

Velkommen til

Straumsnesveien 162, 8725 Utskarpen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Straumsnesveien 162
8725 Utskarpen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 500 000,-
Omkostninger	kr	38 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 538 590,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1960
BRA/BRA-i	89 / 68 m²
Soverom	2

Energimerke 

Straumsnesveien 162 byr på ekte hytteidyll helt nede ved vannkanten, hvor du kan nyte morgenkaffen til lyden av bølgeskvulp og ha egen strandlinje og naust rett nedenfor hytta. Her får du en godt vedlikeholdt og innflyttingsklar hytte med en gjennomtenkt planløsning som gir plass til både familie og venner, med to soverom, hems, entre, stue og kjøkken. Store vinduer i stuen gir flott utsikt mot sjøen og slipper inn rikelig med lys, mens kjøkkenet er lyst og funksjonelt med alt du trenger for å lage gode måltider. Naustet gir deg mulighet til å oppbevare båt, kajakk og fiskeutstyr, og gjør det enkelt å ta seg ut på fjorden for å fiske, bade eller bare nyte stillheten. Beliggenheten gir deg sol fra tidlig morgen til sen kveld, og området byr på flotte turmuligheter både til fots og til vanns. Dette er stedet for deg som ønsker et fristed med nærhet til naturen, hvor du kan samle familie og venner til gode opplevelser og minner som varer.

Ta kontakt med megler for å avtale 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!



Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

+47 915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Straumsnesveien 162, 8725 Utskarpen

Registerbetegnelse
Gnr. 160, Bnr. 4, Fnr. 2, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 500 000,-
Omkostninger	kr	38 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 538 590,-
Totalpris basert på prisantydning	kr	1 538 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 37 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 38 590,- 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 400,- pr. år 2025
Tilsyn gråvannsanlegg

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 1 113,- pr. 2025
Fritidsrenovasjon. En termin pr. år

Festeavgift per år kr 5 125,- 01-08-2024
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: 68 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 89 m²
TBA: 39 m²
GUA: 102.00 m²
ALH: 13.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Fritidsbolig:
Etasje: BRA-i 68 m², TBA 30 m², GUA 68 m².
Hems: ALH 13 m², GUA 13 m².

Bod: BRA-e 5 m².

Naust: BRA-e 16 m², TBA 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
2
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
Hytte

Parkering
Ingen egen parkering. Nåværende eier parkerer i enden av Straumsnesveien, men har ingen egen avtale om dette.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 000 m² på festet tomt.
Festet tomt som i følge festekontrakten er ca 2 dekar. Det er i festekontrakten beskrevet tomtegrensene. Hos kommunen er det derimot registrert i tomtekartet som et punktfeste. Et punktfeste er i utgangspunktet ca ett mål. Det er dermed usikkerhet rundt størrelsen på tomten. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Festeavgiften ble regulert 01.08.2024 og neste regulering er 01.08.2029 Senere økninger skal deretter foretas i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, likevel slik at grunneier har adgang til annen regulering ved festetidens utløp jf. under.

Festetiden løper til: 01.08.2066

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca kr 12 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.
Bortfester: Terje Utland

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Grunneier

Terje Utland

Byggeår
Hytte 1960 ifølge takstmann. Påbygg i 1970 og 1987 iflg tidligere eier. Naust og bod har ukjent byggeår

Innhold
Boligen har følgende planløsning:
Etasje: Gang/entré, toalettrom, stue/kjøkken, stue, 2 soverom og gang 2.
Hems: Hemsrom

I tillegg medfølger bod og naust.

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.

Standard
Fritidsboligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Kjøkken: Laminerte skrog med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Kjøkkenplater på vegg bak kjøkkenvasken. Oppvaskkum og skyllekum av stål. Frittstående hvitevarer. Enkel 12v avtrekksvifte over komfyren.

Toalettrom: Toalettrom med forbrenningstoalett og baderomsinnredning med servant.

Innvendige overflater: Gulv er tekket med belegg, laminat og heltre gulvbord. Vegger er tekket med trepanel. Himlinger er tekket med trepanel.

Vannledninger: Det er etablert en dagtank på 20 liter i gangen som er tilkoblet servant på badet og kjøkkenet. Vannrør fra regnvannstanker er frakoblet etter pålegg fra kommunen og hytta har ikke lengre innlagt vann.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon: Hytta har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg: Fritidsboligen har et 12-volts anlegg basert på solcellepanel og batteribank. Anlegget benyttes til grunnleggende belysning og eventuelt mindre forbruksenheter, og er ikke tilkoblet offentlig strømnett.

Branntekniske forhold: Hytta er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

- Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Bordkledningen er stedvis værslitt.

- Vinduer
Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

- Dører
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist fuktsvell i inngangsdøren.

- Balkonger, terrasse og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrassedekket er noe værslitt.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er registrert utettheter i stubbloftskonstruksjonen. Det er registrert svakhet i gulvkonstruksjonen på soverom, hvor gulvet gir etter og gynger merkbart ved gange.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Frakoblede vannrør er ikke fjernet.

TG3 - Innvendig:
- Innvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.

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
4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende.
Ja, taket hadde noe rustdannelser i legeringen/overflaten. Dette ble behandlet med rustmiddel og malt i 2022. To vindusglass er skiftet ut pga. sprekker. Ytterdøren går tregt om vinteren.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret.
Ja, ufaglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført: 2020-2024
Beskrivelse av arbeidet: Rustbehandling og maling av tak. Jeg har ikke sett tegn til lekkasje hverken da eller etterpå. Ble gjort forebyggende. Utskifting av vindusglass i den ene delen av skyvedør, og i et av små vinduene i stuen. Malt ytterdør, men døren blir fortsatt veldig treg i vinterhalvåret

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja, ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført: 2022-2024.
Beskrivelse av arbeidet: Malt tak, utskifting av 2 vindusglass. Se punkt 4.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert.
Ja, det var sprekker i to vindusglass. Disse ble skiftet i 2024. Det ene kan ha sprukket som følge av sterk varme fra vedovn. Ble plassert et skjermbrett på siden av ovnen for å unngå at det skjer igjen.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret.
Ja, ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vindusglass. Innkjøp av skjermbrett i metall.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen.
Ja, det har vært et tilfelle av mus inne. Denne kan ha kommet inn med en vedsekk, men jeg vet ikke det. Satte ut feller og gift etter det, men aldri kommet mus i fellene etterpå. Har åtestasjon med musegift i uthus. Vi har ved noen få anledninger hørt en liten lyd i taket som kan ha vært mus.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret.
Ja, ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Satt ut feller uten å få mus i disse. Har hatt musegift i åtestasjon i uthus.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja, ufaglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Vann fra regnvannstankene var tidligere ført direkte inn i hytta. Det var slik da vi kjøpte hytta. Etter pålegg fra kommunen er dette koblet fra, og det er montert en dagtank på 20 liter inne i gangen. Vannet herfra føres nå fra dagtanken til vaskeservant og kjøkkenvask via pumpe og rør under hytta. Pumpen er koblet til 12 volts-anlegget. Det ble montert en bryter i gangen for å skru av og på pumpen.

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe.
Ja, glasset i det lille vinduet ved siden av ovnen sprakk. Det skjedde trolig i forbindelse med oppfyring av kald hytte. Har siden hatt en metallskjerm mellom ovnen og det nye vinduet. Anbefaller også ny eier å benytte denne.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret.
Ja, ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Vindusglass skiftet og det ble plassert metallskjerm som varmebeskytter.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja, ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn ny feierluke i pipen fordi den opprinnelige var for lite tilgjengelig ifølge feier. Denne var under terassen. Feierplattform blir montert i løpet av høsten 2025.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja, ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Skiftet vannpumpe i 2023 og montert en bryter til denne i gangen i 2025.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen.
Ja, det er pålegg fra feiertjenesten som krever ny feierluke og montering av plattform som feier kan stå på under feiing. Plattformen blir montert i løpet av høsten. Ny feierluke er allerede montert.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja, i tidligere salgsoppgave er det nevnt at hytta ble utbygd på 1970- og 1980-tallet.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen.
Ja, det er utarbeidet verdi- og lånetakst i 2016 i forbindelse salg.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger.
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger.
Ja, utebod og naust trenger renovering.

