i samråd med kommunens fagmyndighet. - maks tillatt bebygd areal (BYA) er 32 m^2 - Maks mønehøyde i forhold til eksisterende terreng er 3,5 meter - naust skal ha saltak - takvinkel mellom 25 og 35 grader - uisolert, i én etasje og røstet mot sjøen - matt taktekke - tilpasses terrenget - naustet skal ikke innredes til overnatting eller varig opphold
Naust ved vann eller vassdrag	Dersom, det etter en særskilt grundig vurdering, gis tillatelse til oppsetting av naust ved vann (eller vassdrag), er størst tillatt bruksareal er 12,5 m^2 BYA pr. enkeltnaust. Ved bygging av to (eller flere naust) i samme område, anbefales løsninger med flere naustenheter sammen (og ikke spredt utover). Utforming skal være som naust ved sjøen (se over).
Fradeling av eksist. Naust-tomt	Naust bør ikke deles fra den eiendommen det opprinnelig var bygd for å tjene. Fradeling av nausttomt kan kun tillates for sammenføyning med eiendom i samme område.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Fritids- og turistformål (FTU) PBL § 11-7 nr. 1

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

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

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

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

2.5.3 Fysisk utforming PBL § 11-10 nr. 2

Bygninger (størrelse, utforming 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 reindrifta 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 dykkesenteret (overnattingshytter/dykkersenter/tekniske anlegg/utsalg og lignende). Ett av byggene tillates etablert med en grunnflate inntil 90 m^2, to bygg med en grunnflate inntil 80 m^2, to bygg inntil 30 m^2 og ett bygg inntil 15 m^2. 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 m^2. I tillegg kan det lages terrasse/platting på inntil 10 m^2 bygget sammen med hver hytte. Disse bygningene kan ikke skilles ut som egne enheter. Ved tilrettelegging for personer med funksjonsnedsettelser, 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 m^3) eller endret drift av eksisterende massetak kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Både eksisterende uttaksområde(r) og planlagt utvidelsesområde skal inngå i planen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8.3 Fysisk utforming PBL § 11-10 nr. 2

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

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

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

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

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

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

2.9.2 Fysisk utforming PBL § 11-10 nr. 2

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

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

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

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

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

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

PBL § 11-7 nr. 1

2.10.1 Fysisk utforming av anlegg

PBL § 11-10 nr. 2

Spredt næringsbeb. for energiprod.	Spredt næringsbebyggelse med formål energiproduksjon tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader. Tiltak må inngå eller følge retningslinjene som er gitt i regionale planer for vindkraft og små vannkraftanlegg, jf. ”Regional plan for vindkraft i Nordland” og ”Regional plan for små vannkraftverk, Nordland fylkeskommune”.
PBL og konsekvens-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 sekundærinngrep som vei, massedeponi, kraftlinjer, kaianlegg etc.
Friluftsliv	Områder registrert som viktige friluftsområder skal ikke berøres ved utbygging av små vannkraftverk.
Verna vassdrag	Utbygging av små vannkraftverk i verna vassdrag tillates ikke.
Viktige naturtyper	Områder registrert som viktige naturtyper skal ikke berøres ved utbygging av små vannkraftverk.
Estetikk og miljø	I utbyggingen av små vannkraftverk skal det tas landskapsestetiske hensyn. Naturlig kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal ivaretas på best mulig måte. Det skal ikke foretas unødig kjøring i terrenget under anleggsperioden som kan forårsake terrengskader.

Kabler og rørgate	Det tillates ikke overføringskabel i luftstrekk i forbindelse med små vannkraftverk. Det skal kun være jordkabel. Rørgate skal alltid graves ned i bakken der hvor det er løsmasser. Masser skal legges tilbake og tilsås med stedegne masser slik at sårene i terrenget reduseres så raskt som mulig. Rørgater i områder med fjell, skal plasseres på en slik måte at det blir minst mulig skjemmende i terrenget, og slik at fjernvirkningen reduseres til det minimale.
Inngrepsfrie områder	INON-1 og INON-2-områder skal ikke bygges ut med små vannkraftverk.
Infrastruktur	Eksisterende veier skal benyttes. Små vannkraftverk som krever ny 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 overførings-ledninger	Inngrepsfrie områder (INON) og områder med viktige naturtyper skal i all hovedsak holdes fri for overføringsledninger for strøm. Områder hvor overføringsledninger vil bli visuelt uheldig skal unngås. Skade på fugl og skade på kulturmiljøer skal unngås.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

PBL § 11-7 nr. 2

(Arealformål 2)

3.1 Vei (V)

PBL § 11-7 nr. 2

3.1.1 Samferdselsanlegg med plankrav

PBL § 11-9 nr 1

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

3.1.2 Fysisk utforming av anlegg

PBL § 11-10 nr. 2

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

3.1.3 Avkjørsler PBL § 11-10 nr. 4

Retningslinjer:

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

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

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

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

4 Grønnstruktur PBL § 11-7 nr. 3

(Arealformål 3)

4.1 Friområder (FRI) PBL § 11-9 nr. 5

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

Retningslinjer:

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

4.2 Naturområder - viktige naturtyper (GN) PBL § 11-9 nr. 5

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

Retningslinjer:

