

aktiv.



Søndre gate 29A, 8624 MO | RANA

**Selveierleilighet i 1.etg | Fantastisk
beliggenhet ved Promenaden**



Eiendomsmegler MNEF

Amanda Varem

Mobil 480 56 343

E-post amanda.varem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana.

TLF: 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 178 752,-
Omkostn.: Kr 84 590,-
Total ink omk.: Kr 3 428 042,-
Felleskostn.: Kr 3 744,-
Selger: Offentlig skifte, dødsbo v/
Advokat Allan Rognan

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 78/99
Tomtstr.: 2 698.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 494
Gnr. 20, bnr. 605
Gnr. 20, bnr. 631
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1807260151

Selveierleilighet i 1.etg | Fantastisk beliggenhet ved Promenaden | Garasje

Velkommen til Søndre gate 29A!

Her presenteres en trivelig og praktisk leilighet med svært attraktiv beliggenhet, med strandpromenaden, Ranfjorden og Havmannen som nærmeste nabo.

Leiligheten inneholder vindfang, gang, to soverom, kjøkken, stue, bad/vaskerom og bod. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 17 m² med trykkimpregnert dekke og delvis innglassing, samt direkte utgang til plen og gangvei. I tillegg medfølger bod på ca. 5 m² og egen garasje på ca. 16 m². Obs: les punktet "ferdigattest" for informasjon om bl.a garasje.

Leiligheten ligger i et veletablert og velfungerende sameie med kort gangavstand til sentrum og alle sentrumsfasiliteter. Her bor man rolig og fint, samtidig som man har enkel tilgang til butikker, restauranter, kulturtilbud, skoler, barnehager, helsetjenester og idrettsanlegg.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	23
Egenerklæring	67
Budskjema	174

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 99 m²

TBA: 17 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² - Inneholder: Vindfang, gang, 2 soverom, kjøkken, stue, bad/vaskerom, gang og bod.

TBA: 19 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² - Inneholder: Bod.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² - Inneholder: Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse- og balkongareal (TBA) er delvis innglasset terrasse samt terrasse ved inngangspartiet.

Tomtetype

Eiet, felles tomt for sameiet.

Tomtestørrelse

2 698.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for beboerne i sameiet. Oppfylte masser med steinmolo mot fjorden. Tomten er flat og pent opparbeidet med plen og beplantet. Asfalterte veier og biloppstillingsplasser, samt garasjebygg.

Etablert gangsti mellom søndre felt og nordre felt som går langs tomtegrensen og fjorden over eiendommen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkel. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt på nedre del av Søndre felt med utsyn over Ranfjorden. Her har man den populære strandpromenaden og Havmannen som nærmeste nabo. Fra leiligheten er det en kort spasertur til alle sentrumsfasiliteter via undergangen og til småbåthavnen.

Sentrum har et rikt utvalg av tjenester og kulturelle tilbud. Her finnes flere kjøpesentre, spesialbutikker, kafeer, restauranter, helsefasiliteter, idrettsanlegg, barnehager, skoler og universitet.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i hovedsak av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/ John Roer Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Verditakst

Kr 3 150 000

Byggemåte

Leilighet

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1997. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør

og malt balkongdør i tre. Delvis innglasset terrasse mot sør med dekke av trykkimp.materialer. Malt rekkverk med stående bord. Utgang til plen og gangvei fra terrassen.

Utvendig vedlikehold er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Bod

Frittliggende bod i rekke. Boden er oppført med betongplate på mark. Enkel bindingsverkskonstruksjon med utvending liggende malt kledning og enkel labank dør. Pulttak konstruksjon tekket med betongtakstein. Takrenne og nedløp montert. Lekkasje på yttervegger har medført vanninntrenging i overgangen mellom betonggulv og vegger.

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

Garasjen ligger i rekke og er oppført med lav ringmur av betong og asfaltert dekke. Enkel bindingsverk konstruksjon med utvending liggende malt kledning. Spaltepanel lagt på skilleveggen mot nabogarasje. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av stål. Eldre malte leddport av tre med motorstyring. Innlagt strøm i garasjen. Garasjen var avlåst ved befarig og er derfor ikke besiktigede innvendig. Garasjeporten har en del råteskader og må påregnes skiftet.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema

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

Tilleggs kommentar: Selges på vegne av dødsbo.

Egenerklærings skjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Leiligheten inneholder vindfang, gang, to soverom, kjøkken, stue, bad/vaskerom og bod. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 17 m² med trykkimpregnert dekke og delvis innglassing, samt direkte utgang til plen og gangvei. I tillegg medfølger bod på ca. 5 m² og egen garasje på ca. 16 m².

Boligen holder en normal standard innvendig og oppvarmes med vedfyring og elektrisitet. Leiligheten har elementpipe, vedovn og sot-/feieluke. I gangen er det montert skyvedørgarderobe med speilfront, og soverommene har garderobeskap og skyvedørgarderobe.

Kjøkkenet har innredning med laminerte skrog og profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum og ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom benk og overskap samt belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, og det er utført fuktsøk ved kjøleskap og vask uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Boligen har mekanisk avtrekksanlegg.

Bad/vaskerommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Gulvet er belagt med våtromsbelegg på betong, veggene har våtromstapet og himlingen er kledd med malt trepanel.

Standard

Gulv: Keramiske fliser, banebelegg og laminat.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilering samt sentralt avtrekk fra bad og bod
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i vindfanget. Anlegget ble sist kontrollert av Linea 05.12.2019. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig

Vinduer: Det er påvist andre avvik: Ved befaring ble det oppdaget lekkasje i øvre del av vinduet, mellom utforingen og gerikten. Vannmerker i vindusforingen.

Innvendig

Overflater: Skader i hjørner på tapete i stuen. Merker i gulvbelegget på det ene soverommet. Glipper i laminatskjøter i stuen. Trepanelet på veggene i vindfanget er dårlig tilpasset rundt stikkontakter/brytere samt dører. Etaskjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt planavvik gjennom hele stuerommet på 15 mm.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken

Avtrekk: Det er dårlig avtrekk fra ventilatoren.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Våtrom

Generell (bad/vaskerom): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

Utvendig

Andre utvendige forhold: Utvendig vedlikehold er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Tomteforhold

Andre tomteforhold: Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter,

forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Leiligheten har kun et 2-kilos brannslukningsapparat. Kravet er min 6 kilo.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Følgende medfølger i handelen:

- Hylle i uteboden.
- Skapet i boden og skyvedørsgarderober med innmat.

Følgende medfølger ikke i handelen:

- De to lampene over sofa.
- Dersom det mangler garderobeskap eller andre oppbevaringskilder i rom, vil dette ikke bli installert før overtagelse.
- Dersom det gjøres avtaler mellom kjøper og selger at spesifikke løsøre skal medfølge i handelen gjøres dette opp mellom partene direkte.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Medfølger i handelen:

- Oppvaskmaskin fra ca 2020. Øvrige hvitevarer var i dårlig stand og vil derfor ikke medfølge i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025: skifte av bordkledning på garasjene og bodene nærmest parkeringsplassen.

Parkering

Parkering i garasjen. Borettslaget har felles gjesteparkering.

Punktet må leses i sammenheng med punktet "ferdigattest" i salgsoppgaven.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet ved vedfyring og elektrisitet.

Leiligheten har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Innhentet opplysning fra piper og ildsted.

Antall piper i bruk: 1

Sist feiet/forsøkt feiet: 2024

Kommentar: Neste feiing kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert. Skorsteinen deles med Søndre gate 29B.

Tilsyn med fyringsanlegg

Siste utført/ sist forsøk utført: 2019

Kommentar: Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing.

- Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk. El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.
- Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 150 000

Omkostninger kjøper

3 150 000 (Prisantydning)

178 752 (Andel av fellesgjeld)

3 328 752 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

83 200 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

83 590 (Omkostninger totalt)

96 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 413 342 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 425 242 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 428 042 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 845 for år 2024.

Informasjon om kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. I tillegg kommer renovasjon kr. 6 851,- fordelt på fire terminer.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 692 031 for år 2024.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 768 122 for år 2024.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet Skatteetatten/Altinn.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdi opplyst kun for seksjonen som selges.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer fellesgjeld, drift, vedlikehold og tv/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 744

Andel Fellesgjeld

Kr 178 752

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 30 589

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Promenaden I

Organisasjonsnummer

980015114

Om sameiet

Sameiene eier i fellesskap gnr. 20, bnr. 605 som benyttes til innkjøringsvei til området samt parkering. Sameiet Promenaden I består av 18 leiligheter som er bygd i 3 seksjoner. Boligsameiet Promenaden 1 ligger i Rana kommune og består av 18 leiligheter. Sameiet har ikke vaktmestertjeneste.

Vedtatte saker:

- Husleien / Fellesutgiftene endres som foreslått av styret. Endringen av husleie/ fellesutgifter gis virkning fra juni.
- I tillegg til at bygningenes endevegger, heishus, svalganger og takoppstikk er definert som fellesarealer i forbindelse med maling, ble det og besluttet at stakitten og gelendrene på gangveiene i 2. etg også defineres som en del av fellesarealet.
- Styret gjør en helhetsvurdering av mulige leveranser, og tar en beslutning om

eventuelt bytte. Det legges da vekt på at behovene er forskjellige, og at fleksibilitet, pris, service, stabilitet og hastighet er viktige parameter.

Pågående saker:

- Rengjøring av avtrekkskanaler for ventilatorer/avtrekksvifter.
- Utbedring av dekke i gangveiene.
- Forslag om bytte av leverandør av TV/Bredbånd.
- Styret har tilrettelagt for skifte av bordkledning på garasjene og bodene nærmest parkeringsplassen.
- Forventede vedlikeholdskostnader må fortsatt inkluderes i løpende felleskostnader slik at man unngår fremtidige låneopptak til dekning av løpende vedlikehold.
- Avsatt til fremtidig maling av sameiets bygg.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lån 1

Resterende gjeld: 2.415.712,06

Utbetalt lånebeløp: 3.500.000

Lånetaker: Boligsameiet Promenaden 1

Lånummer: 1212.65.91614

Lånetype: Annuitet MV

Antall forfall pr. år: 4

Bevilget lånebeløp: 4

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,45% (på hele beløpet)

Reell infrielsesdato: 27.09.2043

Trekkes fra konto: 1503.40.24135

Neste forfall 27.03.2026: 57.770,96

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 71

Terminbeløp: 4.079.970,35

Avdrag: 2.415.712,06

Renter: 1.659.288,29

Gebyr: 4.970

Lån 2

Resterende gjeld: 1.575.969,32

Utbetalt lånebeløp: 1.700.000

Lånetaker: Boligsameiet Promenaden 1

Lånummer: 1636.70.13129

Lånetype: Annuitet MV

Antall forfall pr. år: 4

Bevilget lånebeløp: 1.700.000

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,45% (på hele beløpet)

Reell infrielsesdato: 28.10.2043
Trekkes fra konto: 1503.40.24135
Neste forfall 28.04.2026: 38.380

Nedbetalingsplan
Totalt for resterende lån
Antall terminer: 68
Terminbeløp: 2.611.373,69
Avdrag: 1.575.969,32
Renter: 1.030.644,37
Gebyr: 4.760

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (164 897,85,-)
Årsresultat for 2025: overskudd (314 420,26,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Økning av fellesutgifter med bakgrunn i prisstigning, økning i TV- og internettkostnader utover prisstigningen, samt etablering av avsetninger til maling av sameiets bygg om 8 til 10 år.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Rengjøring av avtrekkskanaler for ventilatorer/avtrekksvifter. Det lavest priset tilbudet medfører en kostnad på kr. 2.990,- pr leilighet.

Utbedring av dekke i gangveiene. Styret gjør avtale med snekker som vurderer og utbedrer der det er behov.

Forslag om bytte av leverandør av TV/Bredbånd. Tilbudet vil ha noe høyere månedskostnad.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Eiere av dyr plikter å sørge for at dyret ikke sjenerer andre beboere. Det skal vises særlig aktsomhet med hensyn til renhold og vedlikehold av egen seksjon og fellesareal som følge av dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov.

Beboere henstilles til å delta.

Det skal avholdes dugnad en gang i året, men det kan kalles inn til flere dugnader hvis andre behov oppstår.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sameiet v/ Sverre Klausen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 494, seksjonsnummer 2 i Rana kommune. Gårdsnummer 20, bruksnummer 605 i Rana kommune. Gårdsnummer 20, bruksnummer 631 i Rana kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Sameiet har tinglyst pantsettelseserklæring i seksjonen kr 40.000,- som skal følge eiendommen videre inn i ny eiers eiertid. Til sikkerhet for sameiet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighet med seksjonsnummer 2 dat. 09.12.1997.

Rombenevnelser er ikke lagt inn i tegninger og det er derfor ikke mulig for megler å kommentere hvorvidt dagens benyttelse av leiligheten er i tråd med det som er søkt. Selve inndeling av leiligheten stemmer overens med dagens løsning.

Kommunen finner ikke tegning, brukstillatelse eller ferdigattest for gjeldende garasjerekke. Megler har forsøkt å innhente mer informasjon rundt dette da det via sameiet er kommet frem at det har vært behandlet sak ang. garasjer i mpr-utvalget. I denne saken er det nevnt tegning for garasjerekken som er markert i situasjonskartet, merket A5.1. Det som er tegnet inn i situasjonskartet er fire garasjer i rekke. Dessverre er saksunderlaget vi har mottatt fra kommunen mangelfullt, og det er ikke dokumentert at garasje er lovlig oppført. Megler har bedt om innsyn i saken, og det kan komme oppdatert informasjon på dette punktet så fremt det finnes mer informasjon. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at garasjen uten ytterligere oppdatering på dette punkt kan være oppført uten tillatelse. Eiendommen selges med informasjon om at ytterste konsekvens ved ovennevnte er at man kan kreve tilbakeføring av tiltaket, det vil si riving av garasje.

Det foreligger ingen tegninger for boder.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via privat stikkledninger.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende reguleringsplan: 2087 Mobekleira-sør for Havmannaksen med formål boliger, vedtaksdato 16.11.1999.

Eldre reguleringsplan med reguleringsformål boliger.

Gjeldende kommunedelplan KDP2013. Kommunedelplan for Mo og omegn. Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 16.06.2014.

Kommunedelplan under arbeid KDPBU2024. Kommunedelplan for byutvikling.

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Leiligheten blir overlevert som forevist, og vil ikke bli ytterligere rengjort til overtakelse.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene eller bobestyrer har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Fastprovisjon 45 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 15 000,- tilretteleggingshonorar kr 12 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 260,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Amanda Varem
Eiendomsmegler MNEF
amanda.varem@aktiv.no
Tlf: 480 56 343

Ansvarlig megler bistås av

Amanda Varem
Eiendomsmegler MNEF
amanda.varem@aktiv.no
Tlf: 480 56 343

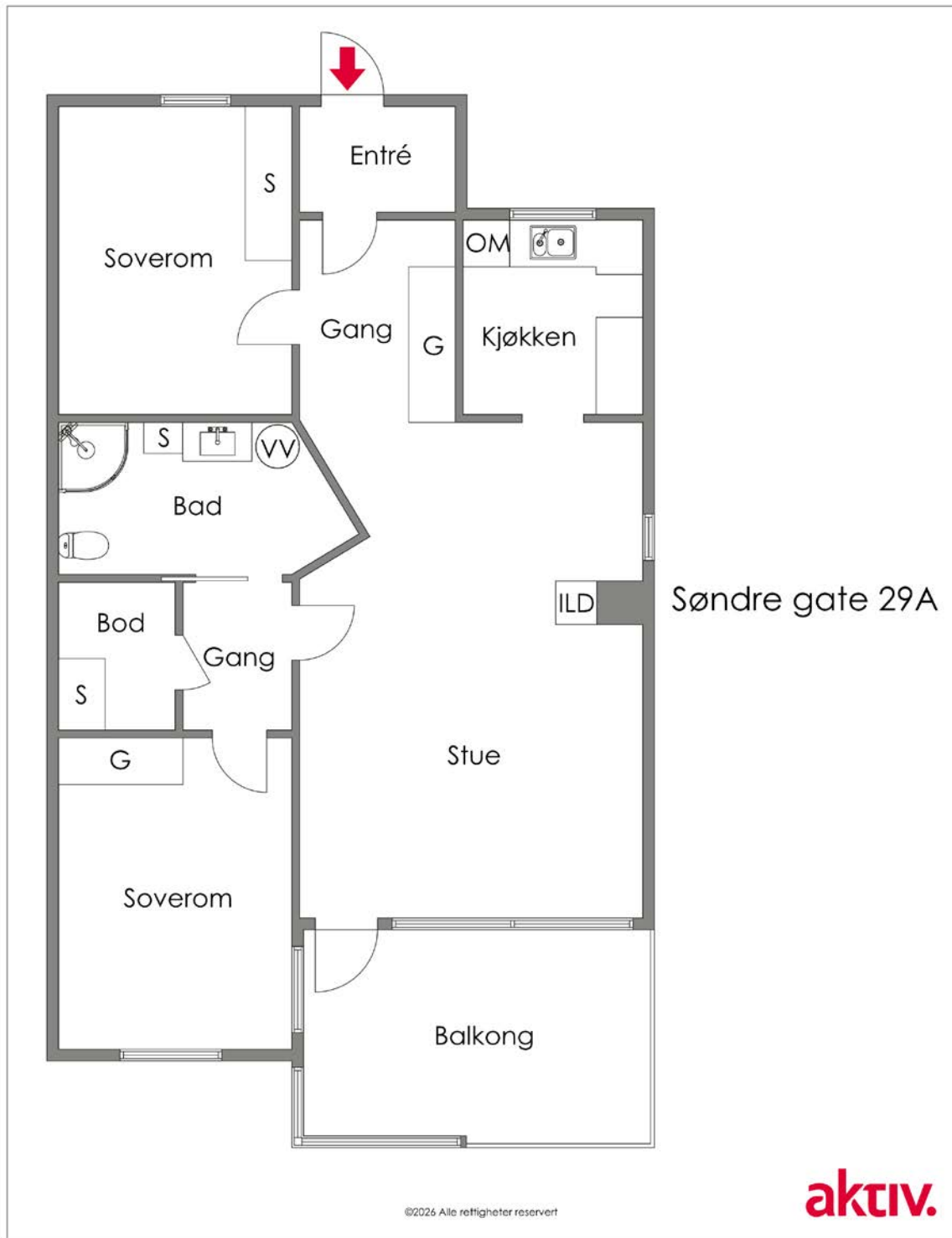
Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana, organisasjonsnummer 979158580
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

15.04.2026

Plantegning



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














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Søndre gate 29A, 8624 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20,20, bnr. 494,631, snr. 2,0

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 10865-1469

Eiendomsverdi ref nr: EX1793

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen



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.