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen.
Ja, jeg får ikke gass-vannvarmeren til å fungere.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er tekket med profilerte takplater av metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverks-/reisverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005 og 2013. Vinduer i gang og på toalettrommet er fra 1985. Det er skiftet glass i vindu nærmest vedovnen i 2023.

Dører: Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Malt 2-fløyet balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013. Malt skyvebalkongdør av tre med 2-lags isolerglass, glasset nermest vedovnen ble skiftet i 2023.

Balkonger/terrasser: Terrasse på ca. 30 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 80 cm. Terrassen er fundamentert på søyler av betong direkte i fjell.

Beliggenhet
Flott og skjermet beliggenhet helt nede ved sjøen, med strandlinje og naust. Rolige omgivelser med vakker utsikt mot fjorden, og enkel tilgang til både sjøliv og naturopplevelser. Samtidig er det kun ca. 35 minutters kjøring til Mo i Rana, noe som gir deg nærhet til byens servicetilbud og handel, samtidig som du kan nyte hyttelivet i fredelige omgivelser.

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

Det meste av innbo følger med. Alt av personlig eiendeler, verktøy, friluftsutstyr, bilder og småting følger ikke med. Lampen over salongbordet og hyllene over sofaen følger heller ikke med.

Båten i naustet følger ikke med. Det er en liten aluminiumsbåt som følger med hvis man ønsker.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1960, 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.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hytta har to tilbygg, ett fra 1970 og ett fra 1987. Selger vet ikke hva som er tilbygget, men det er nærliggende å tro at stuen er ett av dem. Eiendommen ligger i et område regulert til LNFR 1 som gjør at alle tilbygg/bygg er søknadspliktige. Tilbyggene er ikke søkt om, og er dermed ulovlig oppsatt. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve byggesøknad etter dagens regelverk.

Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring og lignende. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

I tillegg er det en bod og et naust på eiendommen som har ukjent byggeår. Det er ikke mulig for megler å avgjøre om disse er søknadspliktige, eller ikke. Er det slik at de er bygget før 1965, så er de ikke søknadspliktige da dette er før bygningsloven trådte i kraft. Er det derimot etter 1965 så er byggene søknadspliktige. De er iflg kommunen ikke søkt om. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve byggesøknad etter dagens regelverk. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring og lignende. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Hytta blir varmet opp med vedfyring.
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.

Internett- og tv-leverandør
Ingen

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.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn. Gjelder som sekundærbolig.
 for 2023
Sekundærverdi kr 449 808,-.

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
Hilde Thingelstad Gjertsen

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2184
Dato: 29.06.1963
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 8 000,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (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 17-09-2025 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 24.09.2025
Selgers egenerklæring, datert 12.09.2025
Energiattest, datert 11.09.2025
Matrikkelrapport
Festekontrakt fra 1963
Grunnkart
Kommuneplan
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

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 49 363
Epost: tina.jakobsen@em1nn.no

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



Balkong, ute, area og ranfjorden



Spisestue - utsikt





Stue og kjøkken



Kjøkken



Kjøkken og utsikt

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

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.

bankID SIGNERT 12.09.2025
Gjertsen, Hilde T

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

Hilde Thingelstad Gjertsen

Boligen

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

Straumsnesveien 162
8725 Utskarpen

1833-160/4/2/0

Våtrom, tak og fasade

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

Taket hadde noe rustdannelser i legeringen/overflaten. Dette ble behandlet med rustmiddel og malt i 2022.

To vindusglass er skiftet ut pga sprekker.

Ytterdøren går tregt om vinteren.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Rustbehandling og maling av tak. Jeg har ikke sett tegn til lekkasje hverken da eller etterpå. Ble gjort forebyggende.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vindusglass i den ene delen av skyvedør, og i et av små-vinduene i stuen.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Malt ytterdør, men døren blir fortsatt veldig treg i vinterhalvåret.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Malt tak, samme som i punkt 4

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Utskiftin av 2 vindusglass. Se punkt 4

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

• **Ja**

Det var sprekker i to vindusglass. Disse ble skiftet i 2024.
Det ene kan ha sprukket som følge av sterk varme fra vedovn. Ble plasert et skjermbrett på siden av ovnen for å ungå at det skjer igjen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vindusglass. Innkjøp av skjermbrett i matal.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det har vært et tilfelle av mus inne. Denne kan ha kommet inn med en vedsekk, men jeg vet ikke det. Satte ut feller og gift etter det, men aldri kommet mus i fellene etterpå. Har åtestasjon med musegift i uthus.
Vi har ved noen få anledninger hørt en liten lyd i taket som kan ha vært mus.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Satt ut feller uten å få mus i disse. Har hatt musegift i åtestasjon i uthus.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Vann fra regnvannstankene var tidligere ført direkte inn i hytta. Det var slik da vi kjøpte hytta. Etter pålegg fra kommunen er dette koblet fra, og det er montert en dagtank på 20 liter inne i gangen. Vannet herfra føres nå fra dagtanken til vaskeservant og kjøkkenvask via pumpe og rør under hytta. Pumpen er koblet til 12 volts-annlegget. Det ble montert en bryter i gangen for å skru av og på pumpen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Glasset i det lille vinduet ved siden av ovnen sprakk. Det skjedde trolig i forbindelse med oppfyring av kald hytte. Har siden hatt en metallskjerm mellom ovnen og det nye vinduet. Anbefaller også ny eier å benytte denne.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Vindusglass skiftet og det ble plassert metallskjerm som varmebeskytter.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn ny feierluke i pipen fordi den opprinnelige var for lite tilgjengelig ifølge feier. Denne var under terassen. Feierplattform blir montert i løpet av høsten 2025.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Siftet vannpumpe i 2023 og montert en bryter til denne i gangen i 2025.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det er pålegg fra feiertjenesten som krever ny feierluke og montering av plattform som feier kan stå på under feiing. Plattformen blir montert i løpet av høsten. Ny feierluke er allerede montert.

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

I tidligere salgsoppgave er det nevnt at hytta ble utbygd på 1970- og 1980-tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det er utarbeidet verdi- og lånekakst i 2016 i forbindelse salg.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Utebod og naust trenger renovering.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Jeg får ikke gass-vannvarmeren til å fungere.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Straumsnesveien 162, 8725 UTSKARPEN
RANA kommune
gnr. 160, bnr. 4, fnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 09.09.2025 **Rapportdato:** 17.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2448 **Referansenummer:** UT1486

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen **Vår ref:** Jørgen Kulstad

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

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
955 55 229

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.

Straumsnesveien 162, 8725 UTSKARPEN
Gnr 160 - Bnr 4
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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte takplater av metall.
Taket ble av sikkerhetsmessige grunner kun besiktiget fra bakkenivå. Dette da det ble vurdert som uforsvarlig å bevege seg på taktekk for nærmere inspeksjon.
Renner og nedløp av metall og plast.
Stige og feieplattform av metall. (vil bli montert før salg)
Veggene har bindingsverks-/reisverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005 og 2013.
Vinduer i gang og på toalettrommet er fra 1985.
Det er skiftet glass i vindu nærmest vedovnen i 2023.
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Malt 2-fløyet balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.
Malt skyvebalkongdør av tre med 2-lags isolerglass, glasset nermest vedovnen ble skiftet i 2023.

Terrasse på ca. 30 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 80 cm.
Terrassen er fundamentert på søyler av betong direkte i fjell.
Utvendige trapper er av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med belegg, laminat og heltre gulvbord.

Vegger er tekket med trepanel.

Himlinger er tekket med trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygningen er oppført på søyler med fri lufting under gulvkonstruksjonen. I henhold til Teknisk forskrift gjelder ikke krav til radonsperre når det er fri ventilert åpning mot grunnen.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Pipen har aldri vært feiet.
Siste tilsyn ble utført i 2025.
Følgende bemerkning ved siste tilsyn:
Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing av høg skorstein.
Det er levert inn godkjent tiltaksplan og tiltak er igangsatt og vil bli utbedret før salg.
Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.
Innvendig trapp av tre mellom spisestue og stue.
Innvendig har boligen malte speildører.