	Også regionalt og lokalt viktige naturtyper skal hensyntas, men disse er ikke satt av til egne formål i kommuneplanen. For en oversikt over viktige naturtyper (39 områder) satt av i kommuneplanen- se planbeskrivelsen.
Friluftsområder/ skolegårder/ parker	Grøntområder innbefatter også alle områder avsatt til friområder og friluftsområder i vedtatte planer. Videre omfattes begrepet av skolegårder, parker og hager/ parker ved institusjoner, offentlige bygg og bygg til allmennyttige 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 friluftsinteresser 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:~~ ~~- 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-, frilufts-, samt reindriftsområdene er det kun tillatt å gjennomføre nødvendige bygge- og anleggstiltak med tanke på landbruk, reindrift og/ eller gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Fradeling av tomt eller oppføring av bolig-, fritids- eller ervervbebyggelse utenom stedbunden næring tillates ikke. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse.
Massetak/	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. Reindriftens interesser (bl.a flyttleier, viktig beiteland, kalvingsland, brunst/ parringsland) må tas hensyn til ved planlegging av nye utbyggingsområder, eller andre tiltak som kan være til skade eller forstyrrelser for reindriftsnæringen. Nye tiltak skal sendes på høring til Statsforvalteren i Nordland/ berørt(e) reinbeitedistrikt/ ev. berørt sameby.
Skogsdrift	Skog skal driftes og hogges ut 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	Steinhaug		1	
911	Sjoneidveien	5		
912	Myklebostad-Stiauren	3		
913	Hauknes-Fuglstad		0	
914	Nordsjona		0	

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

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag — PBL § 11-7 nr. 6

(Arealformål 6)

6.1 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn. — PBL § 11-11 nr. 3, 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 forurensing. Tiltak som kan være til hinder for drift av drikkevannskilder tillates heller ikke.
Drikkevann Motorisert ferdsel	Motorisert ferdsel på/ i drikkevann skal holdes ned på et minimumsnivå med tanke på å beskytte drikkevannskilden. På/ i/ ved vann som er 1. hygieniske barriere (bl.a Akersvatnet) skal det vises særskilt stor forsiktighet.
Vannområde Ranfjorden	Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i Forvaltningsplan for vannområde Ranfjorden ikke nås er ikke tillatt. Dersom nye inngrep kan endre miljøtilstanden eller vanskeliggjøre miljøoppnåelsen, må kravene i vannforskriften § 12 være oppfylt. I områder med mye avrenning fra landbruk eller spredt bebyggelse, må tiltak gjennomføres for å redusere påvirkning.
Farled	Det skal ikke plasseres merder eller bøyer som kan komme i konflikt med farleden. Det tillates heller ikke tiltak som kan redusere fri dybde i leden.
Fiske-områder	Aktivitet og ferdsel i fiskeområder må ikke være til skade for utøvelse av fiske verken direkte eller indirekte. Fiskeområder angir områder som er viktige for fiskerinæringen, herunder gytefelt, rekefelt, landnot-områder og låssettingsområder.
Akvakultur	Opprettelse og drift av akvakultur skal være i tråd med akvakulturloven 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)* **Sikringssone 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, Dalselvleira, Sjånes, Virrvatn øst, Langvatnet øst, Røvassdalen, Glomådeltaet, Alternbukta, Bustnes, Straumen, Utskarpen, Sjonbotn, Nord-Sjona, Helgåvatnet nordøst. All ferdsel og virksomhet i disse områdene må skje med varsomhet. Med henvisning til Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag understrekes krav om at særlig aktpågivenhet skal vises i hekketida for å beskytte sjøfugl.
Friluftsområde i vann	Her inngår vestre del av badeplass på Alteren som ikke inngår i reguleringsplan.

6.2 Byggegrenser langs sjø og vassdrag

PBL § 11-11 nr. 5

100 m- beltet langs sjø og verna vassdrag	Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 100 m-beltet langs sjøen (målt i horisontalplanet fra strandlinja ved gjennomsnittlig flomvannstand) eller langs verna vassdrag.
50 m-beltet langs vann og vassdrag	Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 50 m-beltet langs vann og vassdrag. Forbudet gjelder også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak og utfyllinger. Strandlinjen ved ferskvann og vassdrag skal i hovedsak bevares uten inngrep. Kaianlegg og flytebrygger tillates ikke. Tiltak helt ned til strandlinja begrenses til felles utsettingsplasser.
Regulerings-planer i	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.
Vegetasjons-belte langs vassdrag	Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Bredden på vegetasjonsbeltet skal være 30 m på hver side av vassdraget. Snauhogst skal ikke foregå nærmere enn 30 meter fra strandlinje og elvekant ved vassdrag med års-sikker vannføring

Retningslinjer:

Strandsonen	Strandsoner skal hovedsakelig tilrettelegges for allmenhetens rekreasjon og opphold. For ev. bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides reguleringsplan Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsformål. Dette for å sikre allmenn tilgang og reduseres inngrepets virkning i landskapsbildet. Unntak kan gjøres i spesielle tilfeller hvor hensynet til allmenn ferdsel, landskap og naturmiljø ikke blir berørt, eller intensjonene i dette punktet løses på annen måte gjennom reguleringsplanen eller kommune(del)plan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeiding av plan. Bebyggelsen må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres. Etablerte stier skal i hovedsak søkes ivaretatt i planleggingen Dersom det legges til rette for utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens lokalisering og utforming vektlegges særskilt for å ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter, samt allmennhetens tilgang.