Helbo Takst

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

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

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen

John-Roger Hansen

jrh@helgelandbbl.no

911 31 448



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en normal standard innvendig, men det må påregnes generelt oppgradering av overflater. Det er fellesarealer utvendig, og egen garasje i rekke som følger leiligheten. De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering, etc. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takst dokumentet.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene. Utvendig vedlikehold av bygningsmassen er det sameiet som forestår.

Rekkehus - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Delvis innglasset terrasse mot sør med dekke av trykkimp.materialer. Malt rekkverk med stående bord. Utgang til plen og gangvei fra terrassen. Utvendig vedlikehold er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv belagt med keramiske fliser i vindfanget, øvrige gulv med en kombinasjon av banebelegg og laminat. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedørgarderobe med speilfront montert i gangen. Standard garderobeskap og skyvedørgarderobe på soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
På generelt grunnlag vil bad som er bygd før innføringen av TEK 97, automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks. Baderommet må påregnes renoveret, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

Badet har innredning med nedfelt vask, dusjkabinett og opplagt vann, gulvmontert toalett og avløp til vaskemaskin, samt varmtvannsbereider. Gulvet er lagt med våtromsbelegg på betonggulv. Delvis sprekker i skjøter på gulvbelegget. Veggene har våtromstapet, med skader og utettheter. Himling er kledd med malt trepanel.

Baderommet har en ikke fungerende membran på golv og vegger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom soverom og bad. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Keramiske fliser lagt på veggen mellom overskapene og kjøkkenbenken. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin. Det ble utført fuktøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Leiligheten har naturlig ventilering samt sentralt avtrekk fra bad og bod. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i vindfanget. Anlegget ble sist kontrollert av Linea 05.12.2019. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1997. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Eiendommen ligger i relativt plant terreng. Generell info: Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktisikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø

Beskrivelse av eiendommen

og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Mottatte tegninger datert 17.04.1997 stemmer overens med dagens planløsning.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger på boden

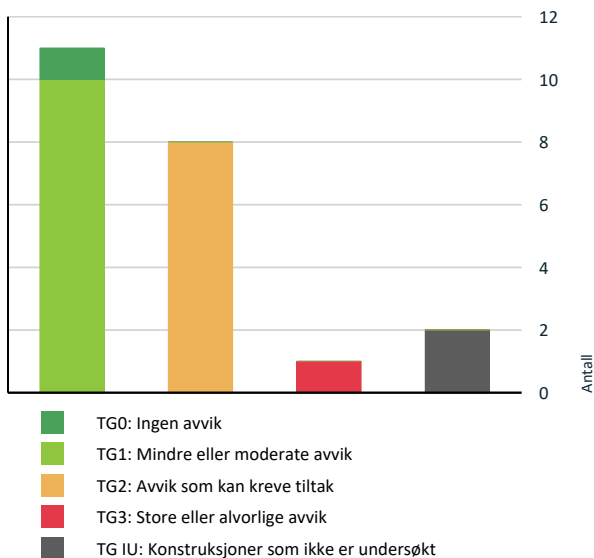
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

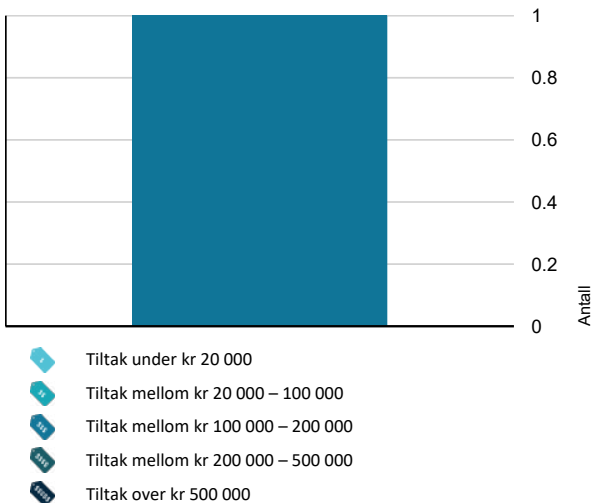
Mottatte tegninger over garasje stemmer ikke overens med dagens situasjons. Garasje er i en rekke med 4, mens mottatte tegninger viser plan for 2 garasjer og boder

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig for eget bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 **Vinduer**

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, lakkert innvendige overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det oppdaget lekkasje i øvre del av vinduet, mellom utforingen og gerikten. Vanmerker i vindusforingen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis innglasset terrasse mot sør med dekke av trykkimp.materialer. Malt rekkverk med stående bord. Utgang til plen og gangvei fra terrassen.



TG 1U Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig vedlikehold er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv belagt med keramiske fliser i vindfanget, øvrige gulv med en kombinasjon av banebelegg og laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader i hjørner på tapete i stuen.

Merker i gulvbelegget på det ene soverommet.

Glipper i laminatskjøter i stuen.

Trepanelet på veggene i vindfanget er dårlig tilpasset rundt stikkontakter/brytere samt dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater utbedres i forbindelse med oppussing av leiligheten.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt planavvik gjennom hele stuerommet på 15 mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med speilfront montert i gangen.
Standard garderobeskap og skyvedørgarderobe på soverommene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

På generelt grunnlag vil bad som er bygd før innføringen av TEK 97, automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks. Baderommet må påregnes renoveret, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

Badet har innredning med nedfelt vask, dusjkabinett og opplagt vann, gulvmontert toalett og avløp til vaskemaskin, samt varmtvannsbereder. Gulvet er lagt med våtromsbelegg på betonggulv. Delvis sprekker i skjøter på gulvbelegget. Veggene har våtromstapet, med skader og utettheter. Himling er kledd med malt trepanel.

Baderommet har en ikke fungerende membran på golv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonene på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandeblender. Keramiske fliser lagt på veggen mellom overskapene og kjøkkenbenken. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dårlig avtrekk fra ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket må undersøkes nærmere.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilering samt sentralt avtrekk fra bad og bod

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i vindfanget.

Anlegget ble sist kontrollert av Linea 05.12.2019.

Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1997.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng. Generell info: Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Andre tomteforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Leiligheten har kun et 2-kilos brannslukningsapparat. Kravet er min 6 kilo.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/78 m²

Rekkehus: Vindfang, 2 Gang, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Bod

Andre bygg: Bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		3 300 000
Tillegg for andel fellesformue	+	30 589
Fradrag for andel felles gjeld	-	178 752
Konklusjon markedsverdi		3 150 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 82 m ² 2018 2 sov	11-06-2025	2 950 000	2 950 000	2 025 000	4 975 000	60 671
2 Søndre gate 23 ,8624 MO I RANA 82 m ² 2004 2 sov	18-08-2025	5 400 000	4 900 000		4 900 000	59 756
3 Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 78 m ² 2018 2 sov	22-07-2025	2 500 000	2 400 000	2 125 000	4 525 000	55 864
4 Søndre gate 19 ,8624 MO I RANA 72 m ² 2000 2 sov	17-03-2025	3 850 000	3 750 000	5 064	3 755 064	52 154
5 Søndre gate 7 ,8624 MO I RANA 66 m ² 2009 2 sov	12-11-2025	2 100 000	2 000 000	1 279 629	3 279 629	49 691
6 Bergithe Hansens vei 9 ,8624 MO I RANA 57 m ² 1996 1 sov	14-12-2025	2 900 000	2 900 000		2 900 000	47 541
7 Søndre gate 7 ,8624 MO I RANA 102 m ² 2009 3 sov	01-10-2025	3 600 000	3 450 000	1 318 954	4 768 954	45 419
8 Søndre gate 19 ,8624 MO I RANA 72 m ² 2000 2 sov	17-09-2025	3 200 000	3 000 000		3 000 000	40 000

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkl. eiendomskatt	Kr.	11 337
HAF Renovasjon	Kr.	6 851
Avsetning årlige vedlikeholdskostnader	Kr.	10 000
Felleskostnader	Kr.	44 928
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	73 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 870 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 700 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 910 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 300 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

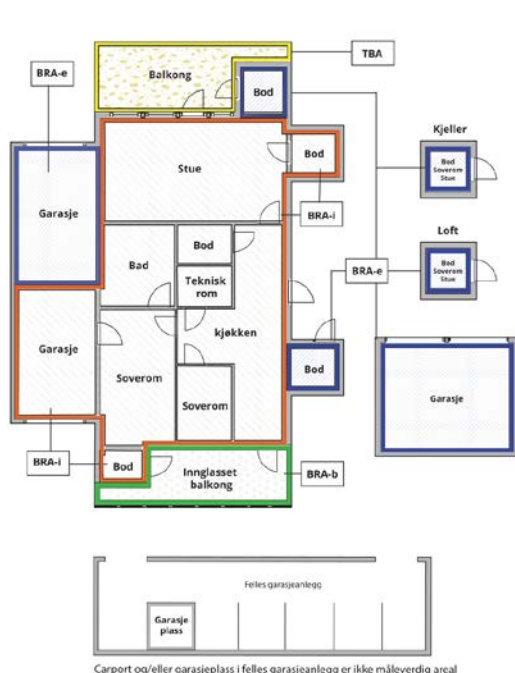
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78			78	17
SUM	78				17
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom, kjøkken, stue, bad/vaskerom, gang, bod, soverom		

Kommentar

Terrasse- og balkongareal (TBA) er delvis innglasset terrasse samt terrasse ved inngangspartiet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Mottatte tegninger datert 17.04.1997 stemmer overens med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
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 ingen tegninger på boden

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Mottatte tegninger over garasje stemmer ikke overens med dagens situasjons. Garasje er i en rekke med 4, mens mottatte tegninger viser plan for 2 garasjer og boder

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	494		2	2698 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eie)	Ikke relevant

Adresse

Søndre gate 29A

Hjemmelshaver

Seljeli Solfrid

Boligselskap

Boligsameiet Promenaden
1

Eierandel

2 / 45

Forretningsfører

Egen

Organisasjonsnr

980015114

Felles formue

Kr. 30 589 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 178 752 31.12.2025

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	631		0	17 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse

Hjemmelshaver

Solfrid Seljeli

Kommentar

Garasjetomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt på nedre del av Søndre felt med fri utsyn over Ranfjorden. Kort gangavstand til bysentrum via undergang under jernbanen hvor absolutt alle tilbud kan nås innen en 3-4 minutters kort spasertur. Alt utvendig areal foruten egen tomt til hvert bygg vil bli fellesareal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende reguleringsplan: 2087 Mobekkleira-sør for Havmannaksen med formål boliger, vedtaksdato 16.11.1999. Eldre reguleringsplan med reguleringsformål boliger.

Om tomten

Boligen ligger på oppfylte masser med steinmolo mot fjorden. Felles tomt som er flat og opparbeidet med plen og beplantet. Etablert gangsti mellom søndre felt og nordre felt som går langs tomtegrensen og fjorden over eiendommen. Asfalterte veier og biloppstillingsplasser, samt garasjebygg.

Kommuneplan

Gjeldende kommunedelplan KDP2013. Kommunedelplan for Mo og omegn. Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 16.06.2014. Kommunedelplan under arbeid KDPBU2024. Kommunedelplan for byutvikling.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

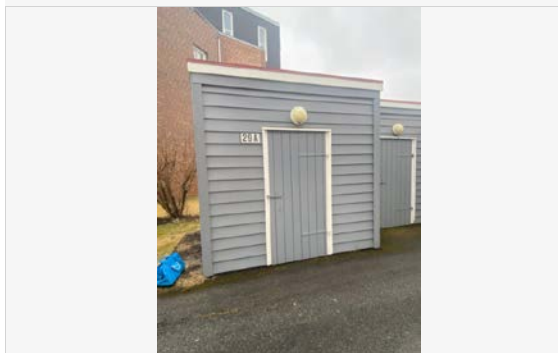
Bebyggelsen i området består i hovedsak av boligbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt	Ikke oppgitt	Fullverdi		3 500
Kommentar				
Antatt. Seksjonens andel av boligforsikringen,				

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod/lagerplass

Byggeår

1997

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende bod i rekke.

Boden er oppført med betongplate på mark.

Enkel bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende malt kledning og enkel labank dør.

Pulttak konstruksjon tekket med betongtakstein.

Takrenne og nedløp montert.

Lekkasje på yttervegger har medført vanninntrenging i overgangen mellom betonggulv og vegger.

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



Garasje



Anvendelse

Oppstillingsplass for kjøretøy

Byggeår

1998

Kommentar

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

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje i rekke.

Garasjen er oppført med lav ringmur av betong og asfaltert dekke.

Enkel bindingsverk konstruksjon med utvending liggende malt kledning.

Spaltepanel lagt på skilleveggen mot nabogarasje.

Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av stål.

Eldre malte leddport av tre med motorstyring.

Innlagt strøm i garasjen.

Garasjen var avlåst ved befaring og er derfor ikke besiktigede innvendig.

Garasjeporten har en del råteskader og må påregnes skiftet.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Energirapport	27.03.2026		Gjennomgått	5	Ja
Ferdigattest	09.12.1997	Boligbygg.	Gjennomgått	1	Nei
Div. opplysninger fra sameiet	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Rapport Linea	26.03.2026		Gjennomgått	1	Ja
Div. tegninger	17.04.1997	Div. tegninger av bolig og garasje	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	16.04.2026	

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 det 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.

Skadegjører: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Søndre gate 29 A, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde: SELJELI SOLFRID
Målernummer: 6970631409957958
Anlegget ble sist kontrollert: 05.12.2019
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

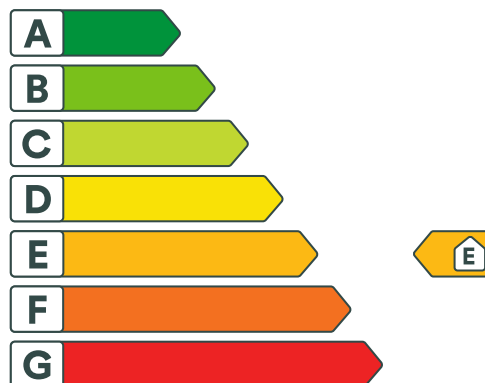
Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør



Adresse Søndre gate 29A, 8624 MO I RANA	
Dato for energimerking 27.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-275584
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 20283181
Gårdsnummer 20	Bruksnummer 494
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1997	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 78,0 m²	Oppvarmet bruksareal 78,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
201,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
280,92 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 180 kWh



Søndre gate 29A, 8624 MO I RANA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Søndre gate 29A, 8624 MO I RANA



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



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

Advokat Allan Rognan

Boligen

Søndre Gate 29A
8624 Mo I Rana

1833-20/494/0/2

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



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Selges på vegne av dødsbo.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 20, Bruksnr 631 **Kommune:** 1833 Rana

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.09.2000	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	16,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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
Kart- og delingsforretning	Forretning: 08.09.2000	Avgiver	1833/20/337	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1833/20/631	0,0

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter**Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	17,0	Rammetillatelse:	25.08.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.12.1998
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	15.06.1999
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300156223			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0			16,0	16,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 494, Seksjonsnr 2	Kommune:	1833 Rana
Adresse:		Grunnkrets:	203 Fageråsen
Veiadresse:	Søndre gate 29 A, gatenr 1393	Valgkrets:	2 Mo
(fra bruksenhet)	8624 Mo i Rana	Kirkesogn:	10030101 Mo
		Tettsted:	7631 Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	09.10.1997	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	2/45
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 698,6 kvm
Arealmerknad:					

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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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
Seksjonering	Forretning:	09.10.1997	Avgiver	1833/20/494	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/494/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Søndre gate 29 A	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.08.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	203,0	Igangset.till.:	10.05.1997
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	203,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.12.1997
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	20283181			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		77,0		77,0				
H02	1		77,0		77,0				
H03			49,0		49,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



004AJ/5563

Geomatikk

20/494 BYG B1 - Ferdigattest

RANA KOMMUNE

FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

Arbeidssted Søndre gate 29 A, 8600 Mo i Rana

Gnr / bnr / fnr 20 / 494 snr. 2

Arbeidets art Nybygg

Bygningens art Bolig

Byggherre Gårdia A/S

Byggemelder Stein Hamre Arkitektkontor a.s

Ansvarshavende Dag Pettersen

Ved avsluttende kontroll er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. prg. 93)

Merknader: Røykvarsler og brannslukkingsutstyr skal være montert. Takstige skal være fastmontert. Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja

Vannmåler:

Byggestart: 10.05.97

Areal: 80 m²

RANA BYGNINGS- OG BOLIGKONTOR. 09.12.97

Jan-Arild Sørvik
bygningkontr.

Kopi til: Adm.kontoret,(kontoret for eiendomsavgifter)
Feiemesteren
HAF



0 0 4 4 E 5556
20464 BYG B6 - Tegninger

REV. DATO	
A	18.07.96 Div. Revisjoner
B	20.03.97 Div. Revisjoner
C	04.04.97 Div. Revisjoner
D	
E	
F	
G	

BYGGEMELDING

OPDR. NR. 9517.22

ARKIV NR.