KJØKKEN Gå til side

Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegg bak kjøkkenvasken.
Oppvaskkum og skyllekum av stål (ikke tilkoblet vann)
Frittstående hvitevarer.
Enkel 12v avtrekksvifte over komfyren.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med forbrenningstoalett og baderomsinnredning med servant. (ikke tilkoblet vann)

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er frakoblet etter pålegg fra kommunen og hytta har ikke lengre innlagt vann.
Pålegg fra kommunen er avsluttet og hytta er registrert uten innlagt vann.
Det er avløpsrør av plast.
Hytta har naturlig ventilasjon.
Fritidsboligen har et 12-volts anlegg basert på solcellepanel og batteribank. Anlegget benyttes til grunnleggende belysning og eventuelt mindre forbruksenheter, og er ikke tilkoblet offentlig strømnett. Det bemerkes at det ikke er gjort noen vurdering av tilstanden på solcellepanel, omformer eller batteribank, da takstmannen ikke har tilstrekkelig kompetanse på dette.
Hytta er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering av naturlig avrenning. Hytta har ikke kjeller/rom under terreng, og drenering av naturlig avrenning ansees som tilstrekkelig.
Hytta er fundamentert på søyler av tre og betong, støpt direkte på fjell.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Straumsnesveien 162, 8725 UTSKARPEN
Gnr 160 - Bnr 4
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

NB! Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNF-område, så kreves det dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, uavhengig av type bygg eller størrelse.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

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

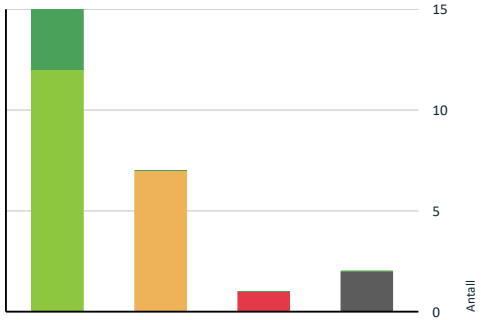
Naust

• Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

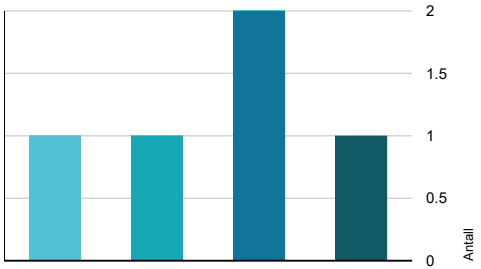
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som fremkommer i denne rapporten, for eksempel knyttet til taktekking, vinduer, drenering, bordkledning og andre bygningsdeler eller installasjoner, er basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent, tidligere salgsopplysninger eller på årstall som fremgår direkte av merking/påstempling på produktet. Opplysningene er ikke nærmere kontrollert av takstmann, med mindre annet er spesifikt angitt i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Straumsnesveien 162, 8725 UTSKARPEN
Gnr 160 - Bnr 4
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledningen er stedvis værslitt.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist fuktsvell i inngangsdøren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassedekket er noe værslitt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert utettheter i stubbloftskonstruksjonen.
Det er registrert svakhet i gulvkonstruksjonen på soverom, hvor gulvet gir etter og gynger merkbart ved gange.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen var ved befaring benyttet som fritidsbolig av eier.

Standard
Hytta holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Hytta fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Hytta er tilbygget i 1970. Det foreligger ingen bygningstegninger eller ferdigattest for tilbygget. NB! Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNF-område, så kreves det dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, uavhengig av type bygg eller størrelse.
1987	Tilbygg	Hytta er tilbygget i 1987. Det foreligger ingen bygningstegninger eller ferdigattest for tilbygget. NB! Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNF-område, så kreves det dispensasjon fra kommunen før man kan bygge i et slikt område, uavhengig av type bygg eller størrelse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater av metall.
Taket ble av sikkerhetsmessige grunner kun besiktiget fra bakkenivå. Dette da det ble vurdert som uforsvarlig å bevege seg på taktekk for nærmere inspeksjon.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall og plast.
Stige og feieplattform av metall. (vil bli montert før salg)

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med fremtidig utskifting av taktekke vil det være naturlig med utskifting av renner, nedløp og beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverks-/reisverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledningen er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Overflatebehandling av værslitte fasader må påregnes.
Ved femtidig utskifting av bordkledningen, sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Straumsnesveien 162, 8725 UTSKARPEN
Gnr 160 - Bnr 4
1833 RANA

Tilstandsrapport



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



Bordkledning går stedvis helt ned i terreng.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005 og 2013.
Vinduer i gang og på toalettrommet er fra 1985.
Det er skiftet glass i vindu nærmest vedovnen i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.





TG 2 Dører

Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Malt 2-fløyet balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.
Malt skyvebalkongdør av tre med 2-lags isolerglass, glasset nermest vedovnen ble skiftet i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Tilstandsrapport

Det er påvist fuktsvell i inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling av skyvebalkongdøren bør påregnes.
Utskifting av inngangsdøren bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er påvist tegn på innvendig kondensering på skyvebalkongdøren.



Det er påvist fuktsvell i inngangsdøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 30 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 80 cm.
Terrassen er fundamentert på søyler av betong direkte i fjell.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassedekket er noe værslitt.

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

Overflatebehandling av terrassedekket bør påregnes.



Terrassedekket er noe værslitt.



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

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av tre.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Straumsnesveien 162, 8725 UTSKARPEN
Gnr 160 - Bnr 4
1833 RANA

Tilstandsrapport



Trapp av tre på vei ned mot naustet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med belegg, laminat og heltre gulvbord.

Vegger er tekket med trepanel.

Himlinger er tekket med trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert utettheter i stubbloftskonstruksjonen.
Det er registrert svakhet i gulvkonstruksjonen på soverom, hvor gulvet gir etter og gynger merkbart ved gange.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utettheter i stubbloftskonstruksjonen må tettes for å unngå trekk og for å unngå tilgang for skadedyr.
Forsterkning eller utskifting av bjelker bør vurderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er registrert utettheter i stubbloftskonstruksjonen.

TG 0 Radon

Bygningen er oppført på søyler med fri lufting under gulvkonstruksjonen. I henhold til Teknisk forskrift gjelder ikke krav til radonsperre når det er fri ventilert åpning mot grunnen.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Pipen har aldri vært feiet.
Siste tilsyn ble utført i 2025.
Følgende bemerkning ved siste tilsyn:
Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing av høg skorstein.
Det er levert inn godkjent tiltaksplan og tiltak er igangsatt og vil bli utbedret før salg.
Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre mellom spisestue og stue.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte speildører.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegg bak kjøkkenvasken.
Oppvaskkum og skyllekum av stål (ikke tilkoblet vann)
Frittstående hvitevarer.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Enkel 12v avtrekksvifte over komfyren.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Straumsnesveien 162, 8725 UTSKARPEN
Gnr 160 - Bnr 4
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med forbrenningstoalett og baderomsinnredning med servant. (ikke tilkoblet vann)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra regnvannstanker er frakoblet etter pålegg fra kommunen og hytta har ikke lengre innlagt vann.
Det er etablert en dagtank på 20 liter i gangen som er tilkoblet servant på badet og kjøkkenet.
Pålegg fra kommunen er avsluttet og hytta er registrert uten innlagt vann.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG IU Andre installasjoner

Fritidsboligen har et 12-volts anlegg basert på solcellepanel og batteribank. Anlegget benyttes til grunnleggende belysning og eventuelt mindre forbruksenheter, og er ikke tilkoblet offentlig strømnett. Det bemerkes at det ikke er gjort noen vurdering av tilstanden på solcellepanel, omformer eller batteribank, da takstmannen ikke har tilstrekkelig kompetanse på dette.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytta er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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 byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering av naturlig avrenning. Hytta har ikke kjeller/rom under terreng, og drenering av naturlig avrenning ansees som tilstrekkelig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert på søyler av tre og betong, støpt direkte på fjell.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

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

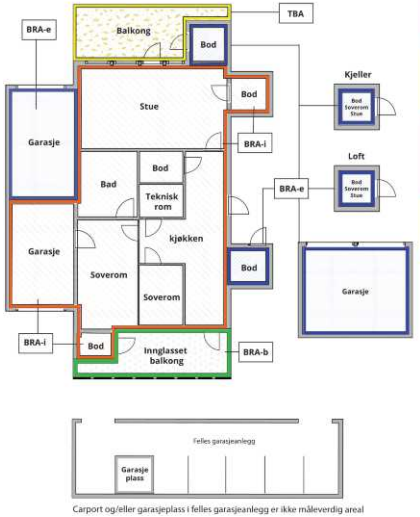
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	68			68	30		68
Hems						13	13
SUM	**68**				**30**	**13**	**81**
SUM BRA	**68**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang/entré, toalettrom, stue/kjøkken, stue, soverom, gang 2, soverom 2		
Hems	Hemsrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

NB! Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNF-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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av uthus/redskapsbod i kommunens arkiver.
NB! Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNF-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:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	9
SUM		**16**			**9**
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.
NB! Det bemerkes at siden eiendommen ligger i et LNF-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:

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)
Fritidsbolig	68	0
Bod	0	5
Naust	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Hilde Thingelstad Gjertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	160	4	2	0	2000 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret og leiekontrakt for hyttetomten.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Straumsnesveien 162	20.12.1961	01.08.2029	

Hjemmelshaver
Gjertsen Hilde Thingelstad

Straumsnesveien 162, 8725 UTSKARPEN
Gnr 160 - Bnr 4
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger på Straumsnes i Straumen, ca. 33 km vest for Mo i Rana.
Fritidsboligen ligger for seg selv med fritt utsyn utover ranfjorden. Det er ca. 30 meter med strand rett nedenfor eiendommen.