6.3 Tillatt bruk i 100- metersbeltet PBL § 11-11 nr. 4

6.3.1 Vilkår og bruk PBL § 11-10 nr. 2

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

7 Hensynssoner PBL § 11-8

7.1 Sikrings-, støy og faresoner PBL § 11-8 a

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

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

	• bruk av motordrevet kjøretøy på islagt vann uten særskilt tillatelse fra kommunen
	• ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som vil gi økt aktivitet eller på annen måte påvirker vannkilden negativt
	• fast gapahuk, badestamp og lignende installasjoner innenfor 50-metersonen til høyeste regulerte vannstand (HRV) til vann og vassdrag
	• innlagt vann i hytter. Dette gjelder ikke for hytter og hus med allerede godkjent utslipptillatelse
	• etablering av nye avløpsanlegg. Eksisterende avløpsanlegg uten utslippstillatelse skal etter pålegg saneres. Eksisterende avløpsanlegg med utslippstillatelse skal etter pålegg utbedres for å tilfredsstille gjeldende utslippskrav
	• militærøvelser og redningsøvelser uten særskilt tillatelse fra kommunen
	• ridning og kjøring med hest nærmere enn 50 m fra vannkanten (HRV). Offentlig vei og 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. Følgende unntak gjelder:
	  ○ I private hytter kan det lagres inntil 25 liter parafin. Parafinen skal lagres forskriftsmessig.
	  ○ Boligeiendommer/næringseiendommer og foreningshytter kan lagre olje og oljeprodukter utover 25 liter etter avtale med vannverkseier. Lagringen skal tilfredsstille de krav vannverkseier finner nødvendig av hensyn til vannforsyningen, som for eksempel «tank i tank».	

	Oppgradering av eksisterende tilrettelagte skiløyper, stier og andre nødvendige tiltak må godkjennes av kommunens seksjon for vann og avløp. Hundelort skal plukkes opp ved vannkant og på islagt vann	
Vann og bekker med direkte overføring til inntakskilde	Vann og bekker med direkte overføring til inntakskilde for drikkevann er vist som hensynssone H110_2. Innenfor denne hensynssonen er det ikke tillatt med: • nedgraving, tømming 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 m^3 • 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 I forbindelse med skogsdrift etc. skal det i den grad det er mulig brukes vegetabilske og miljøvennlige produkter Etablering av nye turveier eller driftsveier kan tillates etter søknad. Tilrettelegging eller etablering av rasteplasser kan tillates etter søknad	H110_2
Alle nedbørsfelt	Innenfor hensynssonen H110_3 er det ikke tillatt med: • industri med forurensningsfare • transportere, lagre eller bruke stoffer som er av sådan art eller i slike mengder at stoffene om de unnslipper, kan medføre fare for at nedbørsfeltet og / eller vannkildene kan bli forurenset	H110_3
Brønnområde	Brønnområdene er vist med hensynssone H120_1. Sonen gjelder med en radius på 30 meter rundt brønnen.	H120_1

	Sonen skal kun benyttes til aktivitet knyttet til driften av vannverket.	
Sårbare innstrømmings-områder for brønnområde	Sårbare innstrømmingsområder for brønnområdene er vist med hensynssone H120_2. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt med: • ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse som vil gi økt aktivitet eller på annen måte påvirker vannkilden negativt • camping • motorferdsel (bortsett fra trafikk på eksisterende veinett (baser data fra 2019)). • nedgraving, 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	Ytre verneområde, nedslagsfelt, for brønnområde er vist med hensynssone H120_3. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt med: • lagring av kjemikalier i beholdere større enn 3 m^3 • masseuttak • nye veier og parkeringsplasser • avfallsdeponier • industri med forurensningsfare Etablering av andre brønner enn i tilknytning til vannverket kan tillates etter søknad. Etablering av nye turveier eller driftsveier kan tillates etter søknad.	H120_3
Vanninntak for drikkevannskilde	Inntaksområder for drikkevann er vist som hensynssone H190. Innenfor disse områdene tillates ikke: • motorferdsel uten særskilt tillatelse fra kommunen • tilrettelegging for oppholdssted for beitedyr • etablering og eller utvidelse av bebyggelse og anlegg • bading i vann, bekker og elver. Dette gjelder også for hunder og andre husdyr	H190
Høyde-restriksjoner Mo	Høyderestriksjonene for Mo i Rana lufthavn- Røssvoll er vist som hensynssone H130.	H130

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

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

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

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

PBL § 11-8 c

Retningslinjer:

Hensyn Landbruk	Kjerneområder for landbruk på Røssvoll/ Skonseng er angitt som hensynsområde H510. I området gjelder prinsippet om jordvern. Disse arealene skal brukes til landbruk og landbrukstilknyttet virksomhet. Unntak fra dette kan bare gjøres dersom det foreligger spesielle grunner for dette. Berøres landbruksland og det benyttes til andre formål, må det sørges for avbøtende tiltak.	H510
Hensyn-friluftsliv	Svært viktige friluftsområder er i plankartet vist som H530. I disse områdene på land og i sjø er det allmennhetens friluftsinteresser som skal være førende. På land skal det ikke etableres ny bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med denne bruken. Det kan etableres tilretteleggingstiltak for å fremme friluftslivet, samt å sikre området som friluftsområde. Flatehogst bør unngås innenfor disse områdene.	H530
Bevaring naturmiljø	Ved tiltak i hensynssoner bevaring naturmiljø, skal en være spesielt aktpågivende ved vurderingen av konsekvenser for naturmangfoldverdiene. Vurderinger gjøres av naturforvalter eller en med tilsvarende kompetanse. Kommunen kan stille krav om nærmere undersøkelser og eventuelle vurderinger av konsekvenser for naturmangfoldet.	H560
Bevaring kulturmiljø	Bygg og konstruksjoner som inngår i «Verneplan for Rana» og som ligger i uregulert område er vist som hensynssone H570. Dette gjelder 18 verneobjekter, og for disse gjelder «Vedtatte prosedyrer for saksbehandling», kap. 4 i verneplanen. For oversikt over objekter- se planbeskrivelsen (eller verneplanen). For øvrig må det tas hensyn til objekter som er registrert i Askeladden (Riksantikvarens offisielle database over fredete kulturminner og kulturmiljøer i Norge) og/ eller SEFRAK-registrerte bygninger.	H570