OPDR. GIVER

Gårdia AS

OPDRAG

Promenaden

INNHOOLD
Fasade Syd og Nord

MÅL	1 : 250
DATO	12.07.1996
TEGN. AV	TE
SAKSBEH.	S. Hamre
TEGN. NR.	A-xx-903C

sha
stein hamre
arkitektkontor as



A1
FASADE MOT SØR

A2

A3



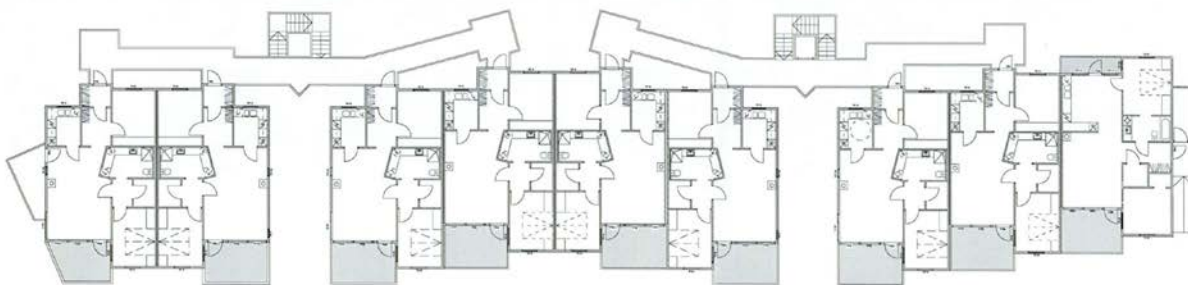
A3
FASADE MOT NORD

A2

A1

Sak nr. behandlet av
MILJØ, PLAN- OG RESSURSSTYRET
i møte
Tegning godkjent.
Vilkår: se følgeskriv
For bygningssjefen

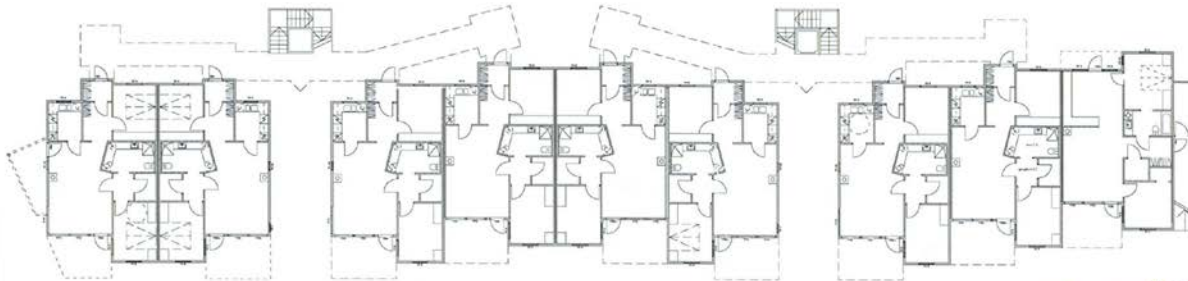
A 1-3



A1
PLAN 2. ETASJE

A2

A3



A1
PLAN 1. ETASJE

A2

A3

Sak nr. behandlet av
MILJØ, PLAN- OG RESSURSTYRET
i møte 12/11-97
Tegning godkjent.
Vilkår: se følgeskriv
For bygningssjefen: 78

A 1-3

REV. DATO	
A	20.03.97 Div. Revisjoner
B	04.04.97 Div. Revisjoner
C	
D	
E	
F	
G	

BYGGEMELDING

OPPDR. NR 9517.22

ARKIV NR.

OPPDR. GIVER
Gårdia AS

OPPDRAG
Promenaden

INNHOLD
Plan 1. og 2. etasje

MÅL 1 : 250

DATO 12.07.1996

TEGN. AV TE

SAKSBEH. S. Hamre

TEGN. NR. A-xx-902B

sha
stein hamre
arkitektkontor as

8



REV. DATO	
A	18.07.96 Div. Revisjoner
B	20.03.97 Div. Revisjoner
C	04.04.97 Div. Revisjoner
D	
E	
F	
G	

BYGGEMELDING

OPPDR. NR. **9517.22**

ARKIV NR.

OPPDR. GIVER
Gårdia AS

OPPDRAG
Promenaden

INNHOOLD
Fasader mot sør og nord

MÅL 1 : 100

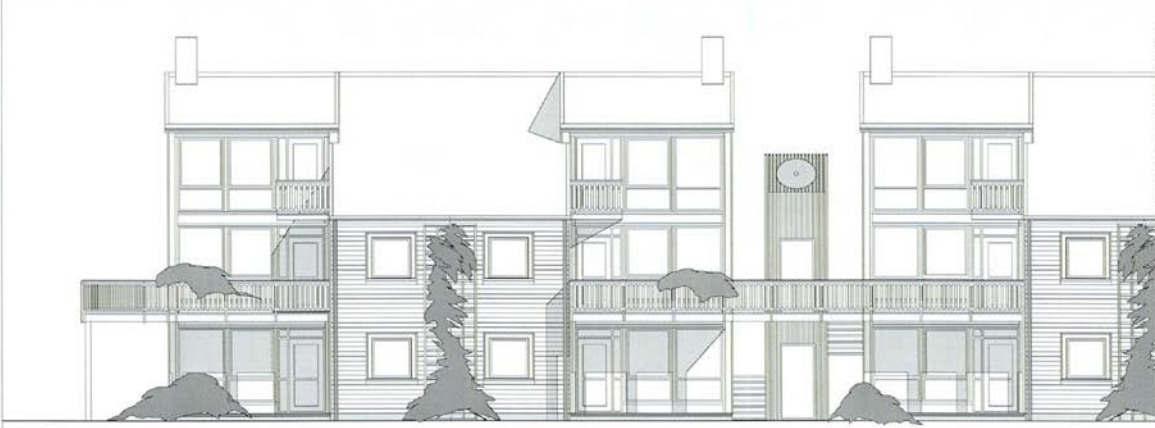
DATO 12.07.1996

TEGN. AV TE

SAKSBEH. S. Hamre

TEGN. NR. **A1-xx-301C**

sha
stein hamre
arkitektkontor as



Fasade mot sør



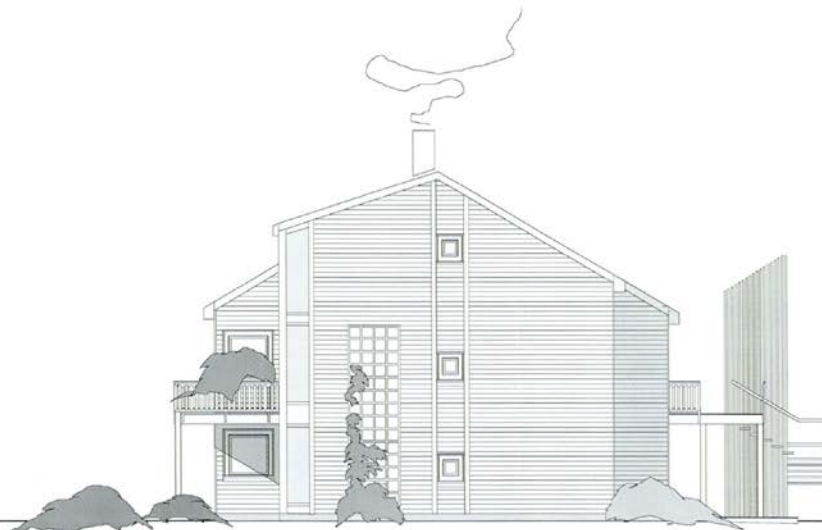
Sak nr. behandlet av
MILJØ, PLAN- OG RESSURSSTYRET
i møte 12/4. 97
Tegning godkjent
Vilkår: se følgeskriv
For bygningsseten 14

A1

Fasade mot sjøen



Fasade mot øst



Sak nr. behandlet av
MILJØ, PLAN- OG RESSURSTYRET
i møte 17.11.97
Tegning godkjent.
Vilkår: se følgeskriv
For bygningssjefen: 14.....

A1

REV. DATO

A 20.03.97 Div. Revisjoner

B 04.04.97 Div. Revisjoner

C

D

E

F

G

BYGGEMELDING

OPPDR. NR. 9517.22

ARKIV NR.

OPPDR. GIVER

Gårdia AS

OPPDRAG

Promenaden

INNHOOLD

Fasader mot vest og øst

MÅL 1 : 100

DATO 12.07.1996

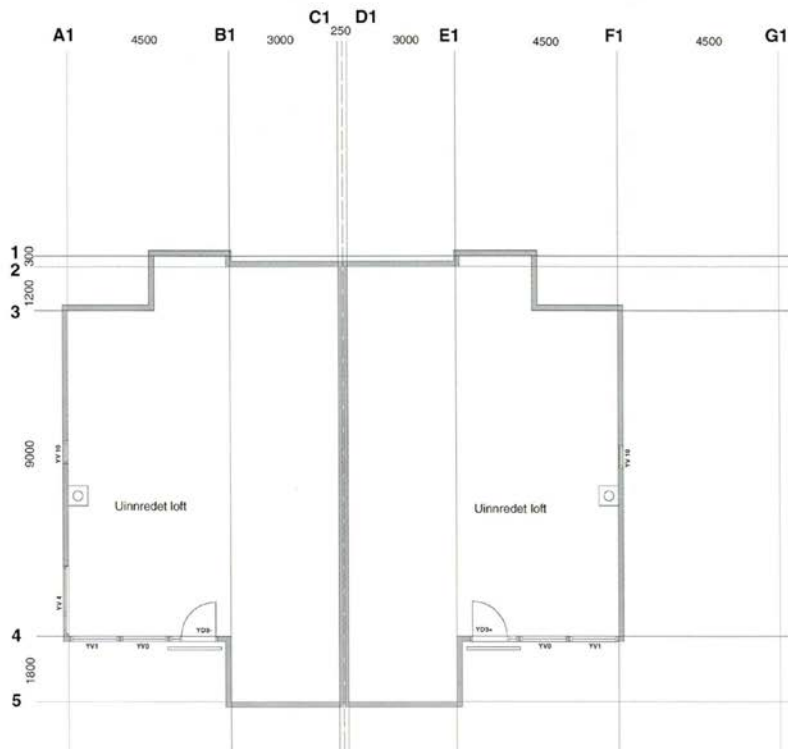
TEGN. AV TE

SAKSBEH. S. Hamre

TEGN. NR. A1-xx-302B

sha

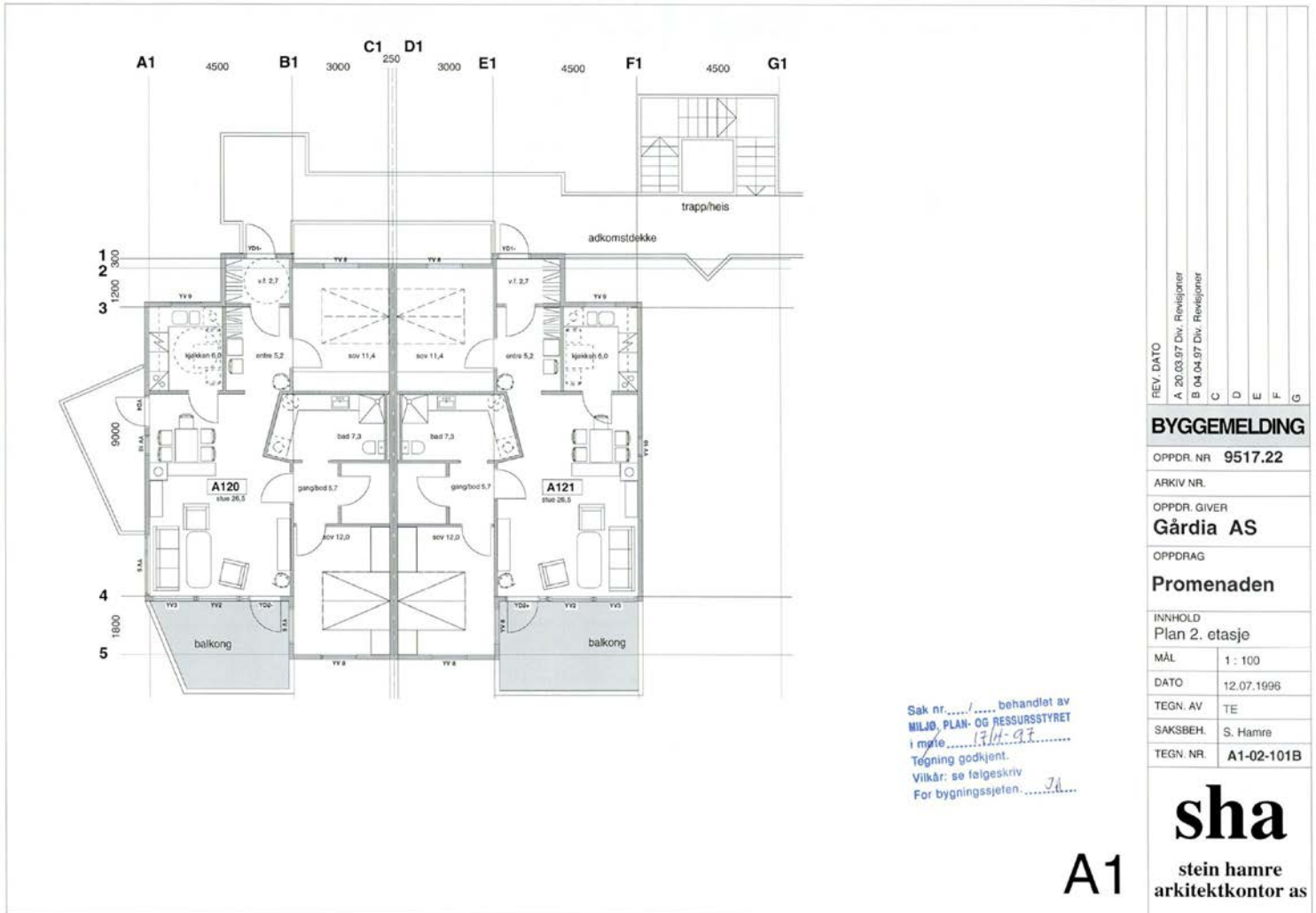
stein hamre
arkitektkontor as



Sak nr. behandlet av
 MILJØ, PLAN- OG RESSURSSYRETT
 i møte 13.11.97.....
 Tegning godkjent.
 Vilkår: se følgeskriv
 For bygningssjefen:

A1

REV. DATO	A 20.03.97 Div. Revisjoner
	B 04.04.97 Div. Revisjoner
	C
	D
	E
	F
	G
BYGGEMELDING	
OPPDR. NR.	9517.22
ARKIV NR.	
OPPDR. GIVER	Gårdia AS
OPPDRAG	Promenaden
INNHOOLD	Loft
MÅL	1 : 100
DATO	12.07.1996
TEGN. AV	TE
SAKSBEH.	S. Hamre
TEGN. NR.	A1-03-101B
sha	
stein hamre arkitektkontor as	



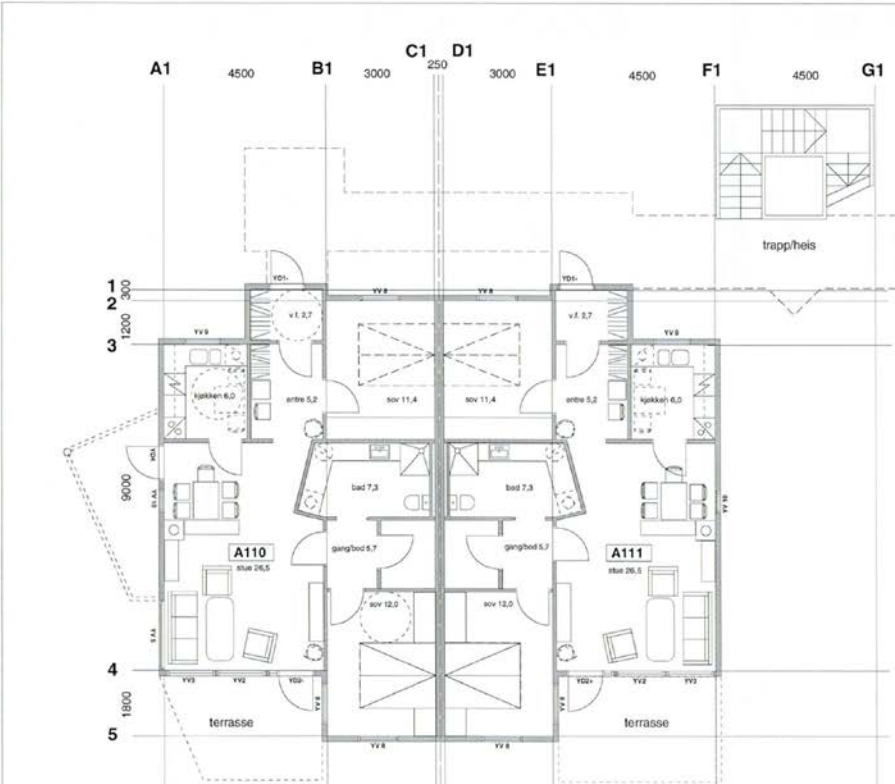
Sak nr. behandlet av
 MILJØ, PLAN- OG RESSURSSTYRET
 i møte
 Tegning godkjent.
 Vilkår: se følgeskriv
 For bygningssjefen:

REV. DATO	
A	20.03.97 Div. Revisjoner
B	04.04.97 Div. Revisjoner
C	
D	
E	
F	
G	

BYGGEMELDING	
OPDR. NR.	9517.22
ARKIV NR.	
OPDR. GIVER	Gårdia AS
OPDRAG	Promenaden
INNHOLD	Plan 2. etasje
MÅL	1 : 100
DATO	12.07.1996
TEGN. AV	TE
SAKSBEH.	S. Hamre
TEGN. NR.	A1-02-101B

sha
 stein hamre
 arkitektkontor as

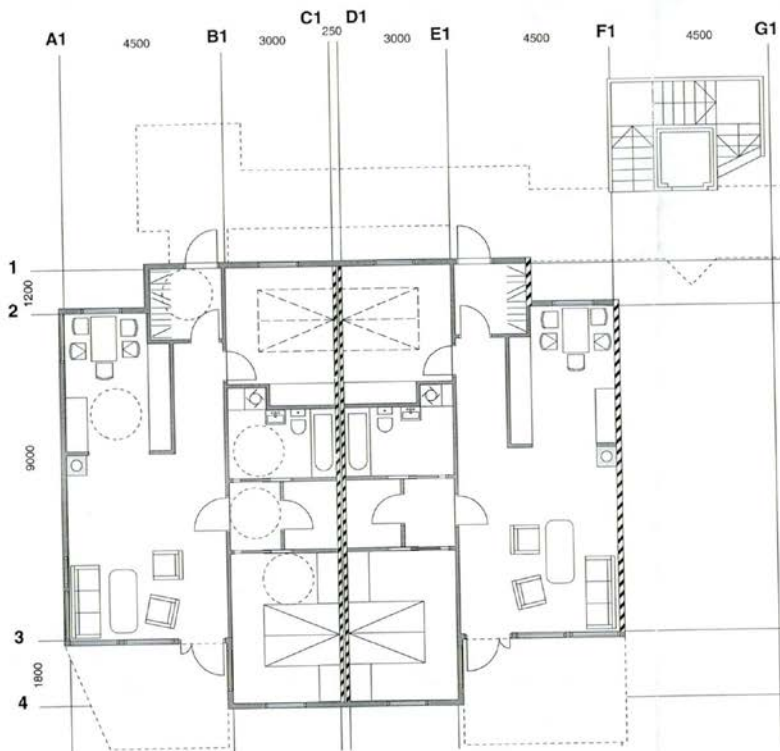
A1



Sak nr. behandlet av
 MILJØ, PLAN- OG RESSURSSTYRET
 i møte 17/11.97.....
 Tegning godkjent.
 Vilkår: se følgeskriv
 For bygningssjefen.