Adkomstvei

Adkomst via traktorvei og sti fra Straumsnesveien.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

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

Om tomten

Festet naturtomt på ca. 2000 m2. ref. Eiendomsverdi.no

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

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.
Rekvirent/eier/selger plikter 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 fritidsbolig fra ca. 1960. Til fritidsboligen hører det med et naust, utvendig bod og en utedo.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring.

Parkering

Parkering ved Straumnesveien.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre med stubblofts-konstruksjon.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

Vei/vannrett

Følgende står opplyst om vei/vannrett i tinglyst leiekontrakt for hyttetomt:
Brukeren har rett til å ta vann på hovedbruket, samt veg til vannstedet. Likeledes har brukeren også rett til å benytte hovedbrukets kjøreveg til hyttetomten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2017

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er ukjent.

Standard
Boden holder eldre standard.

Vedlikehold
Boden fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel bod oppført i konstruksjoner av tre med stående kledning.
Pulttak takkonstruksjon med profilerte takplater av metall.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Naust



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er ukjent.

Standard
Naustet holder eldre standard.

Vedlikehold
Naustet fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Naust fundamentert direkte på bakken.
Yttervegger av reisverk av tre, utvendig tekket med stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med profilerte takplater av metall.
Dobbel labankdør i front mot sjøen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Straumsnesveien 162, 8725 UTSKARPEN
Gnr 160 - Bnr 4
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	11.09.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	89	Nei
Egenerklæringsskjema	12.09.2025	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	8	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	11.09.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	
2	19.09.2025	Rapporten er oppdatert etter gjennomgang og tilbakemelding fra rekvirent. Endringene omfatter presiseringer i henhold til mottatt informasjon.
3	24.09.2025	

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.

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 160, Bruksnr 4, Festenr 2	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Straumsnesveien 162, gatenr 1487 8725 Utskarpen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	801 9	Straumen Utskarpen
Oppdatert:	23.12.2015	**Kirkesogn:**	10030303	Sjona

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.06.1963	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:		**Skyld:**			
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
Fester	310573	Gjertsen Hilde Thingelstad Knuserveien 4 A, 8630 Storforsheia	1/1	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:	20.09.2012	Berørt	1833/160/4	0,0
	Matrikkelført:	20.09.2012	Berørt	1833/160/4/2	0,0
Etablering av feste	Forretning:	29.06.1963	Avgiver	1833/160/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/160/4/2	0,0

Gårdsnummer 160, Bruksnummer 4, Festenummer 2 i 1833 RANA kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Straumsnesveien 162	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	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:	18765942			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.09.2025 09:16 – Sist oppdatert 08.09.2025 09:16
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Rana kommune

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 160/4/2

Refnr.	*Saksnr.*	*Dato*
PVNF0094	2024/27412	Mo i Rana, 01.09.2025

Avsluttet pålegg - privat avløpsanlegg

Straumsnesveien 162 - Gårds- og bruksnummer 160/4/2

Du har sendt oss dokumentasjon på at avviket som vi påpekte da vi førte tilsyn ved ditt private avløpsanlegg nå er lukket. Du har valgt å koble fra vannet, og ikke lengre ha innlagt vann. Vi avslutter med dette saken fra vår side. Vi gjør deg oppmerksom på at vi kan gjennomføre tilsyn i ettertid, og at vi kan gi pålegg om stans av utslipp, dersom vi avdekker at hytta har innlagt vann i henhold til miljødirektoratets definisjon av innlagt vann.

Hvis du har spørsmål, ta gjerne kontakt på telefon 75 14 50 00, eller send e-post til postmottak@rana.kommune.no. Husk å skrive saksnummer 2024/27412 i emnefeltet.

Med hilsen
Rana kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent av:
Rolf Andreas Pettersen
Rådgiver Miljø og landbruk

Vedlegg
* Vann og avløp på hytta.pdf

Adresse: Rådhusplassen 2, Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: Sentralbordet +47 75 14 50 00, Servicetorget +47 75 14 51 80
E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no
Organisasjonsnummer: 872 418 032

Rana kommune

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
160/4/2	Egil Johan Gjertsen	Fjellbakkveien 13	8630	Storforsheia
160/4/2	GJERTSEN HILDE T	Knuserveien 4A	8630	STORFORSHEIA

Adresse: Rådhusplassen 2, Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: Sentralbordet +47 75 14 50 00, Servicetorget +47 75 14 51 80
E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no
Organisasjonsnummer: 872 418 032

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 brannceller, uteareal, parkering osv.

Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

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

Revidert 9. mai 2023

Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana *08.09.2025*

Kommune:	1833	**Gnr:**	160	**Bnr:**	4	**Fnr:**	2	**Snr:**	0
Eiendom/gate:	Straumsnesveien 162							

Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE		**RENOVASJON**
Type abonnement	1 x	Fritidsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		1 113
Antall terminer		1
Fakturert t.o.m		31.12.2025

BESKRIVELSE	**SEPTIK**
Type abonnement/tank	Ikke aktuelt
Gebyr pr.tømming inkl. mva	
Siste tømming	
Tømmefrekvense	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/2184/72
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 13:22

2184 Dagbok nr. 2184/63 22/-
Rana sorenskrivarembete

Leiekontrakt for hyttetomt.

Undertegnede Arthur Toresen, eier av gården Strømsnes, gr. 86, br. 4, i Sør-Rana Herred gir herved verksdirektør Gunnar Langberg, Mo i Rana, rett til hyttetomt i Sannvika.

Tomtens størrelse er ca. to dekar og har følgende grensemerker:

Merke begynner nede ved sjøen med x i nordre kant av Sannvikskjæret. Går derfra i v.n.v. retning ca. 60 m hvor x er hogget i en flat fjellknaus. Her vinkler grensen og går ca. 35 m i s.s.v. med x i en bergnakke. Videre går grensen ca. 55 m s.s.o. med x i en bergrygg like ved sjøen.

For denne tomt har eier og bruker inngått følgende avtale:

Brukeren har rett til å ta vann på hovedbruket, samt veg til vannstedet. Likeledes har brukeren også rett til å benytte hovedbrukets kjøreveg til hyttetomten. Hvis tomten skal innhegnes, må den som krever gjerde oppsatt, selv bære utgiftene med oppsetting og vedlikehold.

Brukeren har rett til å oppføre hytte på tomten, samt andre bygninger og innretninger i tilknytning til tomtens utnyttelse til ferieformål, dog kun for eget bruk.

For denne tomt betaler brukeren en årlig grunnavgift på kr. 100,- - ett hundrede kroner - som skal betales i juli måned og første gang betaling i 1962.

Leiekontrakten gjelder i 50 år, men eier og bruker er enige om at for hvert 5. år kan avgiften forandres etter engrosindeksen, beregnet etter grunnprisen kr. 100,- for 1961.

Brukeren har rett til å overdra sine rettigheter etter denne kontrakt.

Derimot hvis hytten fraflyttes tomten før den fastsatte tid, bortfaller både grunnavgiften og en senere byggerett.

Kontrakten kan tinglyses som hefte på Gårds nr. 86, bruks nr. 4 i Sør-Rana Herred, omkostningene hermed bæres av brukeren. Kontrakten er skrevet i to eksemplarer hvorav eier og leier har hver sin.