Retninglinjer for hensynssone reindrift:

Tverrvatnet og Utskarpen	Anlegg i forbindelse med reindrift ved Tverrvatnet og i Utskarpen er angitt som hensynssone H520	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	Det aksepteres vanlig utnyttelse til jord- og skogbruk. Boligbygging i nærheten av eksisterende bebyggelse kan tillates. Det betyr at nye boliger skal falle naturlig inn i eksisterende husklynger eller husrekker, og ikke bidra til ytterligere spredning av bebyggelsen. Det tillates ikke bygging av nye fritidsboliger, foreningshytter eller utleiehytter i området. Kun bygging av nødvendig husvære tilknyttet reindriften og annen utmarksnæring tillates, i tråd med LNFR-formålet. Gjenværende tillatte fritidsboliger i LNFR2-områdene i gjeldende kommuneplan tillates, dersom disse plasseres nært eksisterende hytter og vinteråpen vei, og plasseringen skal sendes på høring til reinbeitedistriktet. Det kan fortsatt fremmes reguleringsplanforslag for de tre områdene avsatt til framtidig boligbebyggelse og fritidsbebyggelse med krav om reguleringsplan ved Snasen i Grønfjelldalen. Beiteområdene for rein skal prioriteres gjennom en streng praksis knyttet til utbygging av vindkraft, vannkraft, mineralutvinning og andre arealkrevende inngrep. Tiltak som reverserer arealinngrep tillates.	H520_1
Sone 2	Det tillates ingen dispensasjoner unntatt for boligbygging i nærheten av eksisterende bebyggelse. Det betyr at nye boliger skal falle naturlig inn i eksisterende husklynger eller husrekker, og ikke bidra til ytterligere spredning av bebyggelsen. Kommunen skal ha en streng praksis innenfor LNFR-områder til bygging og deling. Det tillates vanlig utnyttelse til jord- og skogbruk. Tilrettelegging for friluftsinteresser må ikke forstyrre reinen. Beiteområdene for rein skal prioriteres gjennom en streng praksis knyttet til utbygging av vindkraft, vannkraft, mineralutvinning og andre arealkrevende inngrep. Tiltak som reverserer arealinngrep tillates. Et eksempel på dette er flytting av anleggsvegen over Umskardet til Umbukta-Langtjønna.	H520_2

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

7.3 Sone for båndlegging

PBL § 11-8 d

7.3.1 Områder som er båndlagt:

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

Retningslinjer:

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

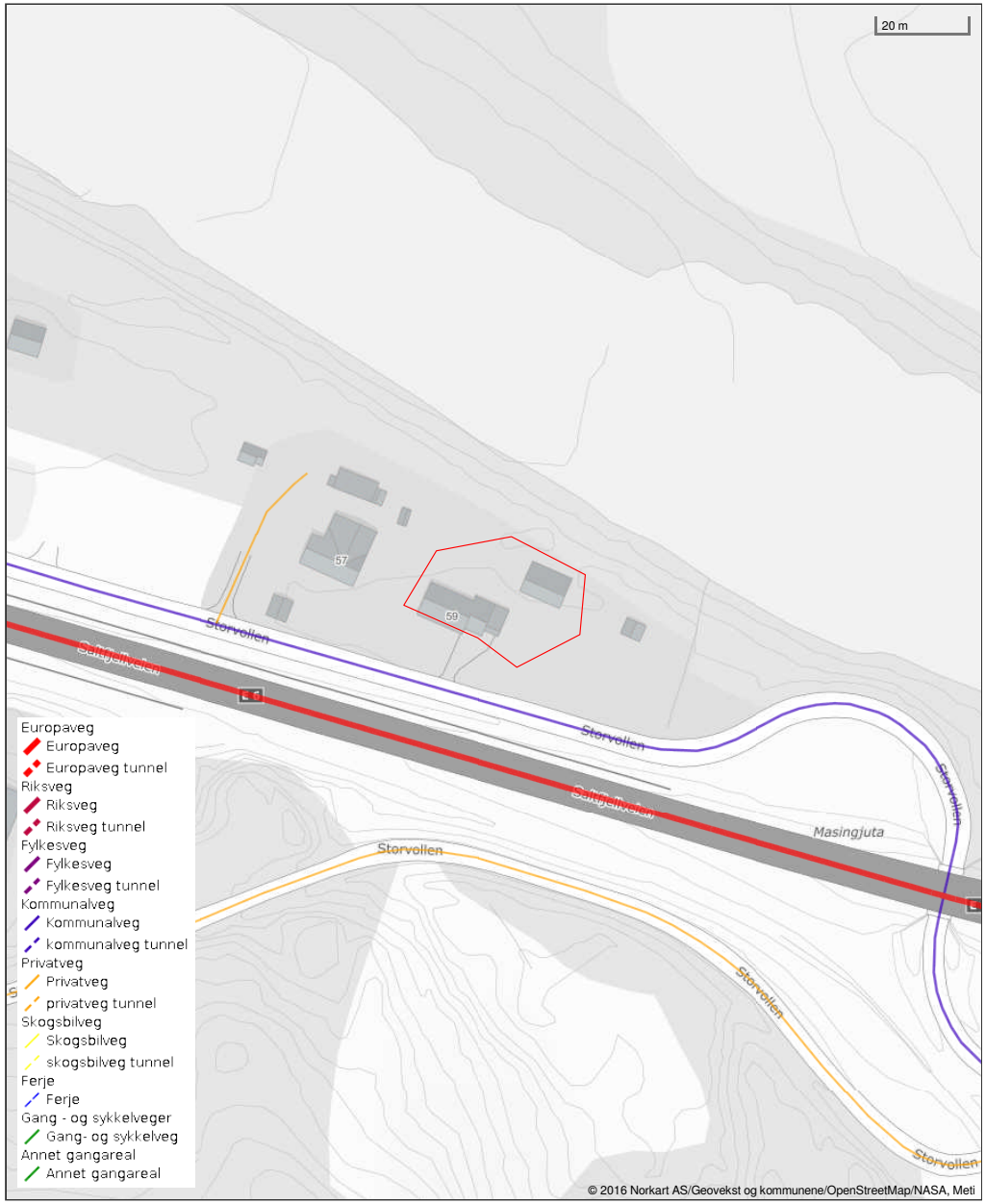
7.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