A1

REV. DATO	
A 20.03.97 Div. Revisjoner	
B 04.04.97 Div. Revisjoner	
C	
D	
E	
F	
G	
BYGGEMELDING	
OPPDR. NR.	9517.22
ARKIV NR.	
OPPDR. GIVER	Gårdia AS
OPPDRAG	Promenenaden
INNHOOLD	Plan 1. etasje
MÅL	1 : 100
DATO	12.07.1996
TEGN. AV	TE
SAKSBEH.	S. Hamre
TEGN. NR.	A1-01-101B
sha	
stein hamre arkitektkontor as	

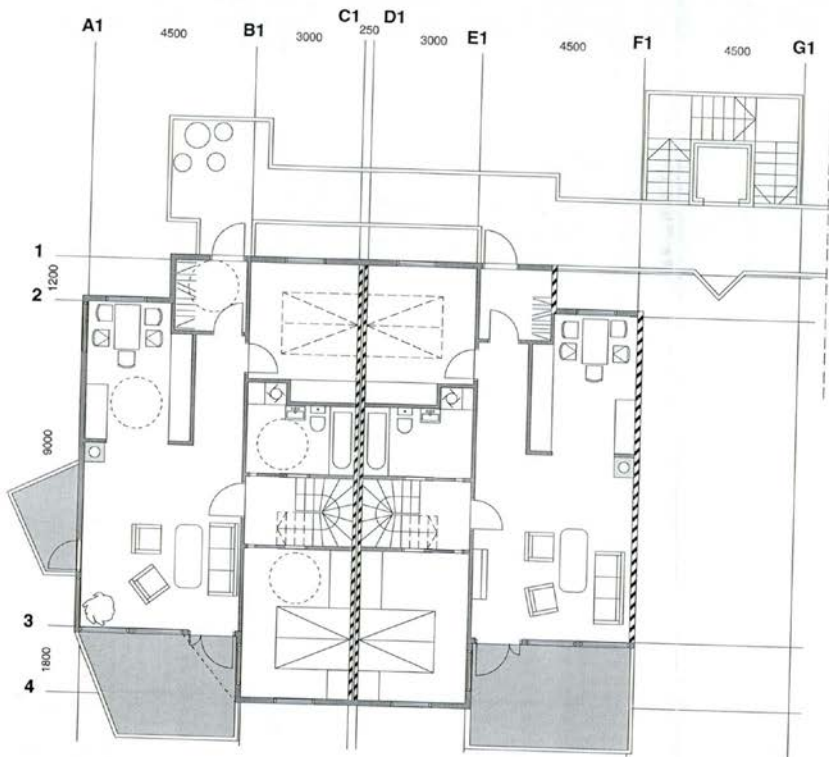



▨▨▨▨▨▨▨▨▨▨ Brannmotstand B30

Angående øvrig brann dokumentasjon se vedlegg 2

BYGGEMELDING **A1**

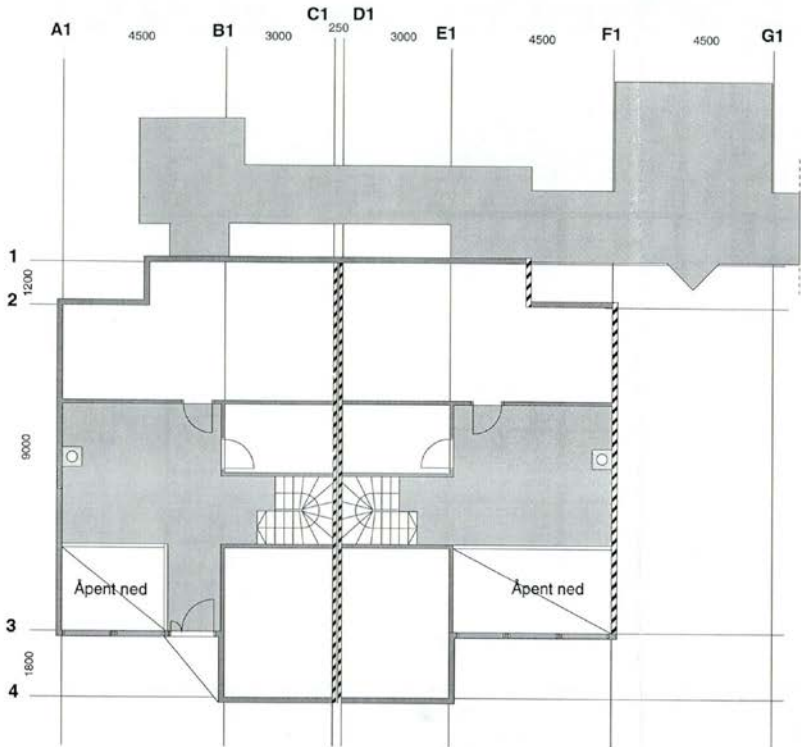
REV. DATO	A	B	C	D	E	F	G
OPPD. NR	9517						
ARKIV NR.							
OPPD. GIVER	Gårdia AS						
OPPD. DRAG	Promenaden						
INNHOOLD	BRANNKLASSIFISERING						
	Plan 1. etasje						
MÅL	1:100						
DATO	12.07.1996						
TEGN. AV	TE						
SAKSBEH.	S. Hamre						
TEGN. NR.	A1-01-851						
sha							
stein hamre arkitektkontor as							




 Brannmotstand B30
 Angående øvrig branndokumentasjon se vedlegg 2

BYGGEMELDING **A1**

REV. DATO	A	B	C	D	E	F	G
OPPDR. NR	9517						
ARKIV NR.							
OPPDR. GIVER	Gårdia AS						
OPPDRAG	Promenaden						
INNHOLD	BRANNKLASSIFISERING						
	Plan 2. etasje						
MÅL	1:100						
DATO	12.07.1996						
TEGN. AV	TE						
SAKSBEH.	S. Hamre						
TEGN. NR.	A1-02-852						
 sha stein hamre arkitektkontor as							



 Brannmotstand B30

Angående øvrig branndokumentasjon se vedlegg 2

BYGGEMELDING

A1

REV. DATO	A	B	C	D	E	F	G
OPPD. NR.	9517						
ARKIV NR.							
OPPD. GIVER	Gårdia AS						
OPPD. DRAG	Promenaden						
INNHOLD	BRANNKLASSIFISERING						
	Plan hems						
MÅL	1:100						
DATO	12.07.1996						
TEGN. AV	TE						
SAKSBEH.	S. Hamre						
TEGN. NR.	A1-03-853						
sha							
stein hamre arkitektkontor as							



4 25 D 7 / 6818731

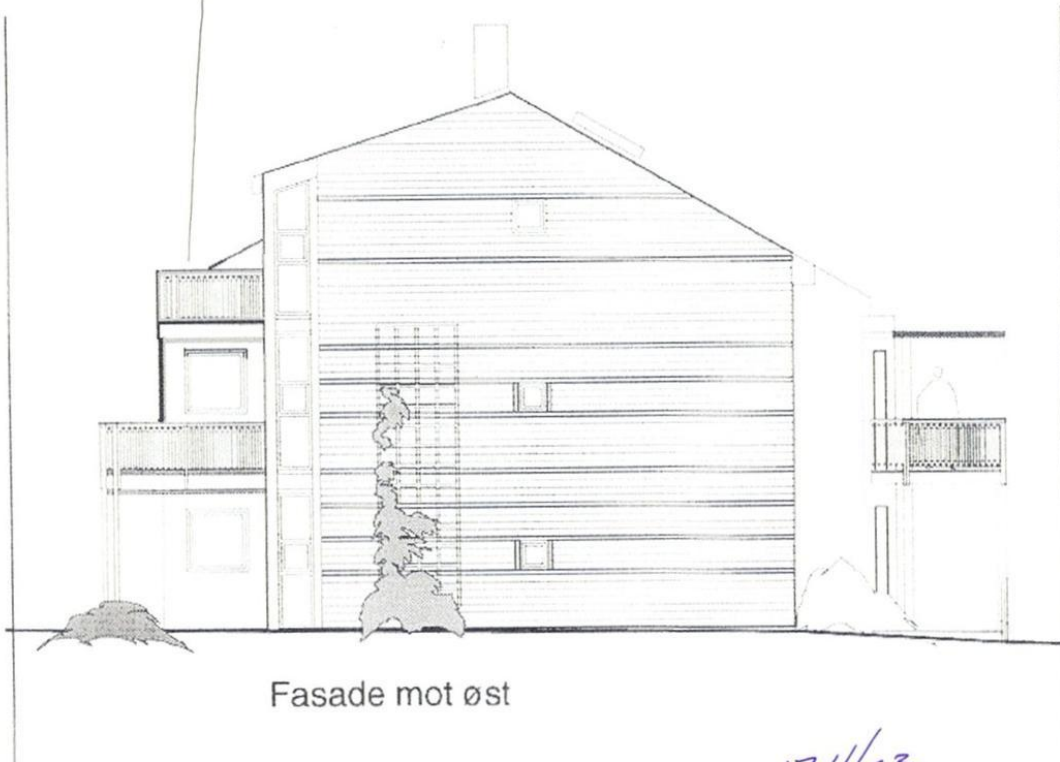
Geomatikk

20/494 BYG B8 - Tegninger

ALTERNATIV 1.

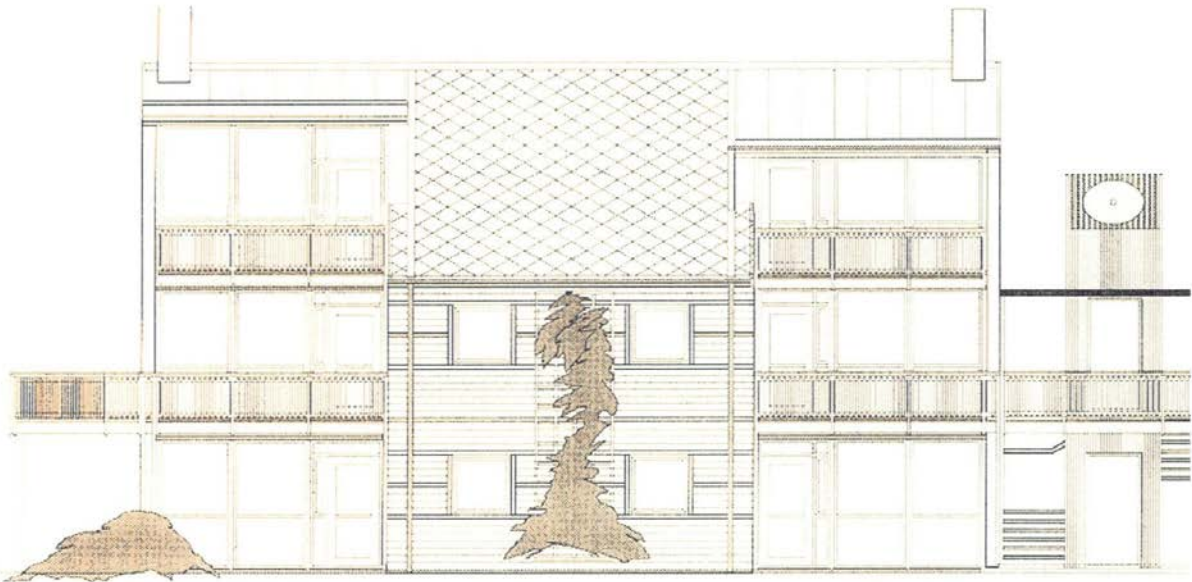
4,4 m x 1,8 m

8,0 m²



Fasade mot øst

Referatsak nr: 174/03
Vedtaksdato: 14.07.03



39

Referansak nr: 174/03
Vedtaksdato: 14.07.03

Returneres til

 Adv. Jogeir Løvseth
 Postboks 1283
 8601 Mo i Rana

TINGLYST Begjæring¹⁾ om tinglysing av
 oppdeling i eierseksjoner
 09 OKT. 1997

 RANA
 SORENSKRIVEREMBETE
 DAGBOK NR.: 5307

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festnr.
1833 Rana	20	494	



Doknr: 5307 Tinglyst: 09.10.1997 Emb: 072
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
976 741 900	Gårdia AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	2	11	B	3	21			31			41			51		
2	B	2	12	B	3	22			32			42			52		
3	B	2	13	B	3	23			33			43			53		
4	B	2	14	B	3	24			34			44			54		
5	B	2	15	B	3	25			35			45			55		
6	B	2	16	B	3	26			36			46			56		
7	B	2	17	B	3	27			37			47			57		
8	B	2	18	B	3	28			38			48			58		
9	B	2	19			29			39			49			59		
10	B	3	20			30			40			50			60		
Sum tellere:						45	= nevner:	45									

4. Supplerende tekst⁶⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerhet for den enkelte sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet (Boligsameiet Promenaden I) skal sameiet ha pant stort kr 40.000,- i hver enkelt seksjon. Pantet har prioritet etter pantobligasjoner for lån i bank eller annen finansieringsinstitusjon til enhver tid til erverv, utbedring, vedlikehold o.l. av seksjonen.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
 eller
 seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)
- bruksenhetens areal.
 eller
 bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e)⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke tatt vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f)⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g)⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).
- h)⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).


Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

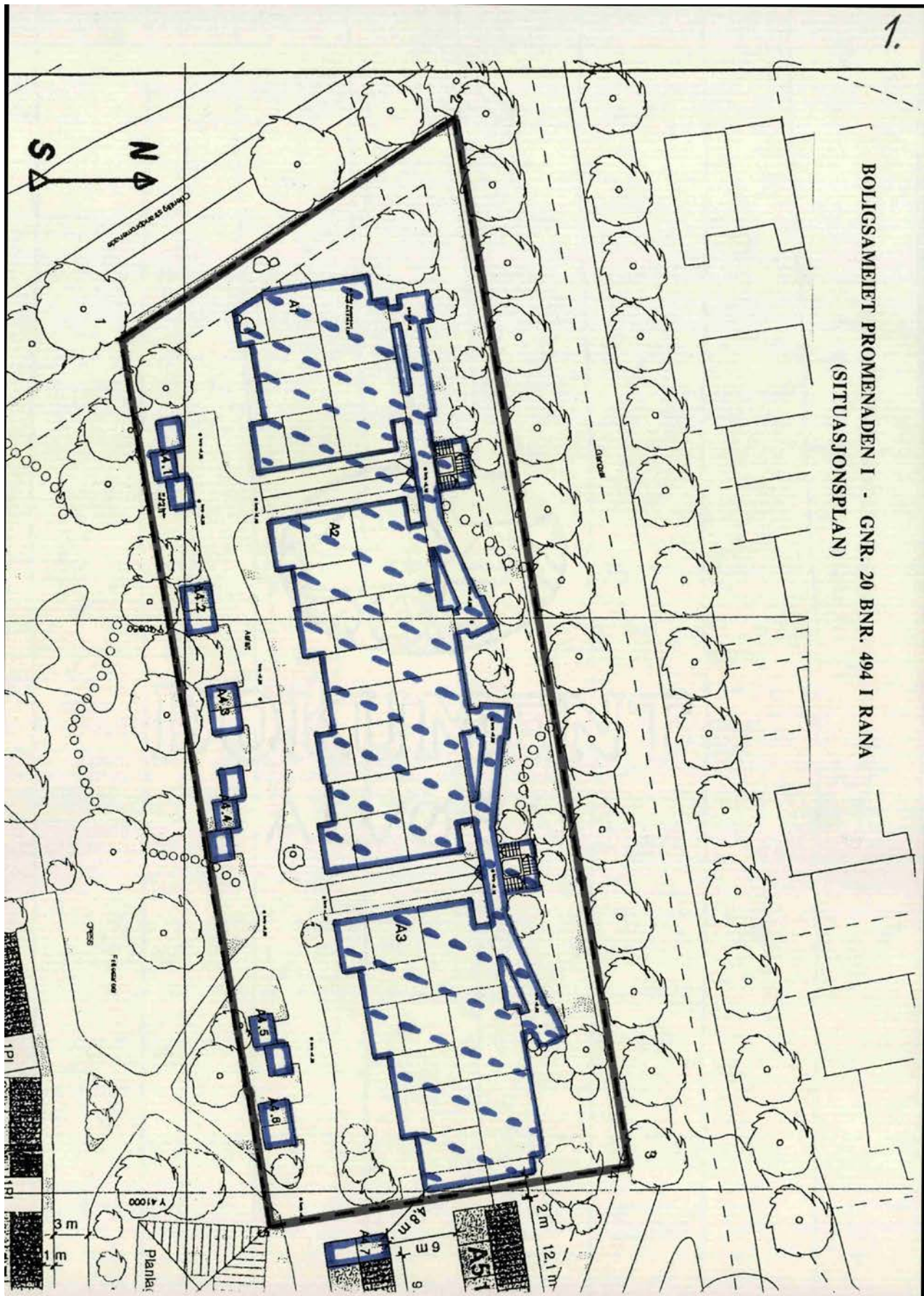
6. Tegninger m.v.