Straumbygda, den 20. desember 1961.

Leier. Eier: Arthur Toresen

Vitterlighet:

Utskriftsdato: 08.09.2025

Rana kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**	2	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Straumsnesveien 162, 8725 UTSKARPEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 08.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	**160**	Bnr:	**4**	Fnr:	**2**	Snr:	
Adresse:	**Straumsnesveien 162, 8725 UTSKARPEN**						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Elementskorstein	Aktiv	1	2 år	Aldri	2025

Kommentar:

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	4 år	2025	2025

Kommentar: Neste tilsyn kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing av høg skorstein	Under oppfølging

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist
22.05.2025	Godkjent tiltaksplan	01.11.2025

Gebyr for feiing og tilsyn

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

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2025):

Feiing: kr. 1164 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 1164 pr. bruksenhet.

Kommentar: Feiing og tilsyn med fyringsanlegg som er utført før eierskifte, kan bli fakturert først etter eierskifte. Faktura vil da bli rettet til ny eier.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

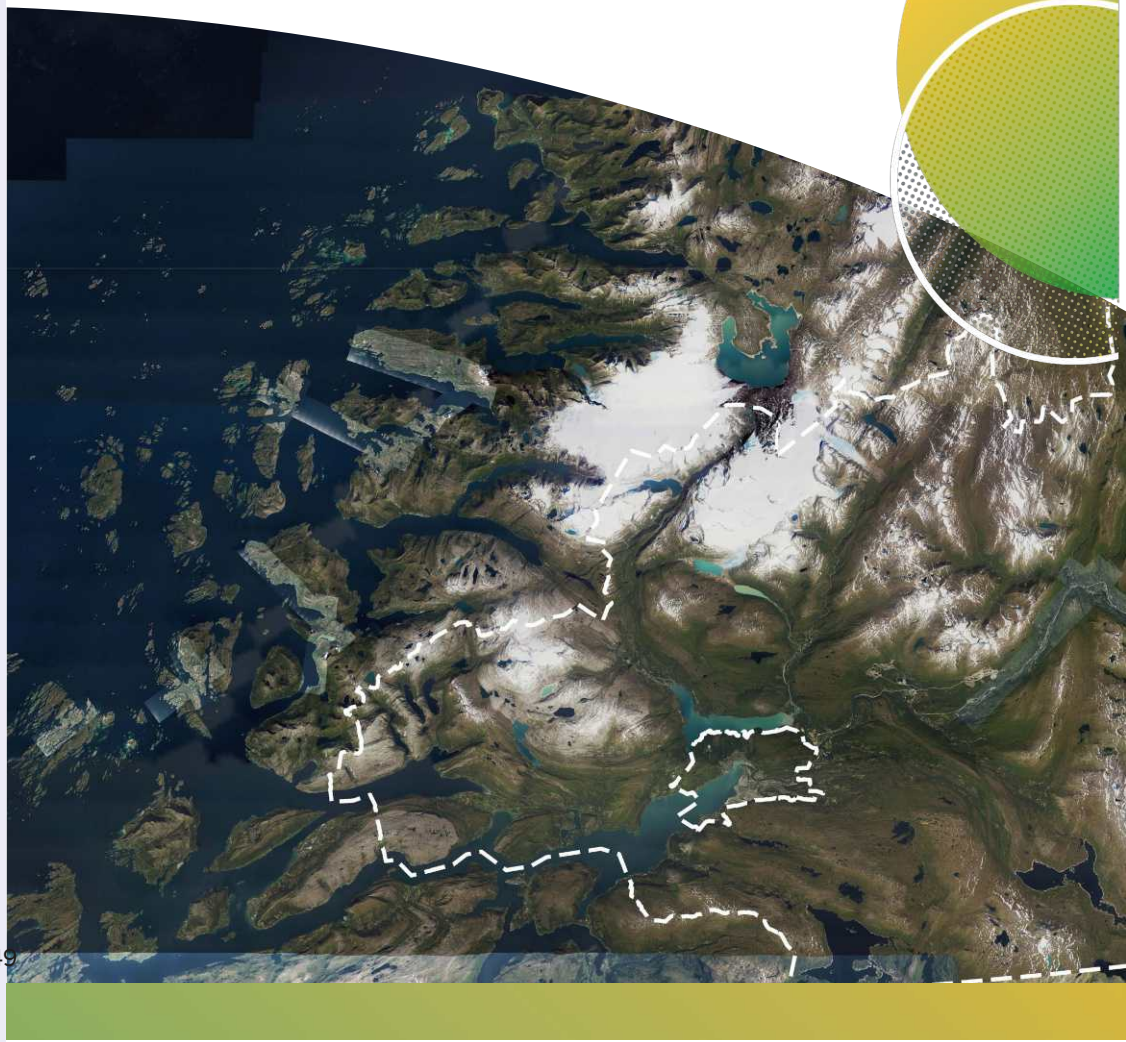
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring fyringsanlegg som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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
	Faresoner	
	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)

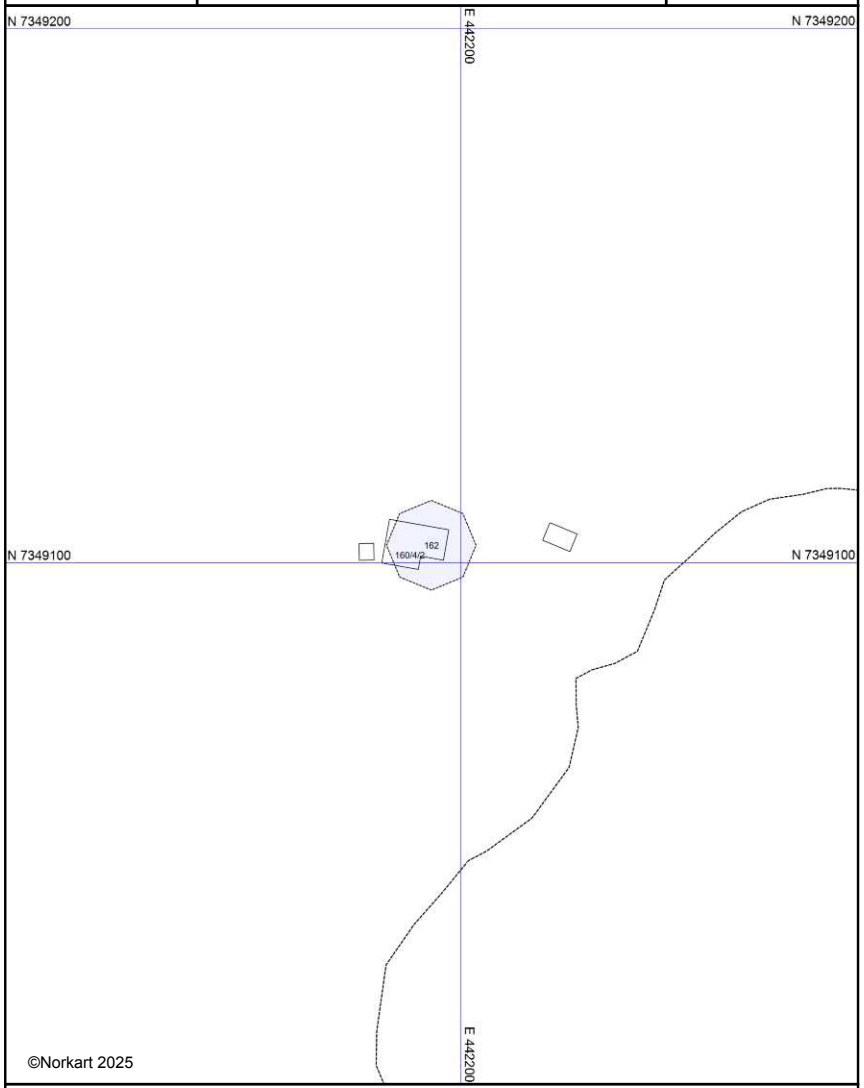
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/4/2
Adresse: Straumsnesveien 162
Dato: 08.09.2025
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