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)

Utskriftsdato: 20.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 71/14//



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.

Grunnkart

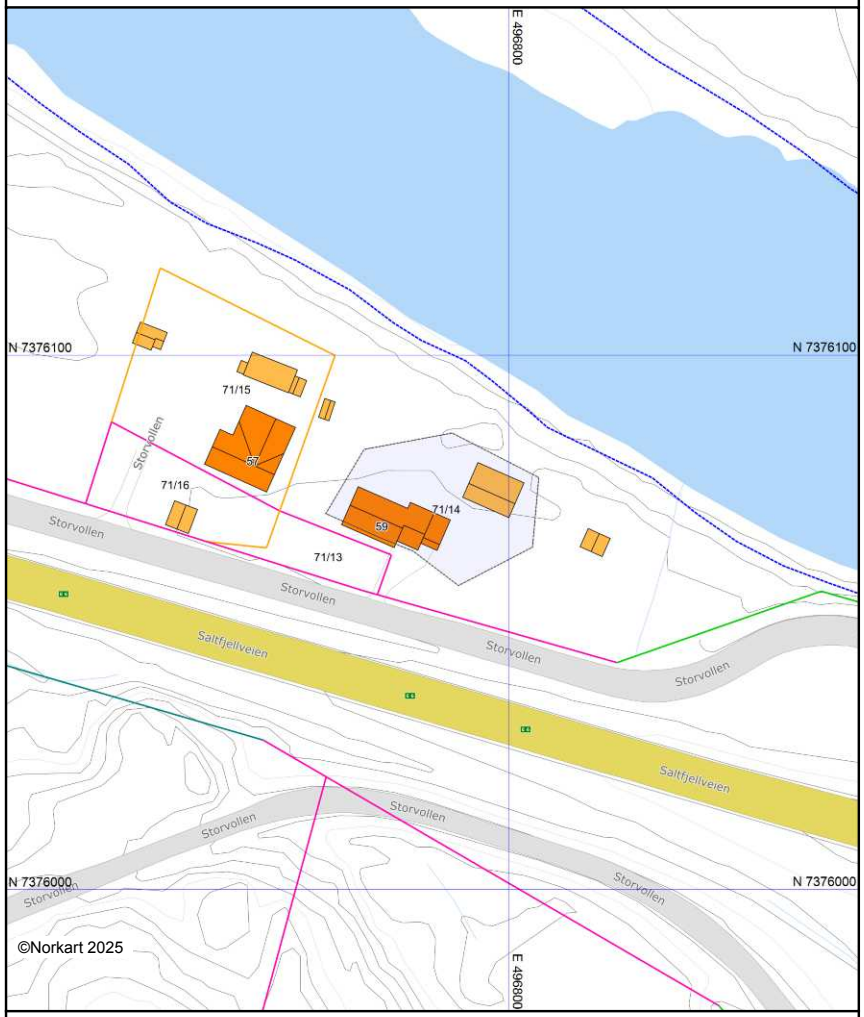
Rana kommune

Eiendom: 71/14
Adresse: Storvollen 59
Dato: 20.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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