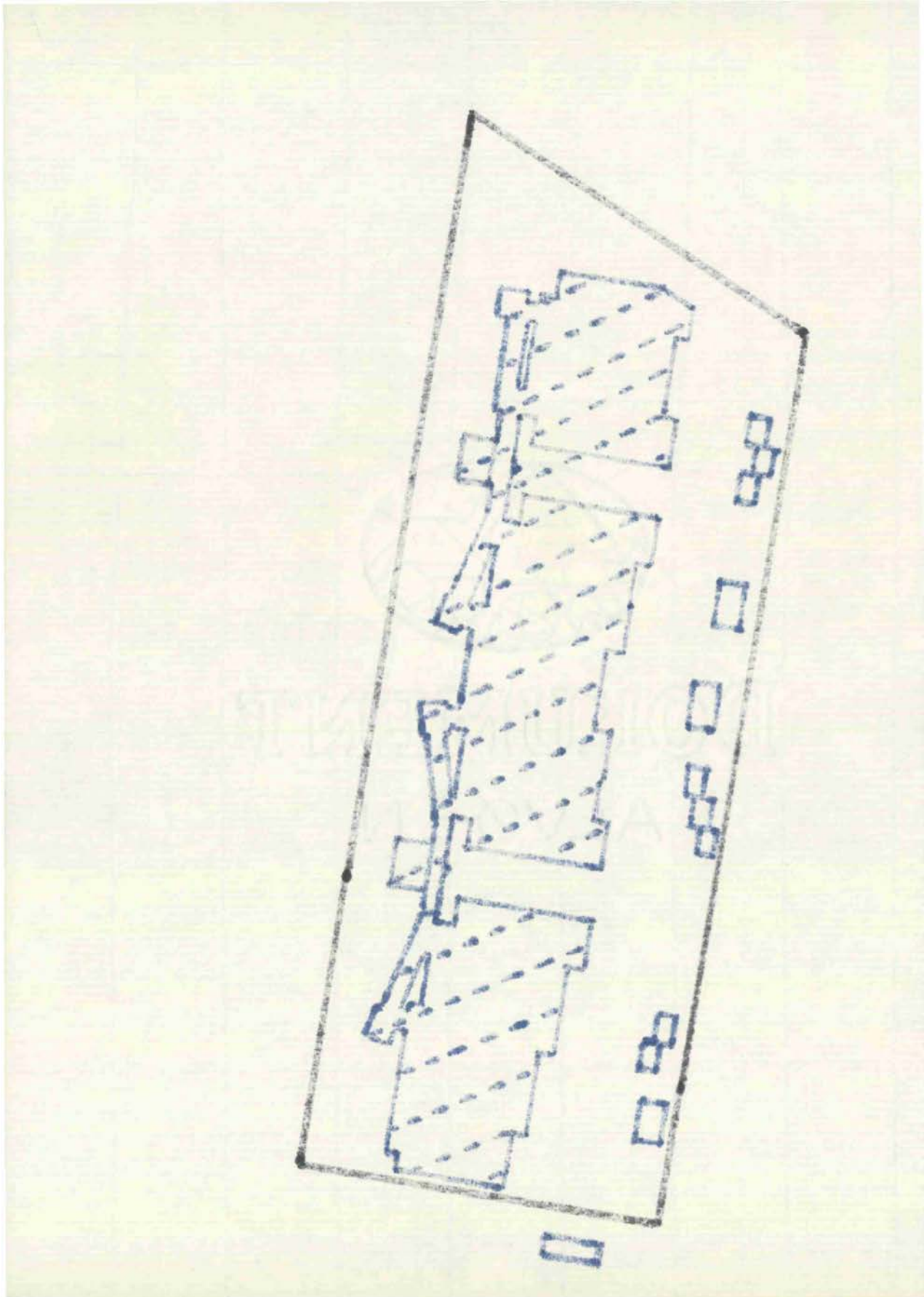
Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
 På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

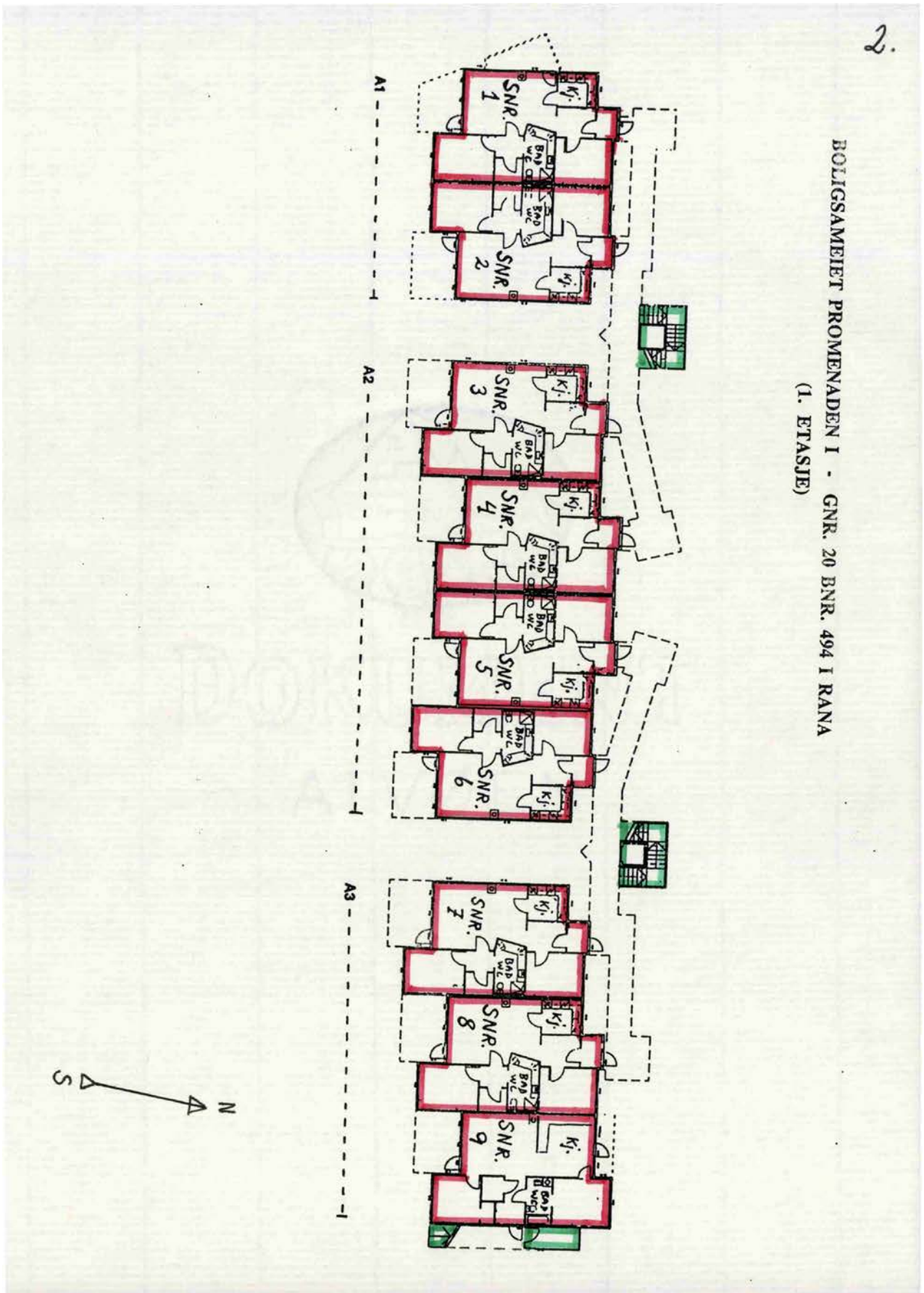
Sted, dato Mo, den 07.10.97	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er) 
------------------------------------	---

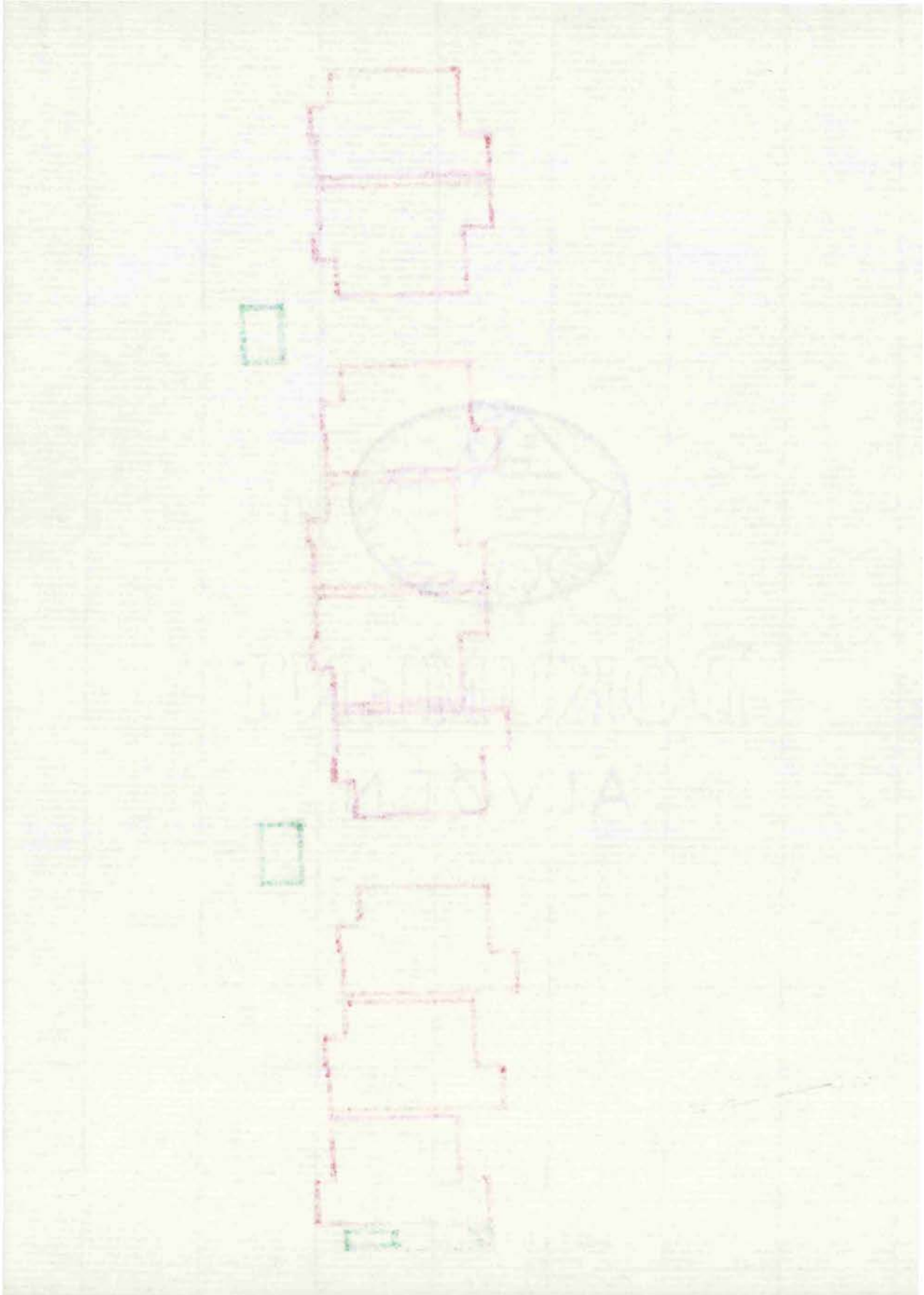




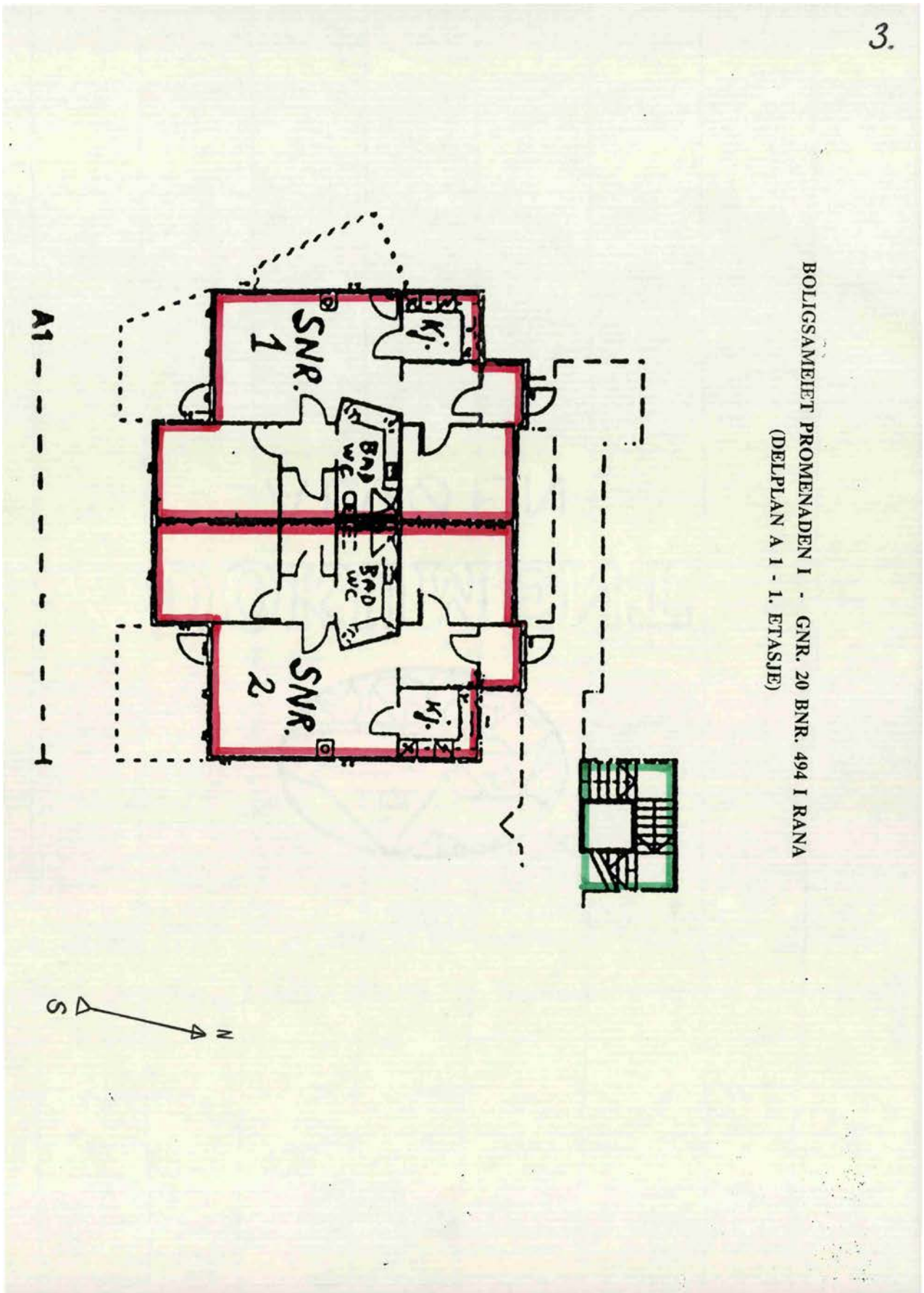
2.

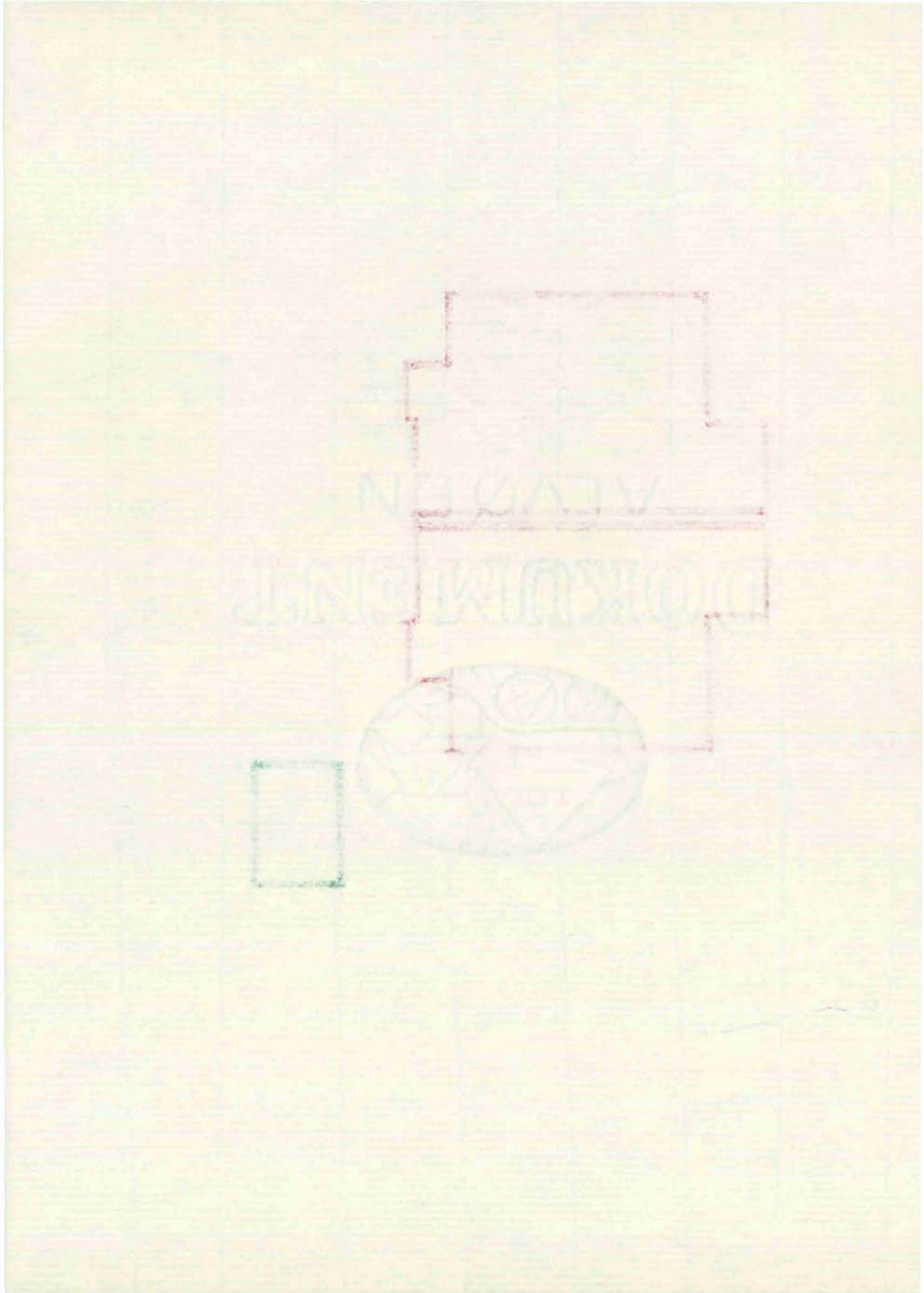
BOLIGSAMEIET PROMENADEN I - GNR. 20 BNR. 494 I RANA
(1. ETASJE)