Grunnkart

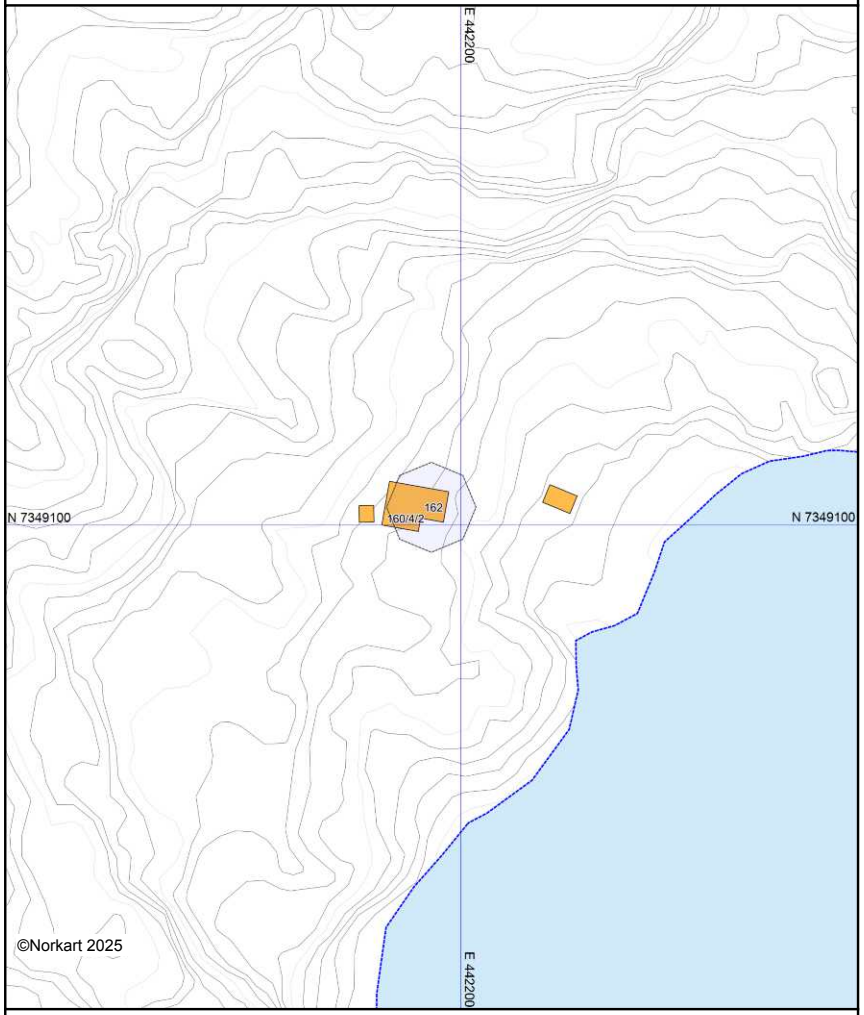
Rana kommune

Eiendom: 160/4/2
Adresse: Straumsnesveien 162
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

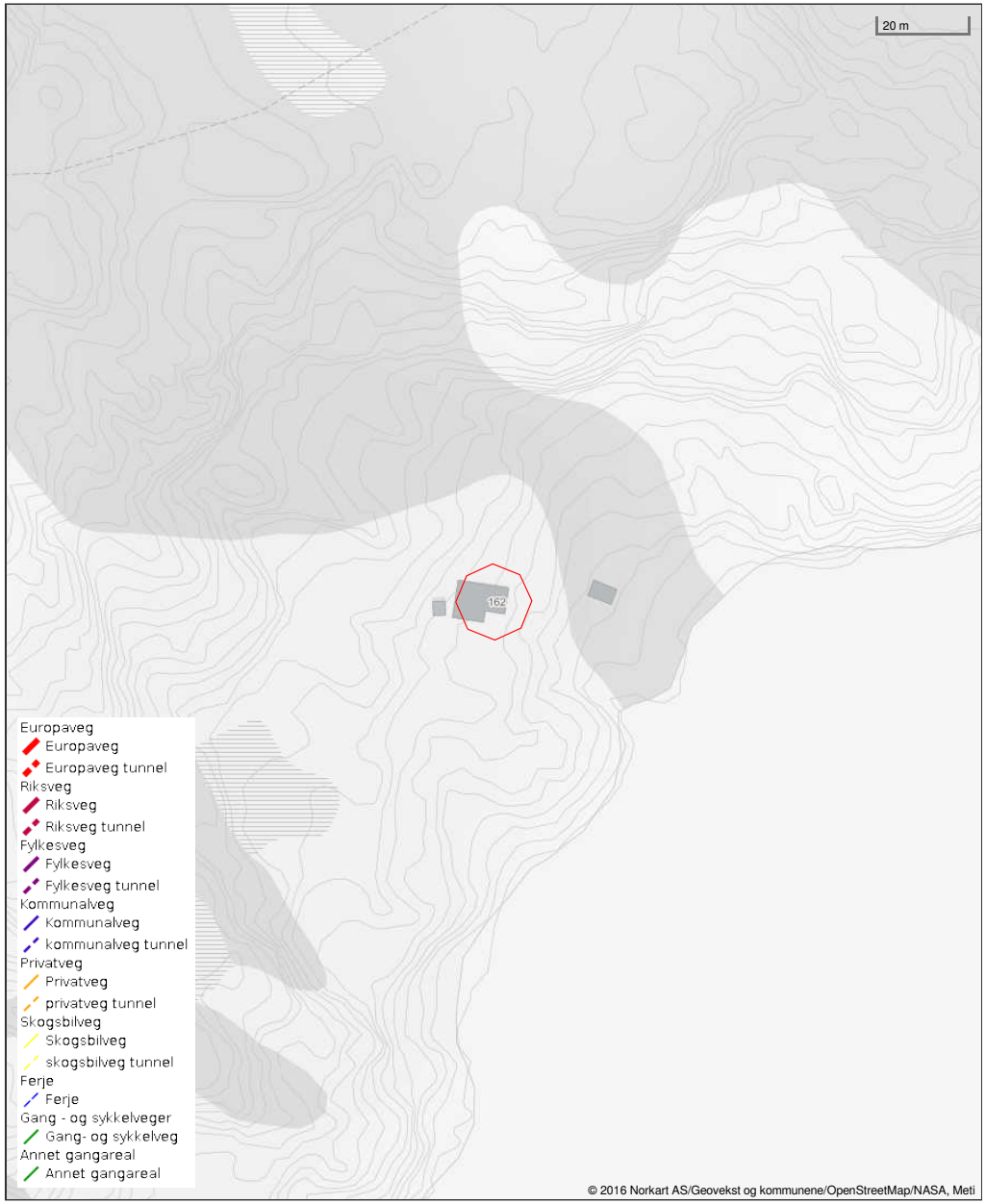
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 08.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 160/4/2/