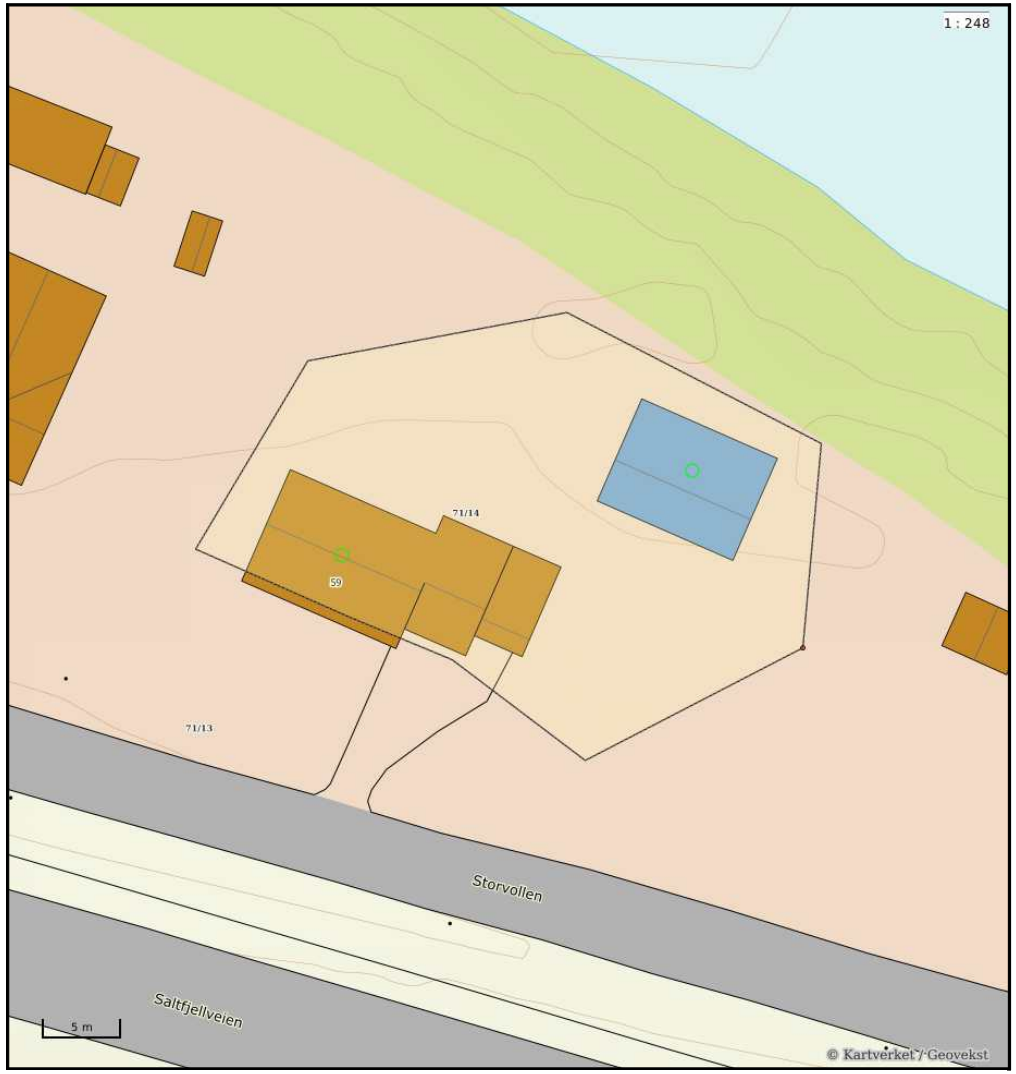


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	71	/	14	/	0	/	0

Oversiktskart

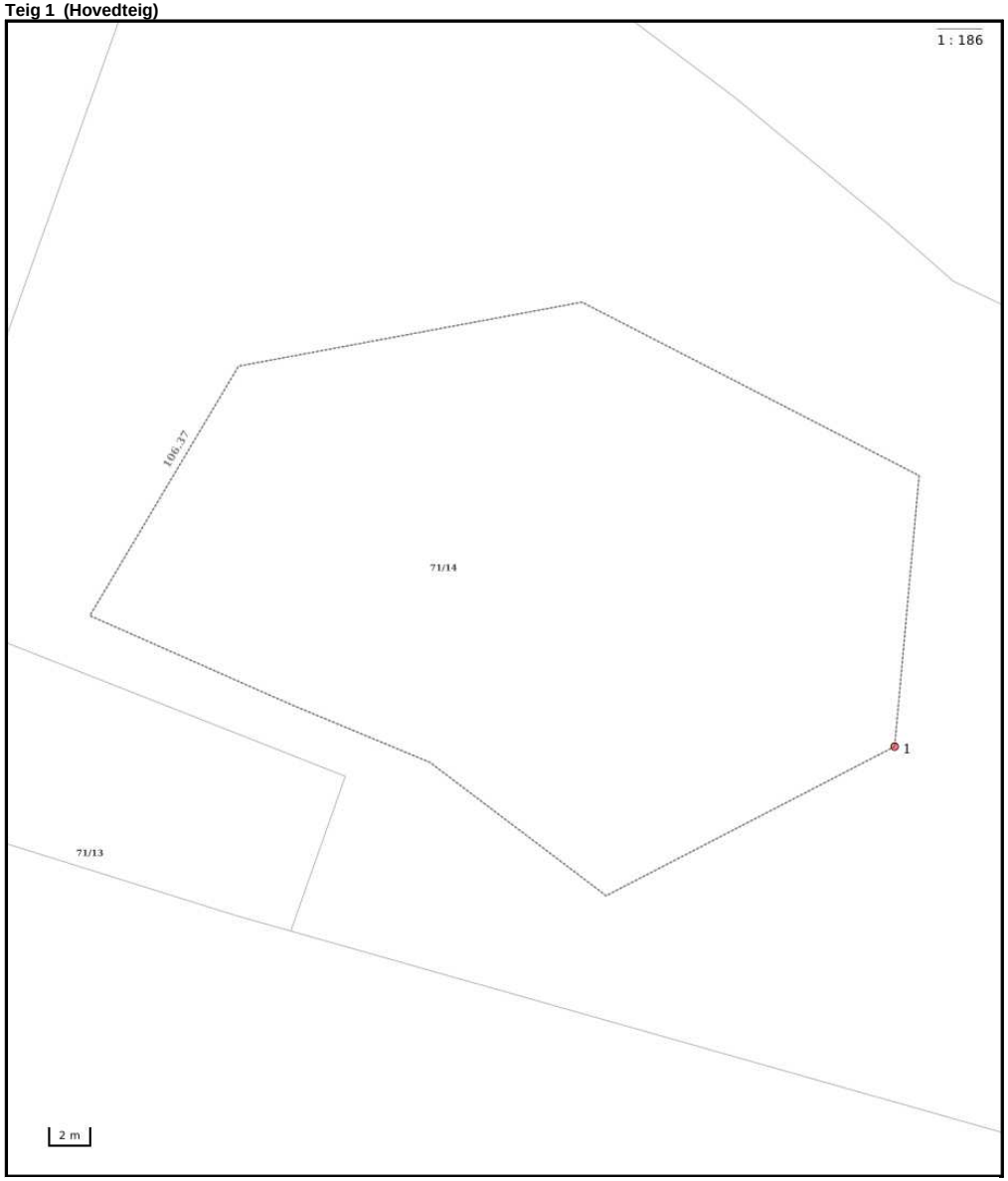


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 728,30m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 376 064,09	496 804,47	106,37m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommuneplankart

Rana kommune

Eiendom: 71/14
Adresse: Storvollen 59
Dato: 20.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

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.