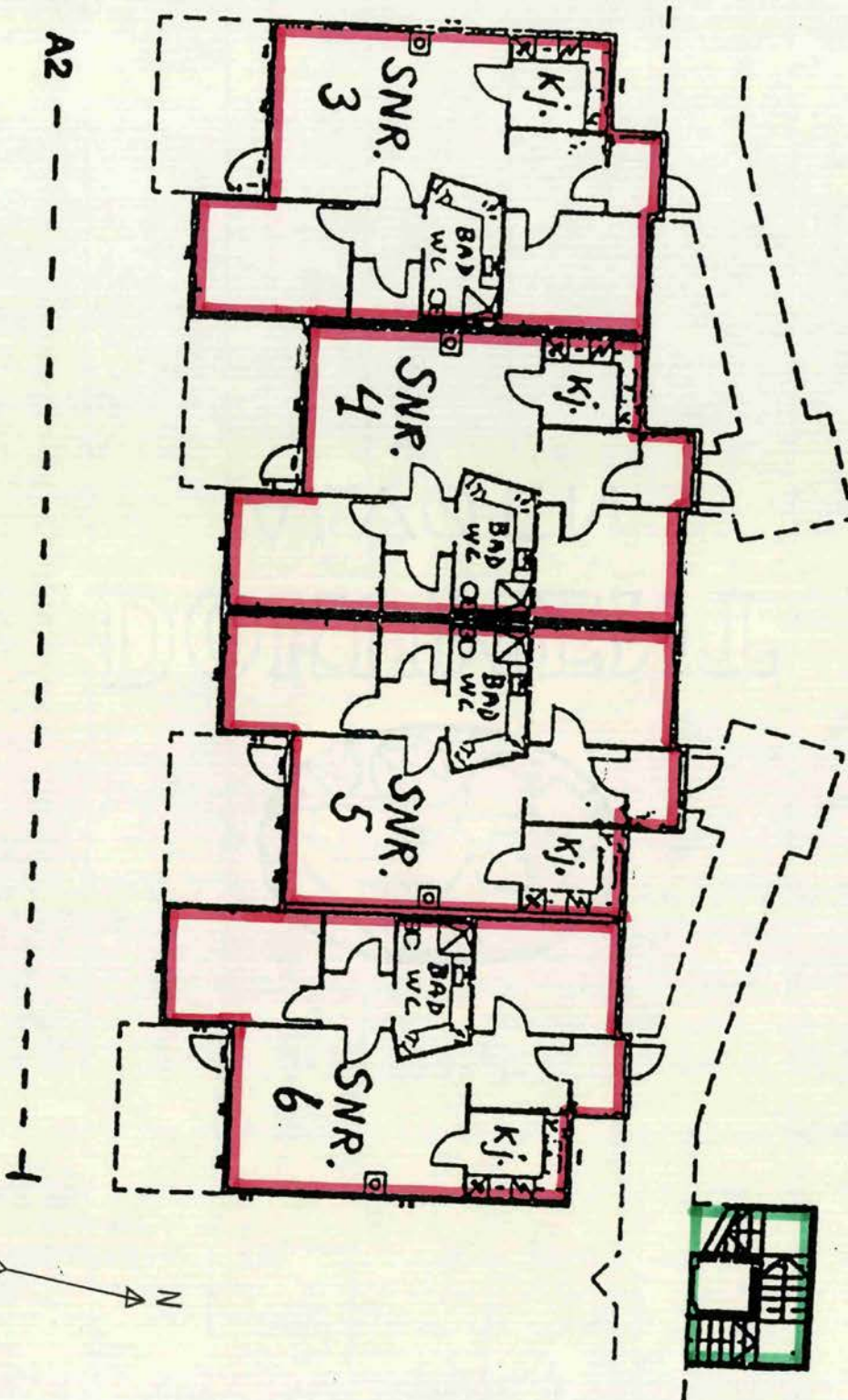
3.

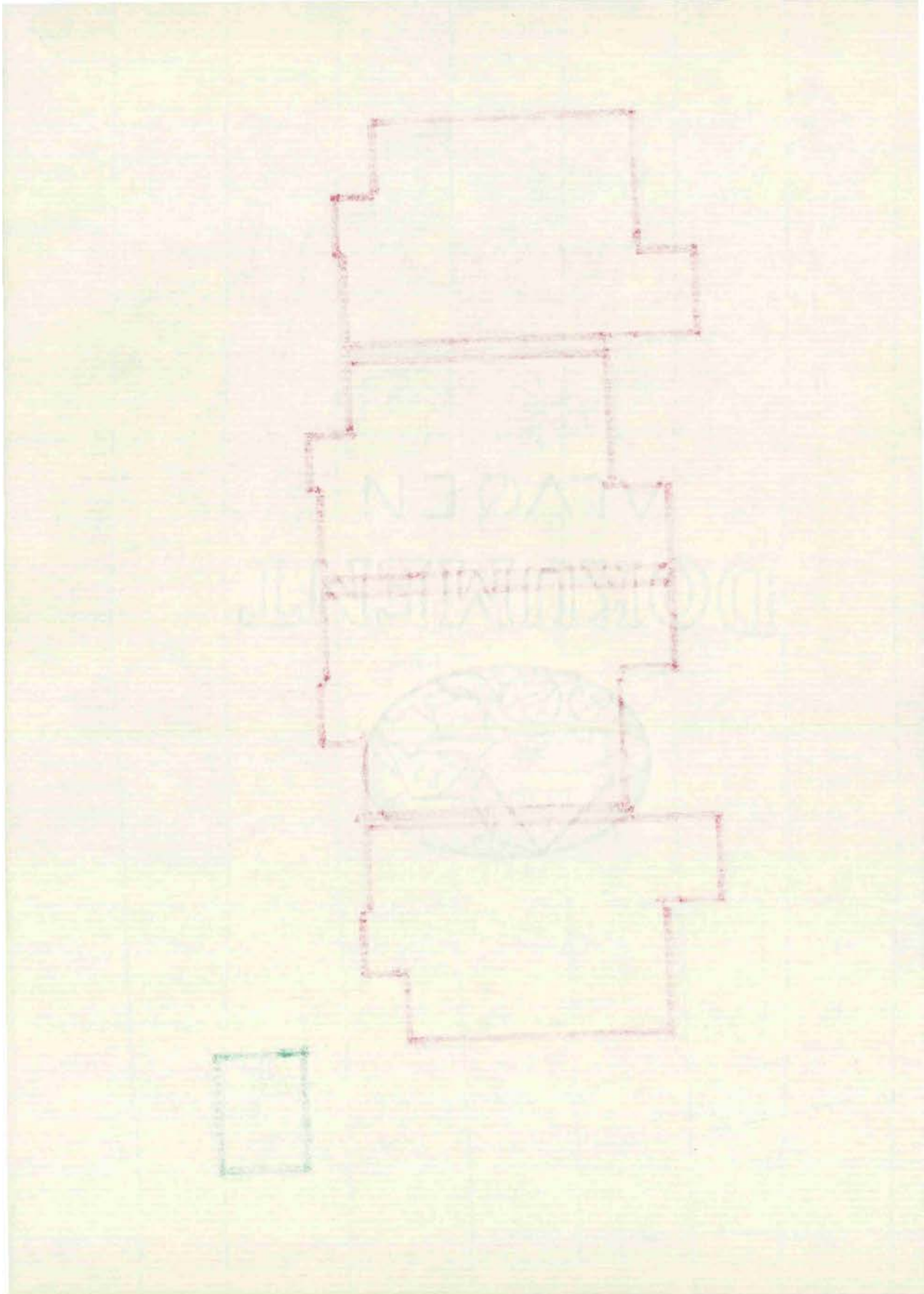




4.

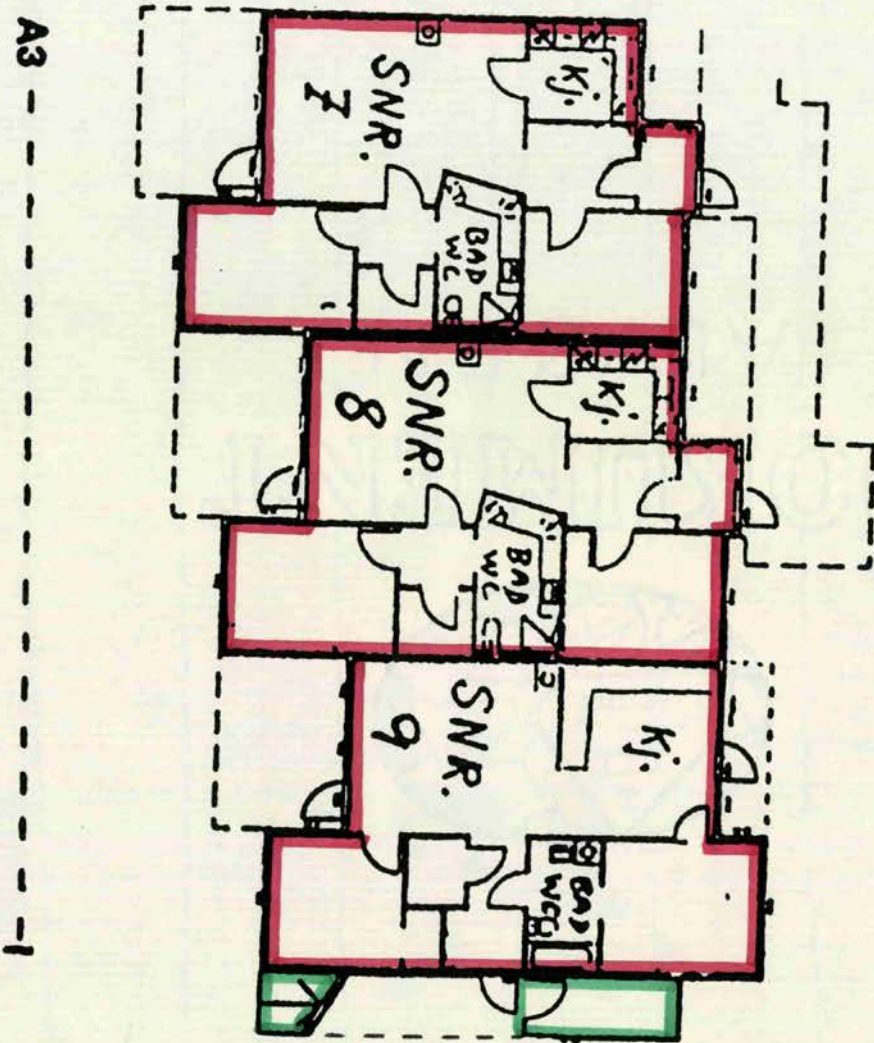
BOLIGSAMEIET PROMENADEN I - GNR. 20 BNR. 494 I FANA
(DELPLAN A 2 - 1. ETASJE)

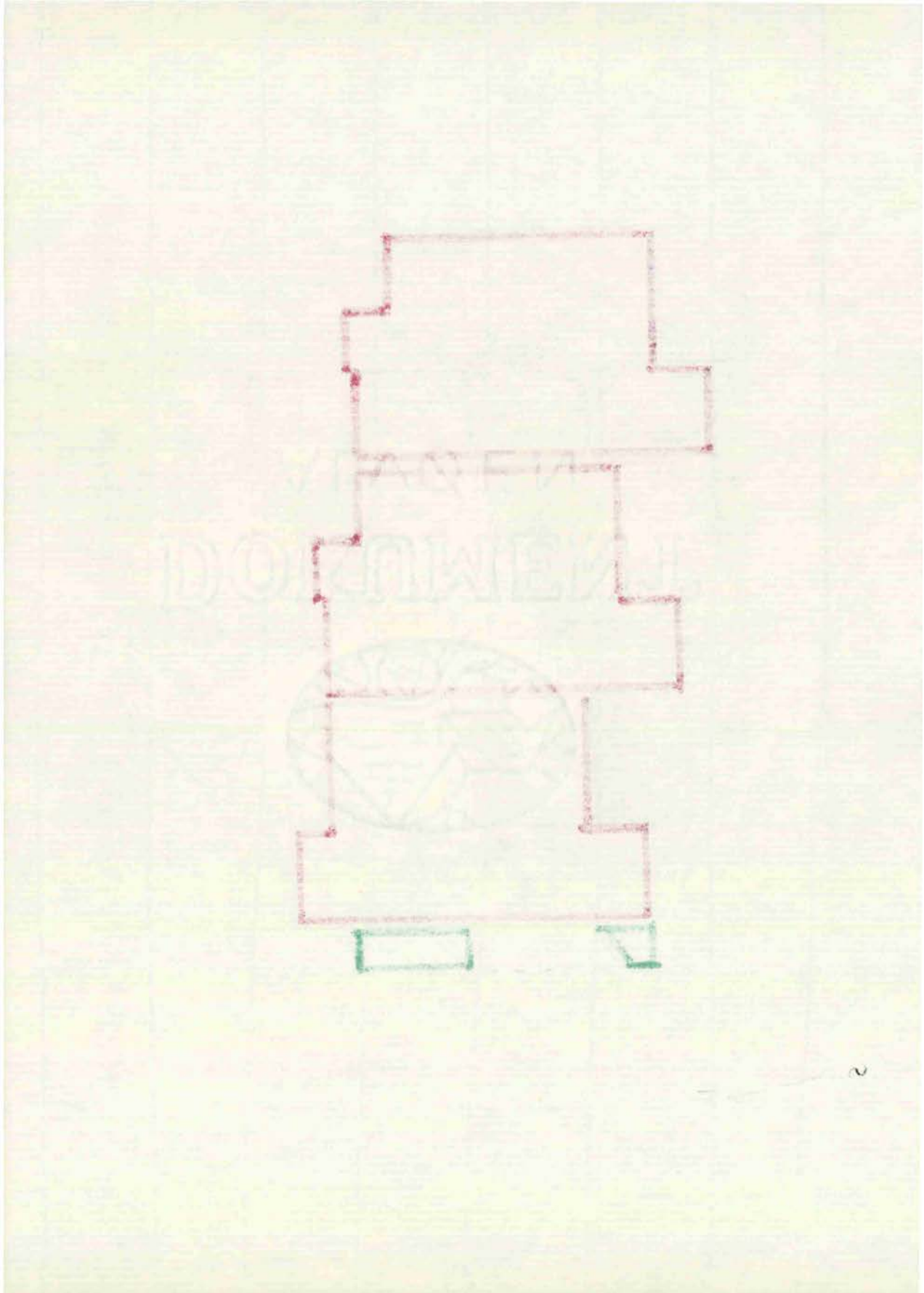




5.

BOLIGSAMEIET PROMENADEN I - GNR. 20 BNR. 494 I RANA
(DELPLAN A 3 - 1. ETASJE)

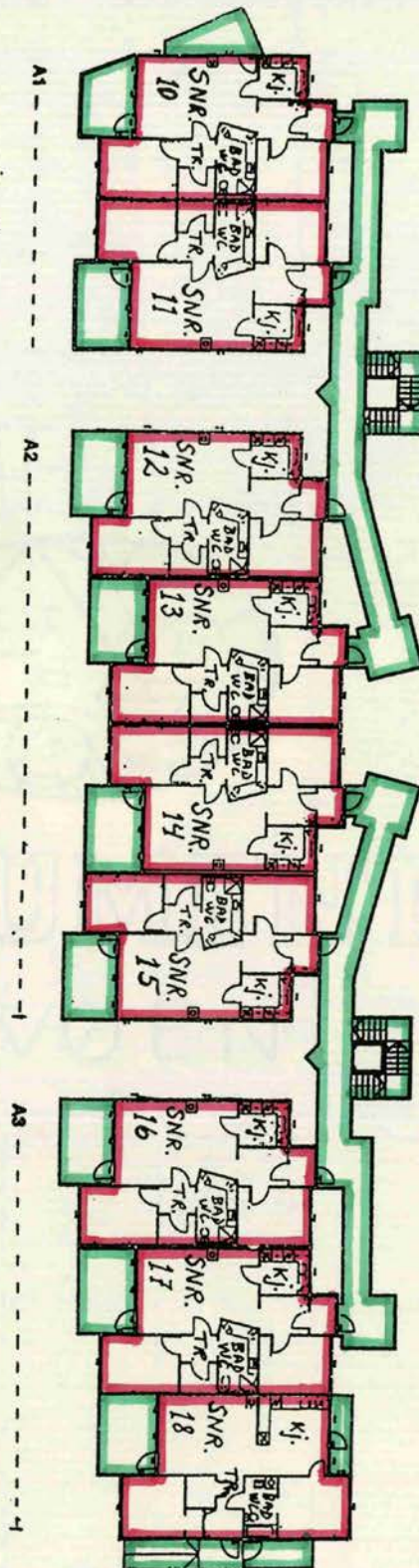


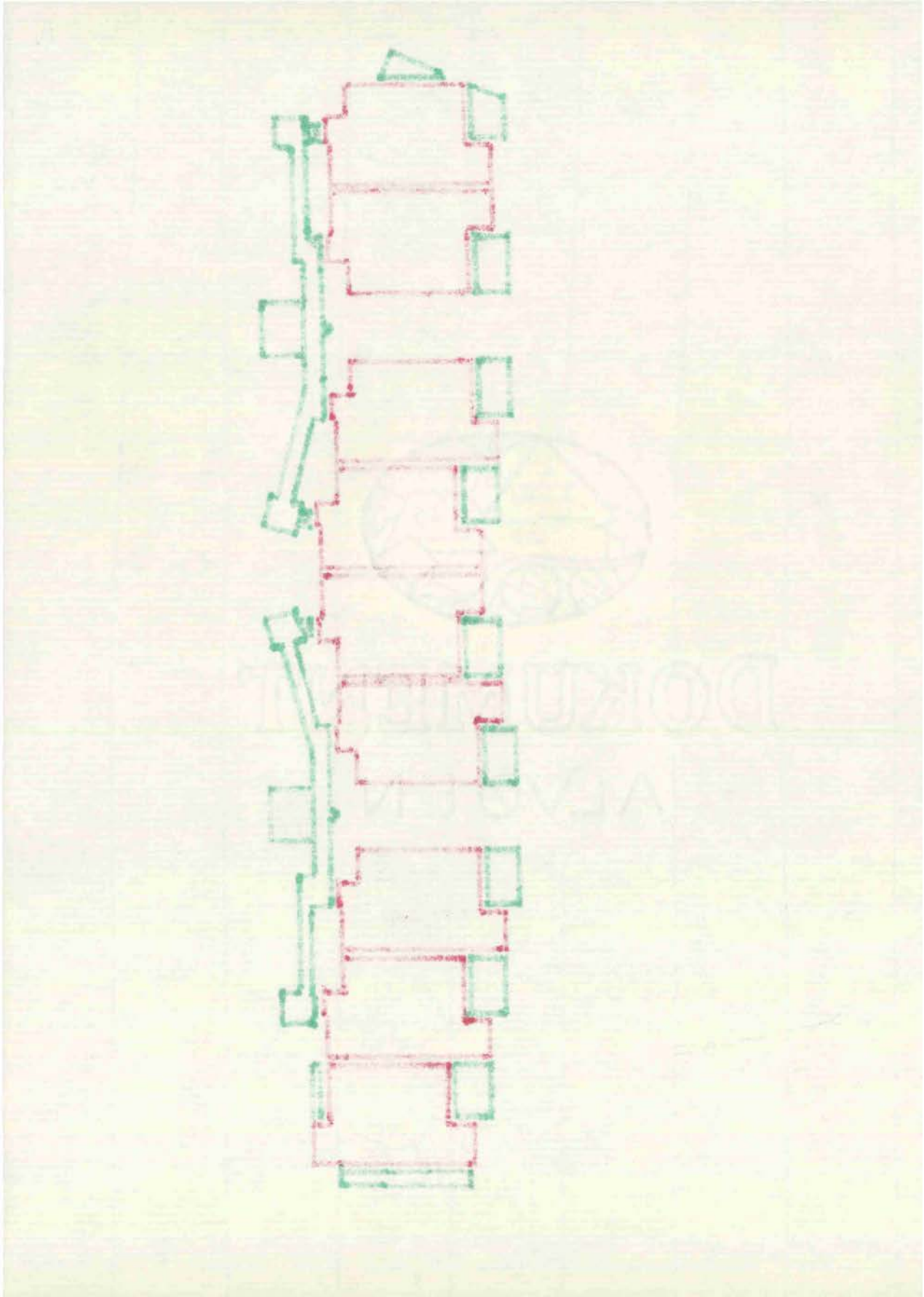


2

6.