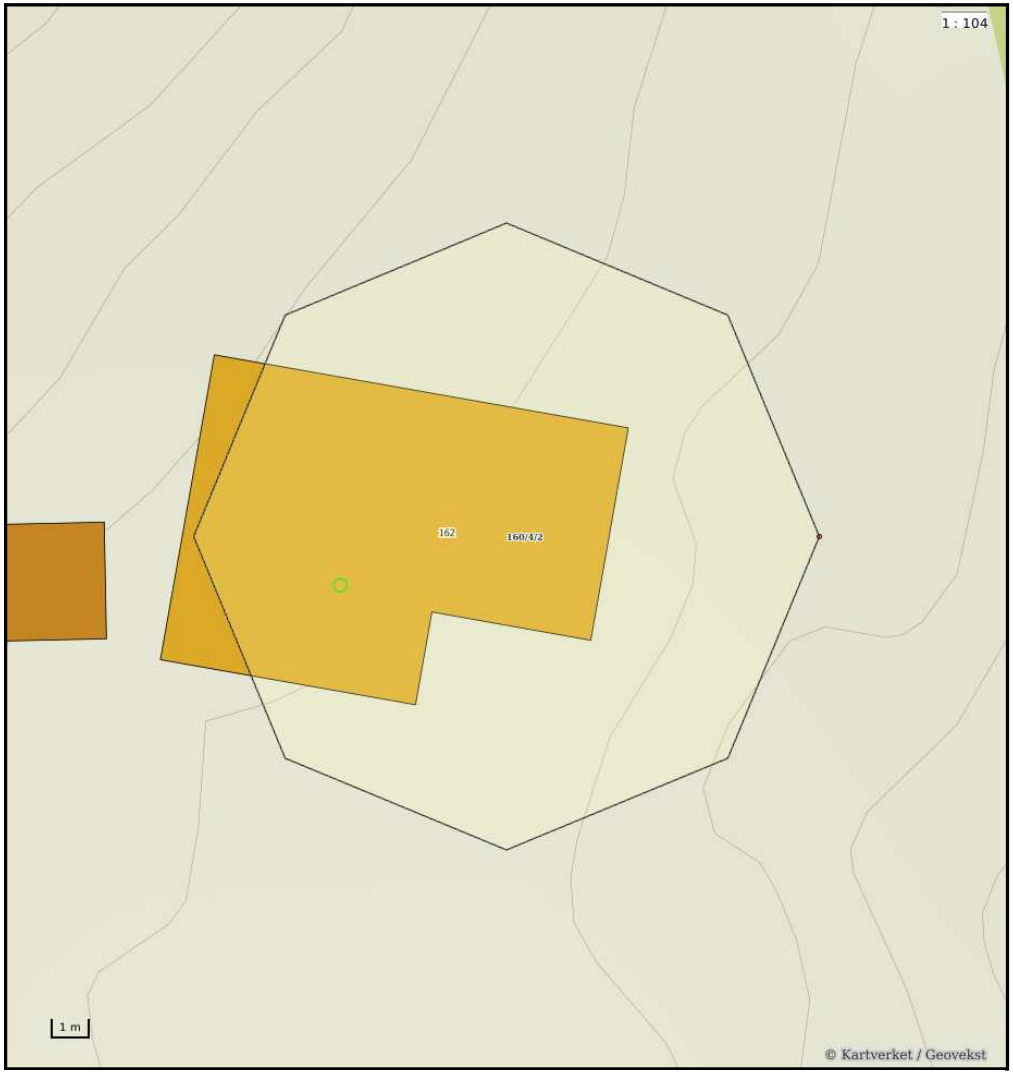


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	160	/	4	/	2	/	0

Oversiktskart

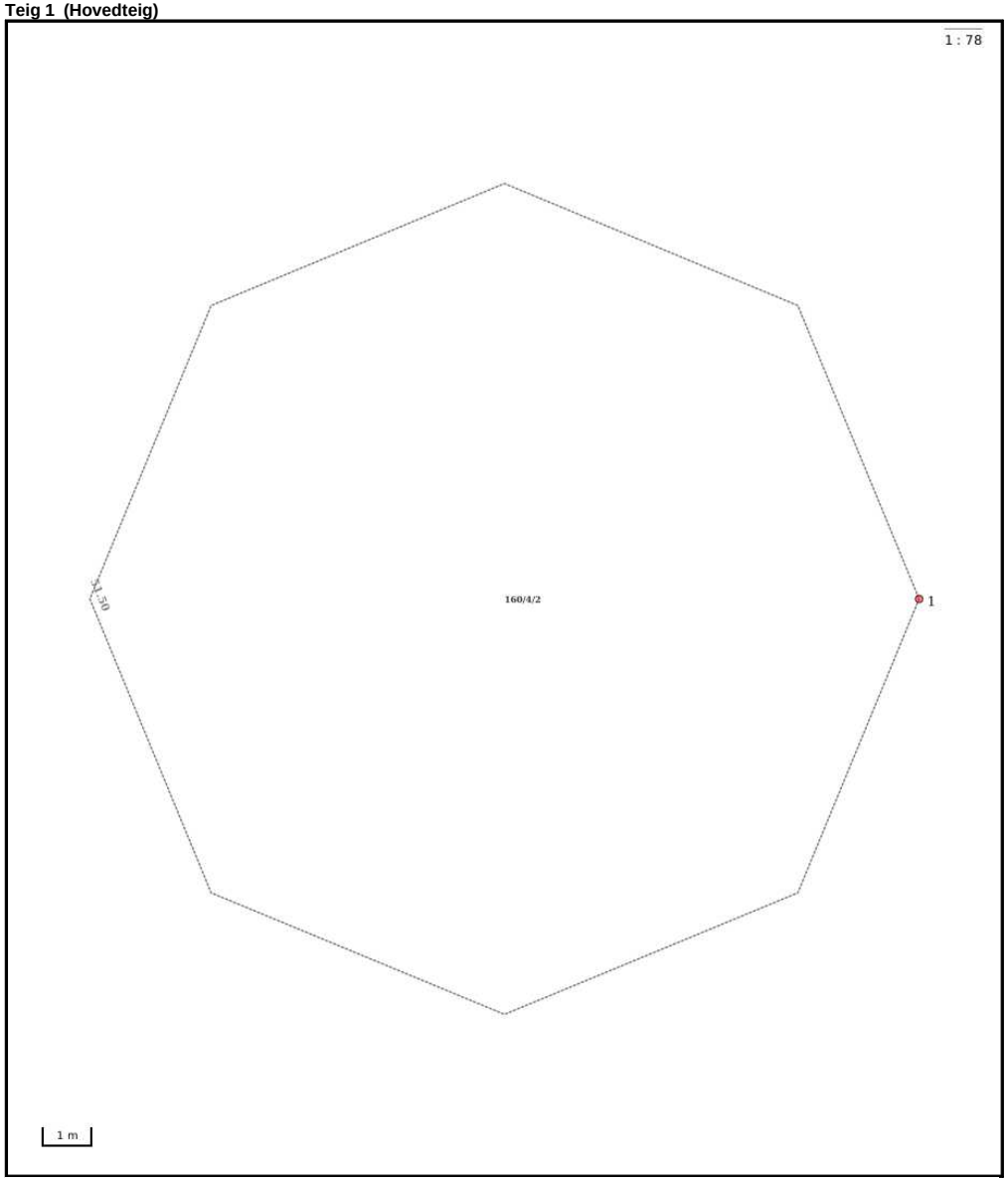


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 200,10m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

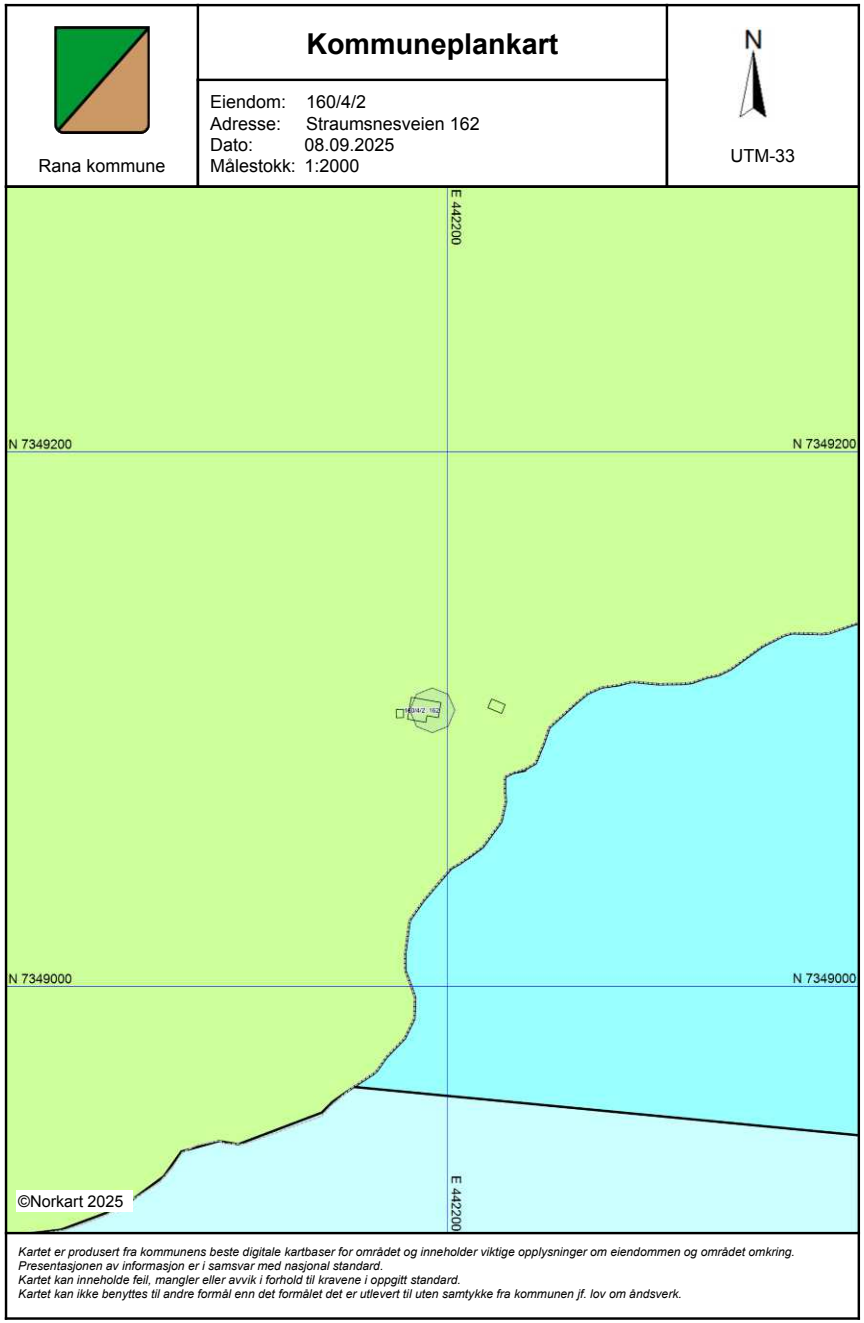
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 349 103,31	442 202,88	51,50m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