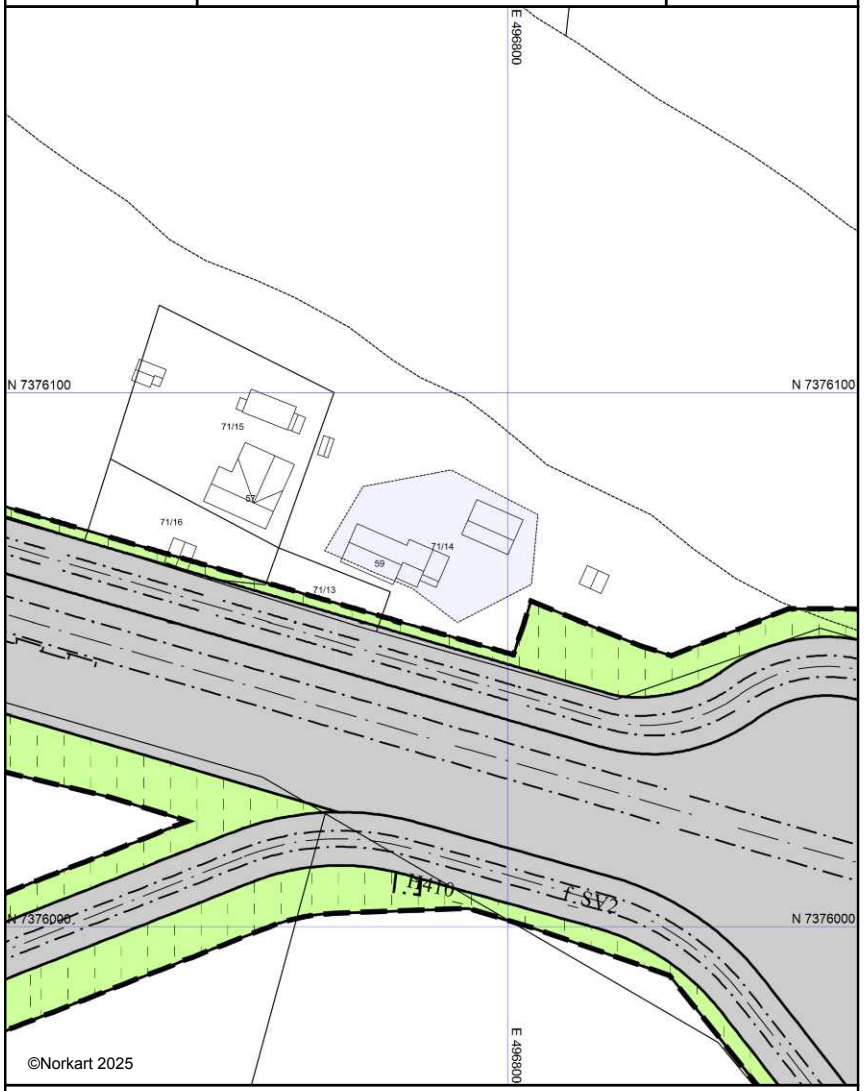
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 71/14
Adresse: Storvollen 59
Dato: 20.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

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

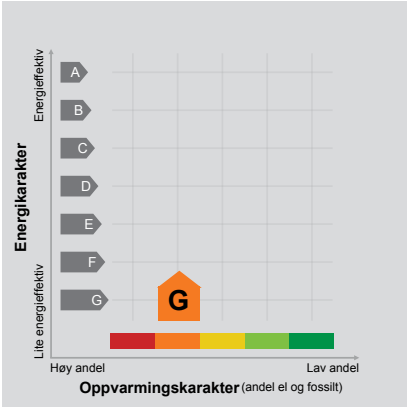
- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Veg
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastn.
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Storvollen 59
Postnummer	8630
Sted	STORFORSHEIA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18802228
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185515
Dato	30.10.2025



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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Montering tetningslister
- Fyr riktig med ved
- Bruk varmtvann fornuftig

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/om-energiattesten/).

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.

Pliktene 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.Kjøl - 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

STORVOLLEN 59

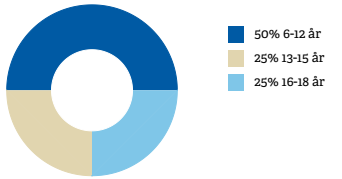
OFFENTLIG TRANSPORT

Dunderland stasjon Linje F7	**7 min** 8.5 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	**31 min**

SKOLER

Storforshei barne- og ungdomsskole (1... 161 elever, 11 klasser	**21 min** 26.7 km
Grønfjelldal Montessoriskole (1-7 kl.) 35 elever, 3 klasser	**24 min** 31.6 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	**43 min** 51.6 km