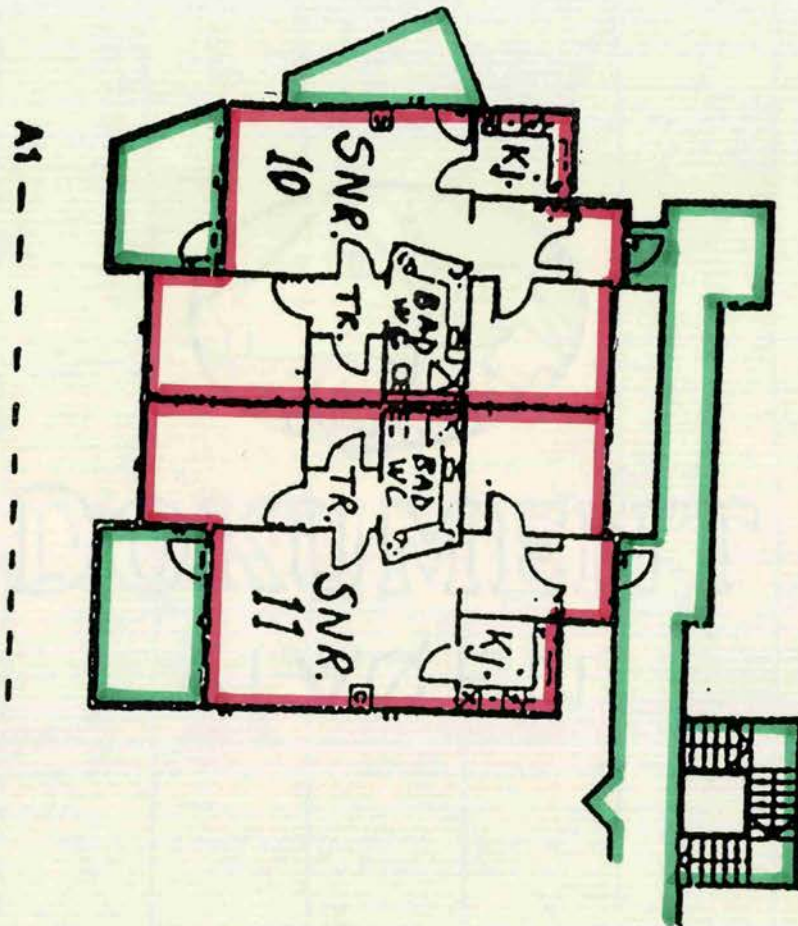
BOLIGSAMMEIET PROMENADEN I - GNR. 20 BNR. 494 I RANA
(2. ETASJE)

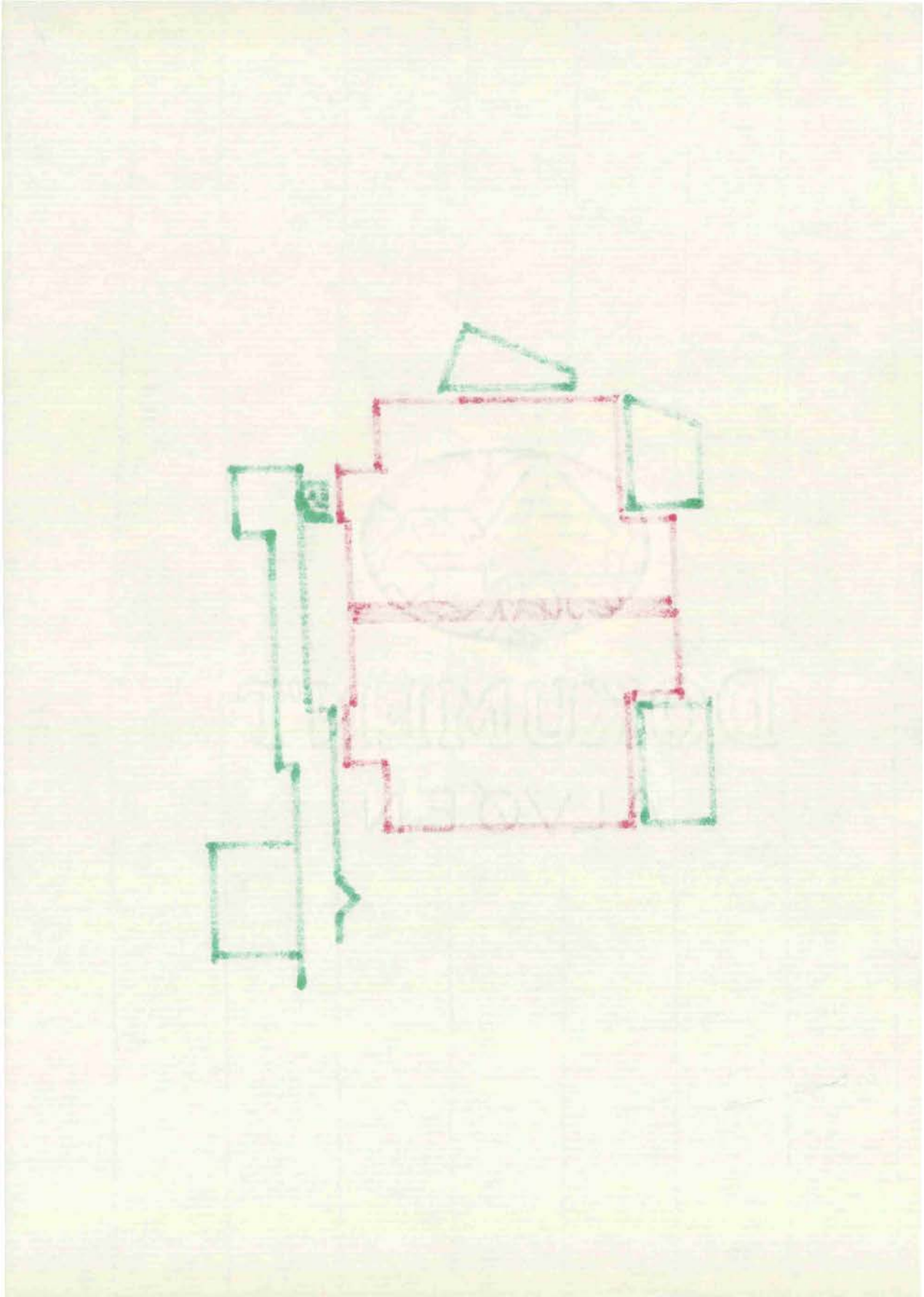




7.

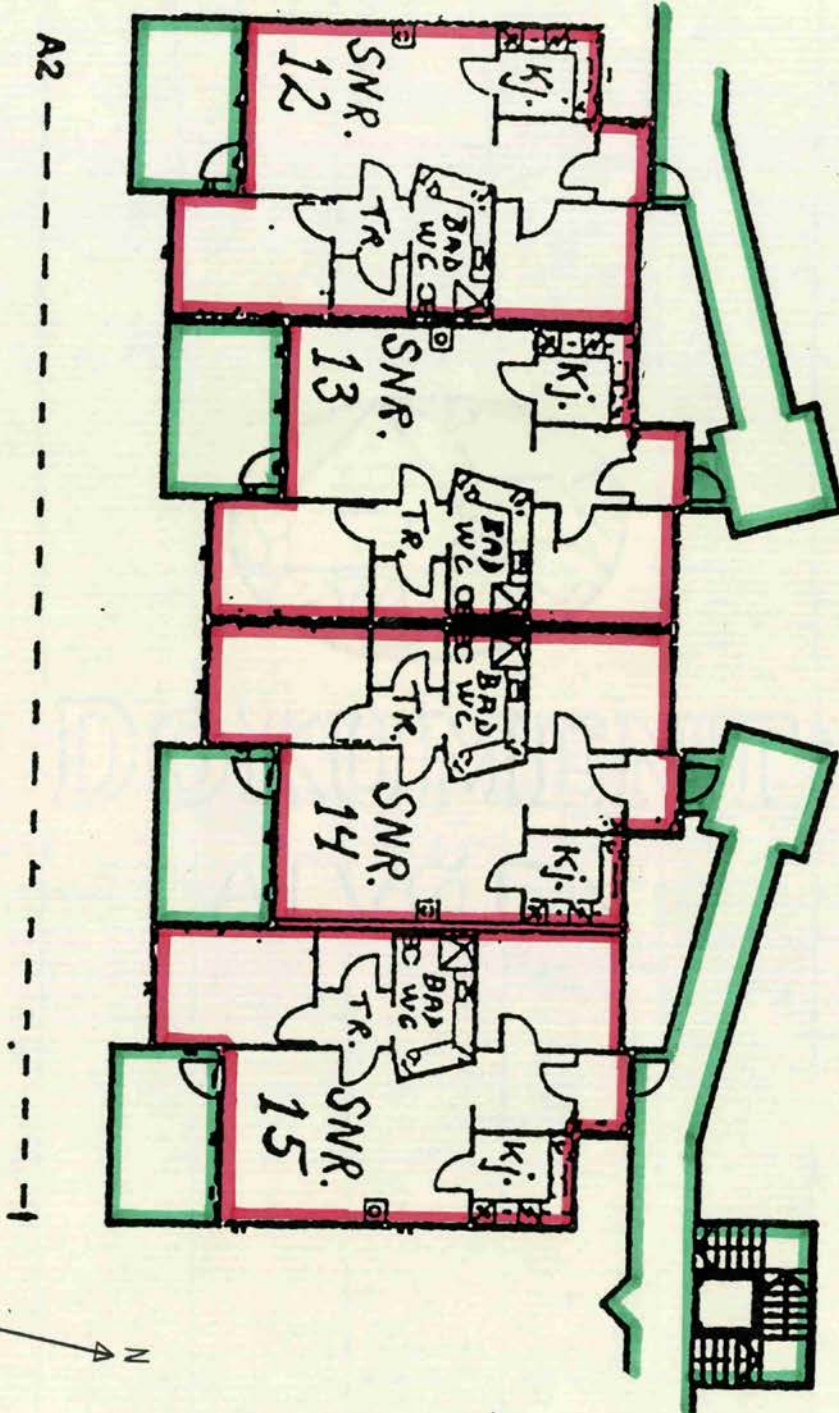
BOLIGSAMEIET PROMENADEN I - GNR. 20 BNR. 494 I RANA
(DELPLAN A 1 - 2. ETASJE)

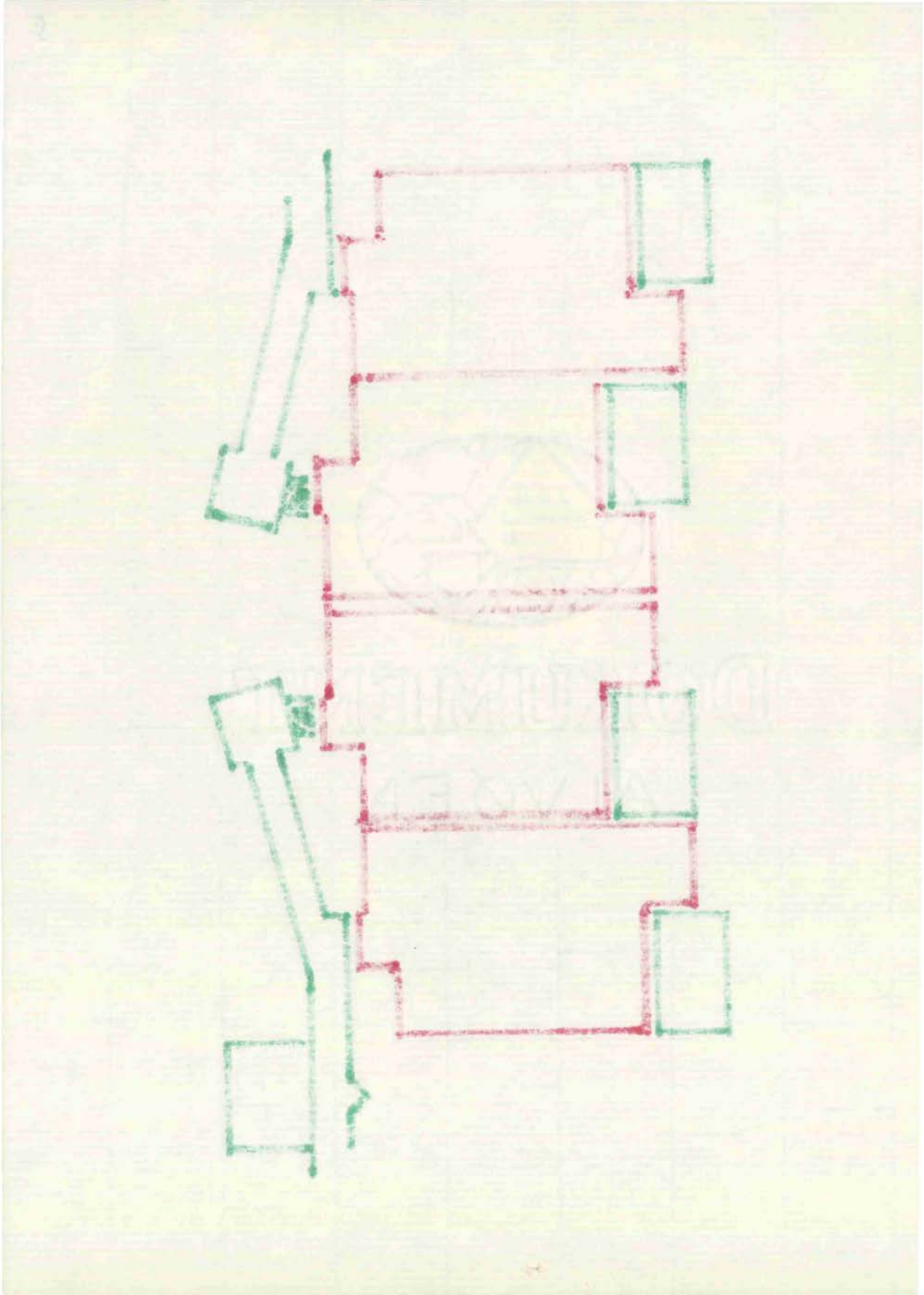




8.

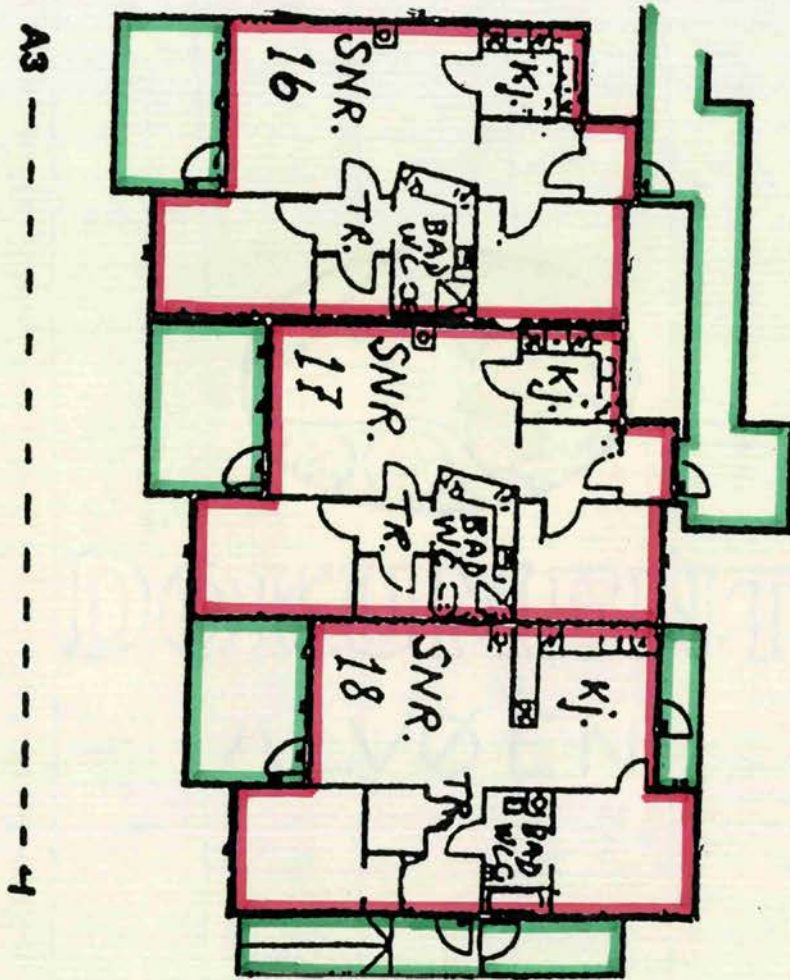
BOLIGSAMMEIET PROMENADEN I - GNR. 20 BNR. 494 I RANA
(DELPLAN A 2 - 2. ETASJE)