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

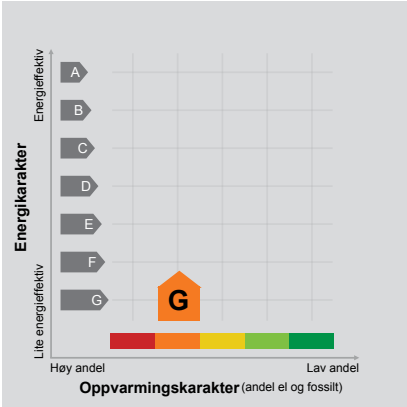
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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.



ENERGIATTEST

Adresse	Straumsnesveien 162
Postnummer	8725
Sted	UTSKARPEN
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	2
Bygningsnummer	18765942
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167466
Dato	11.09.2025



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs

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:	Fritidsbolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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

Plikten 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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.

Utskriftsdato: 08.09.2025

Rana kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**	2	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Straumsnesveien 162, 8725 UTSKARPEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KA2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033 for Rana
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/7932/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20revidert%2025042025.pdf
Delarealer	**Delareal** 200 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNFR1

STRAUMSNESVEIEN 162

AVSTAND TIL SJØ

44 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Mo i Rana lufthavn Røssvoll	38 min
Straumbotn Linje 100	5 min 5.8 km
Nymoen Linje 100	5 min 6.2 km

AVSTAND TIL BYER

Mo i Rana	32 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LAD OPP - Utskarpen - AC	12 min
Recharge Esso Ytteren	24 min

VINTERSPORT

Alpin

- Skillevollen Alpinsenter
- Kjøretid: 25 min
- Skitrekk i anlegget: 2

AKTIVITETER

Sletten Hestesportsenter	14 min
Polarsirkelen Golf	16 min

SPORT

Utskarpen skole nærmiljøanlegg Ballspill	11 min 13.2 km
Storåsen aktivitetsanlegg Ballspill	11 min 13.2 km
Feel24 Mo Ytteren	26 min

DAGLIGVARE

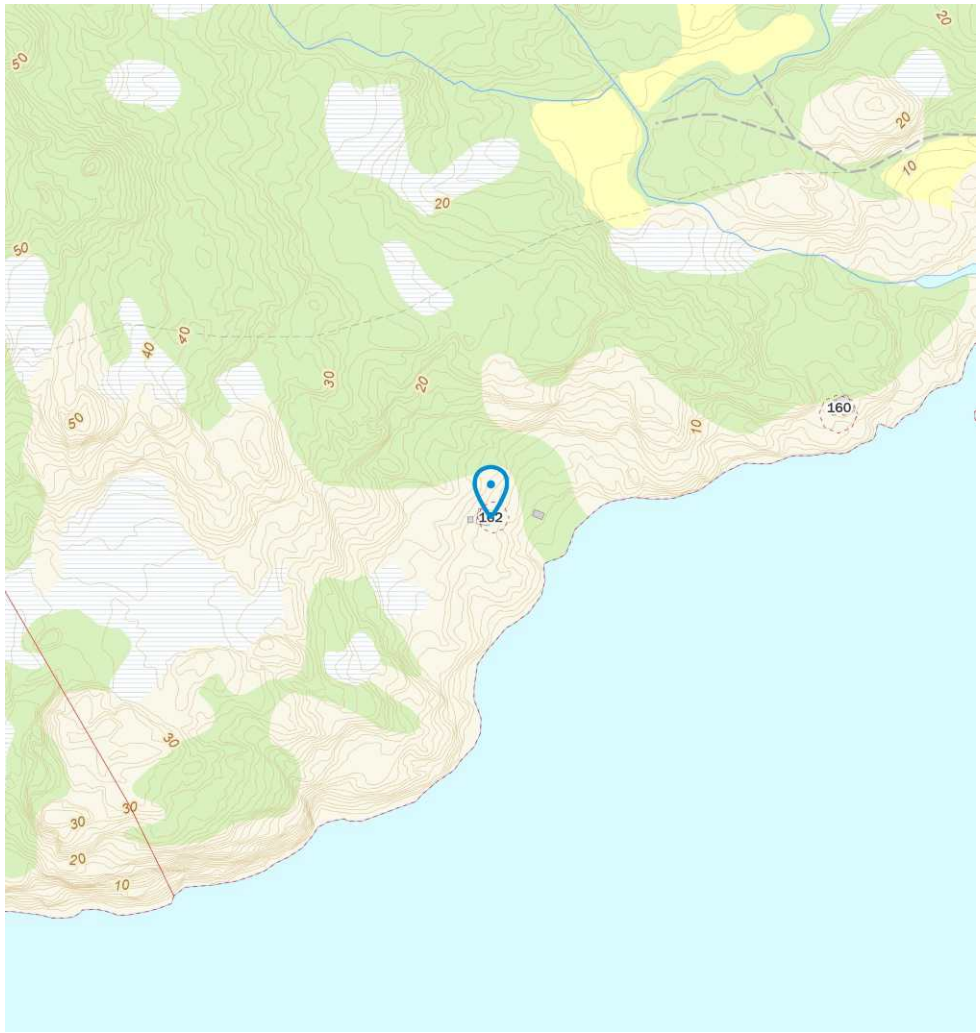
Joker Utskarpen Post i butikk, PostNord	12 min 14.3 km
Bunnpris Båsmoen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	23 min 27.7 km

VARER/TJENESTER

Ditt Apotek Ytteren	24 min

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





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

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

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

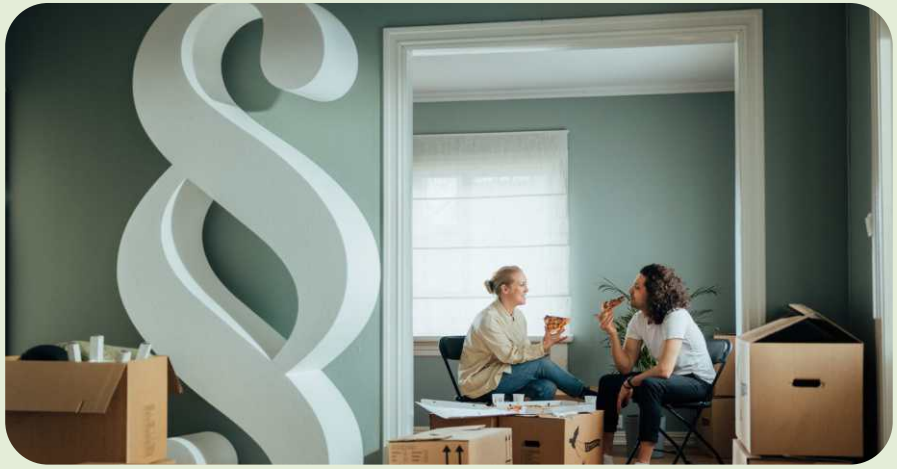
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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

Notater

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: 87250190 / Tina Jakobsen, tlf. 915 49 363
Straumsnesveien 162, 8725 Utskarpen.
Gnr. 160, Bnr. 4, Fnr. 2, 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: 87250190
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.09.2025

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no