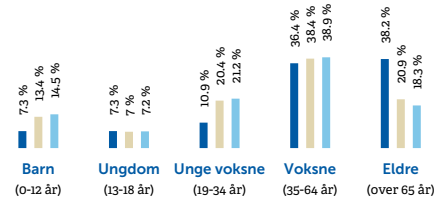
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**55%**	**33%**
Ikke gift	**29%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Krokstrand	56	60
Kommune: Rana	26 092	12 730
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Storforshei barnehage (1-5 år) 36 barn	**21 min** 26.7 km

DAGLIGVARE

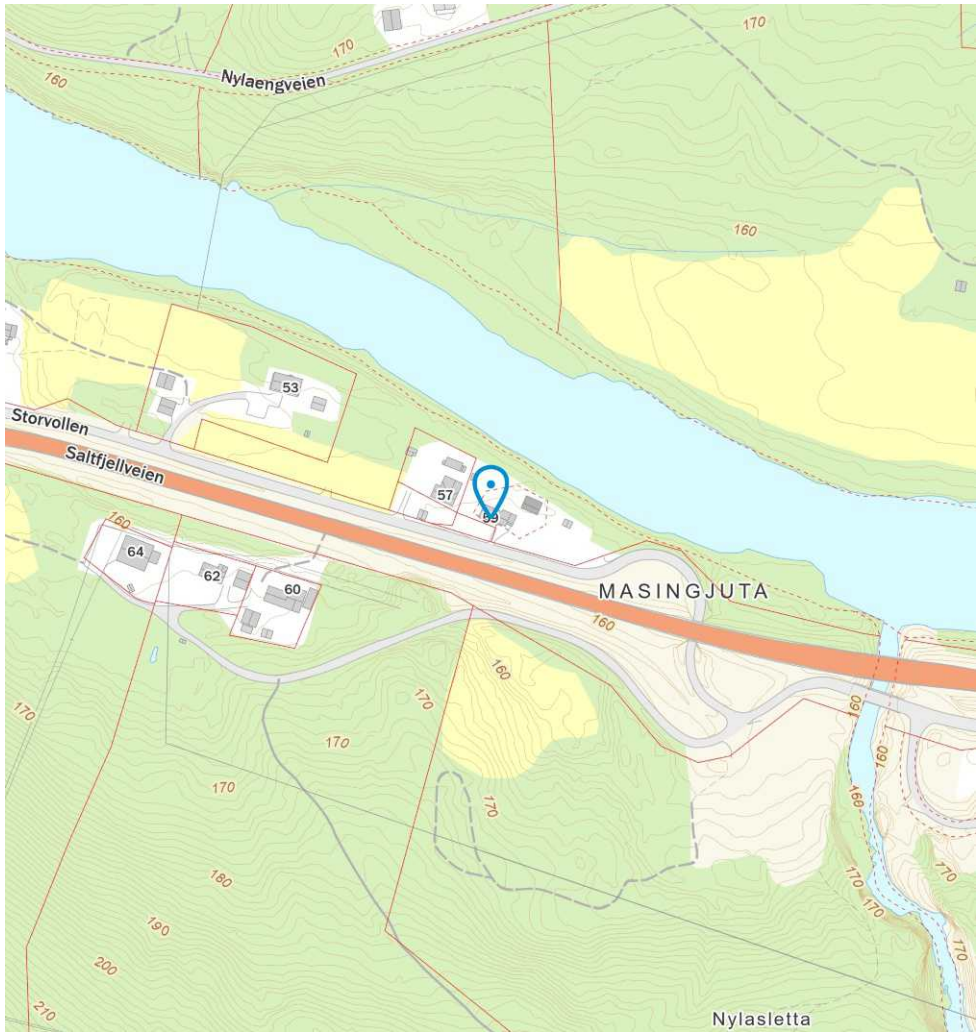
Coop Prix Storforshei Post i butikk, PostNord	**21 min** 26.7 km

SPORT

Storvoll skole balløkke Ballspill	**7 min** 0.7 km
Hjartåsheia fotballbane grus Fotball	**3 min** 3.4 km

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

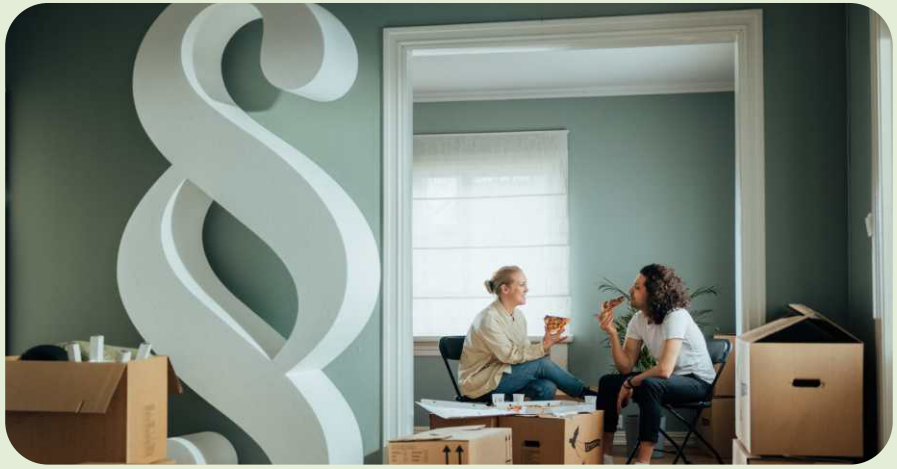
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87250230 / Irene Sommerro, tlf. 919 97 850
Storvollen 59, 8630 Storforshei.
Gnr. 71, Bnr. 14, Rana kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 87250230
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.11.2025

Irene Sommerro
Eiendomsmeglerfullmektig

919 97 850
irene.sommerro@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no