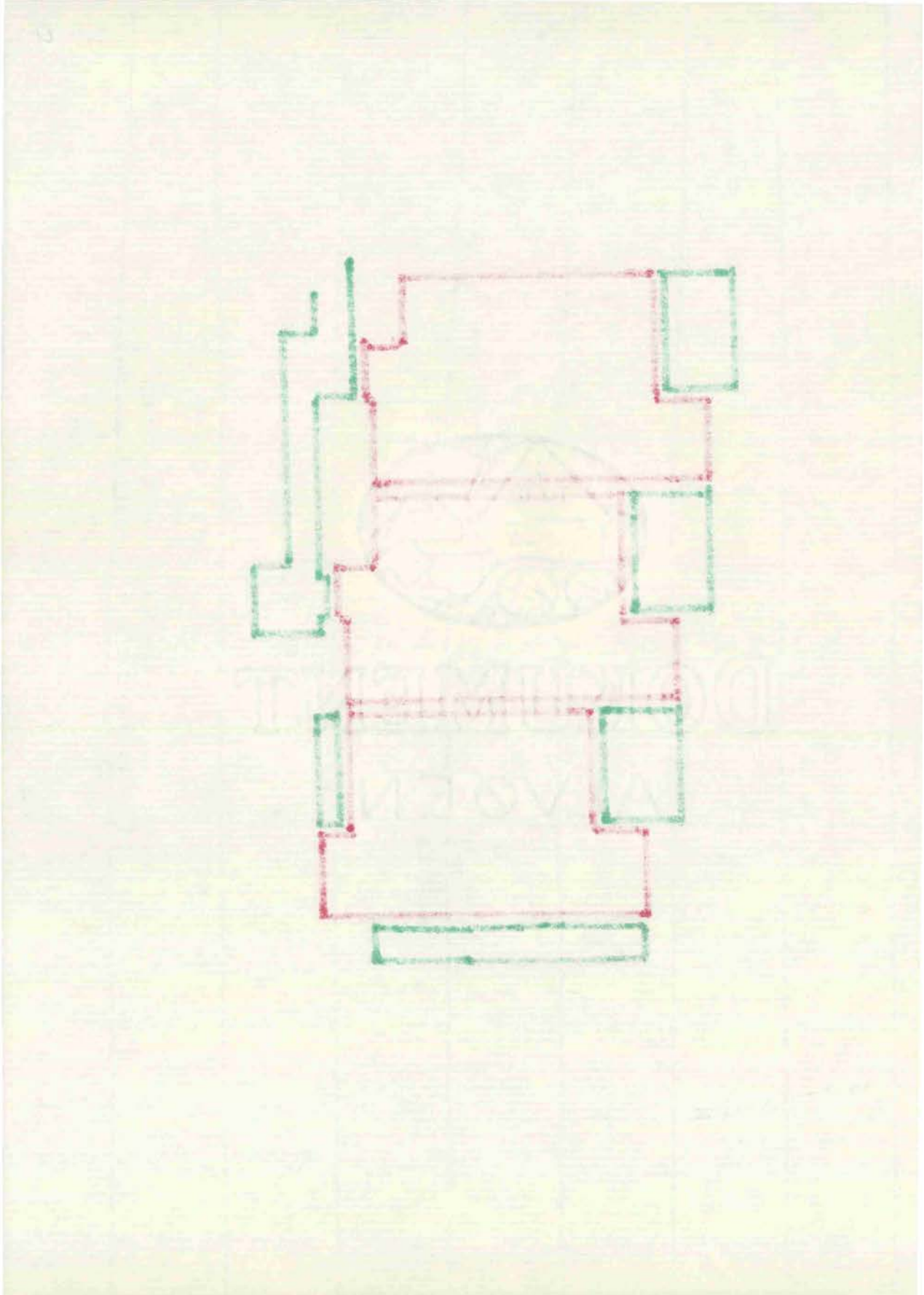




9.

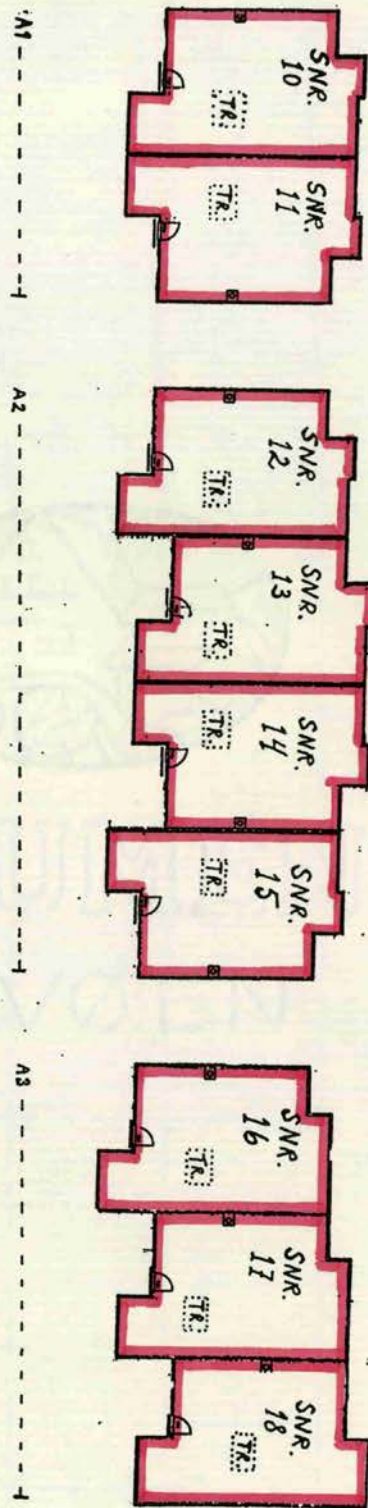
BOLIGSAMMEIET PROMENADEN I - GNR. 20 BNR. 494 I RANA
(DELPLAN A 3 - 2. ETASJE)

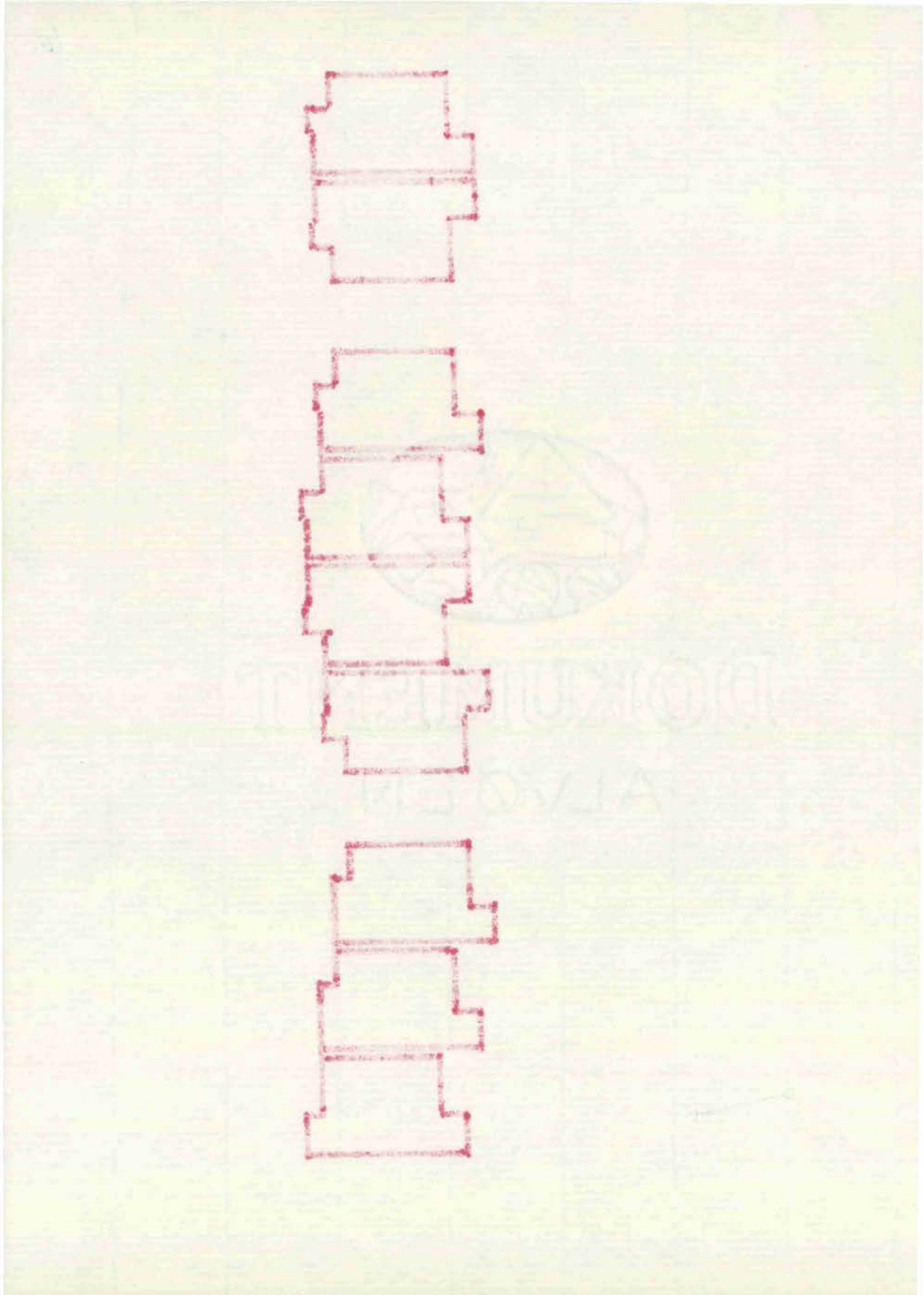




10.

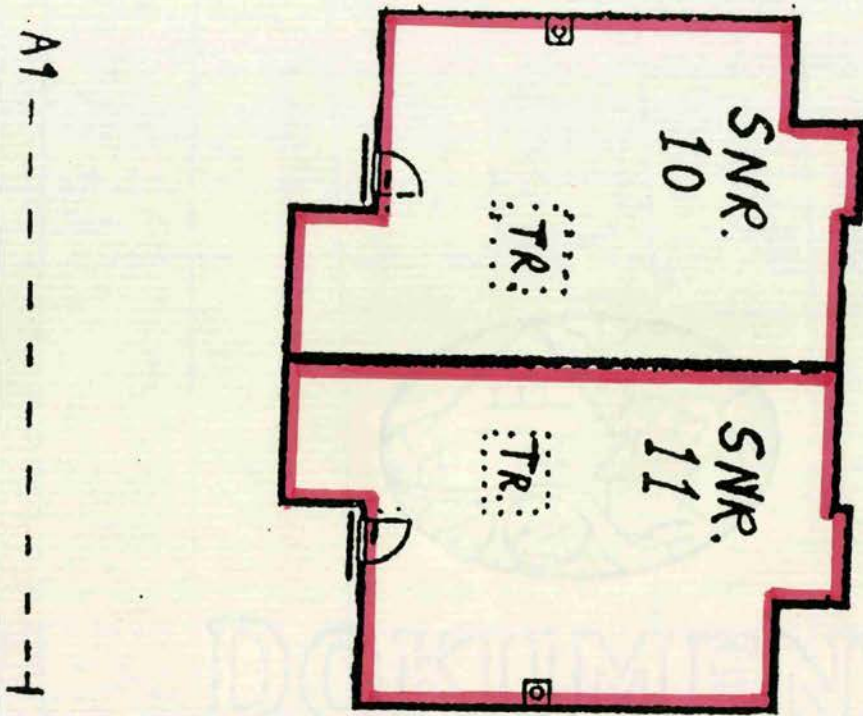
BOLIGSAMEIET PROMENADEN I - GNR. 20 BNR. 494 I RANA
(LOFT)

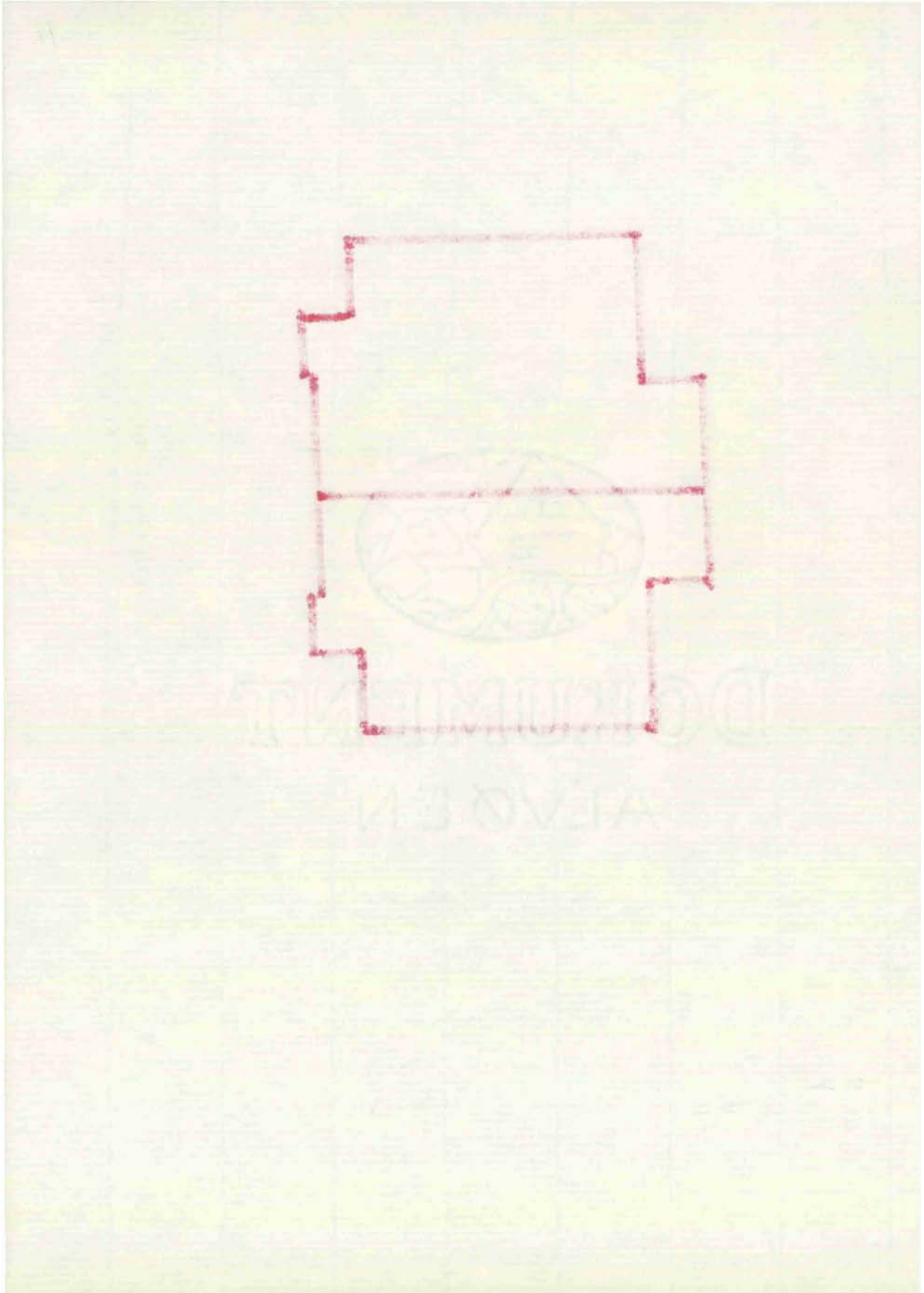




11.

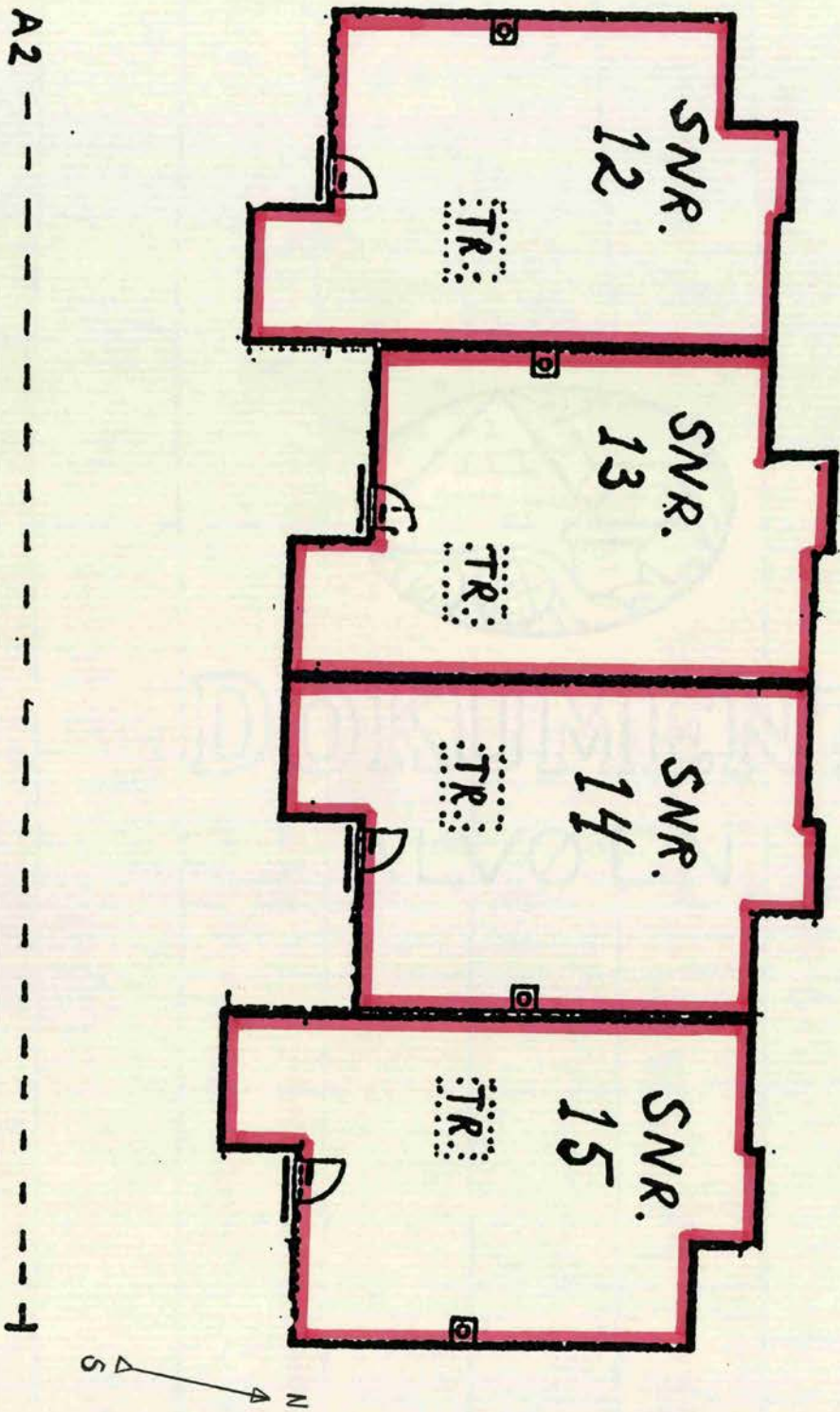
BOLIGSAMEIET PROMENADEN I - GNR. 20 BNR. 494 I RANA
(DELPLAN A 1 - LOFT)

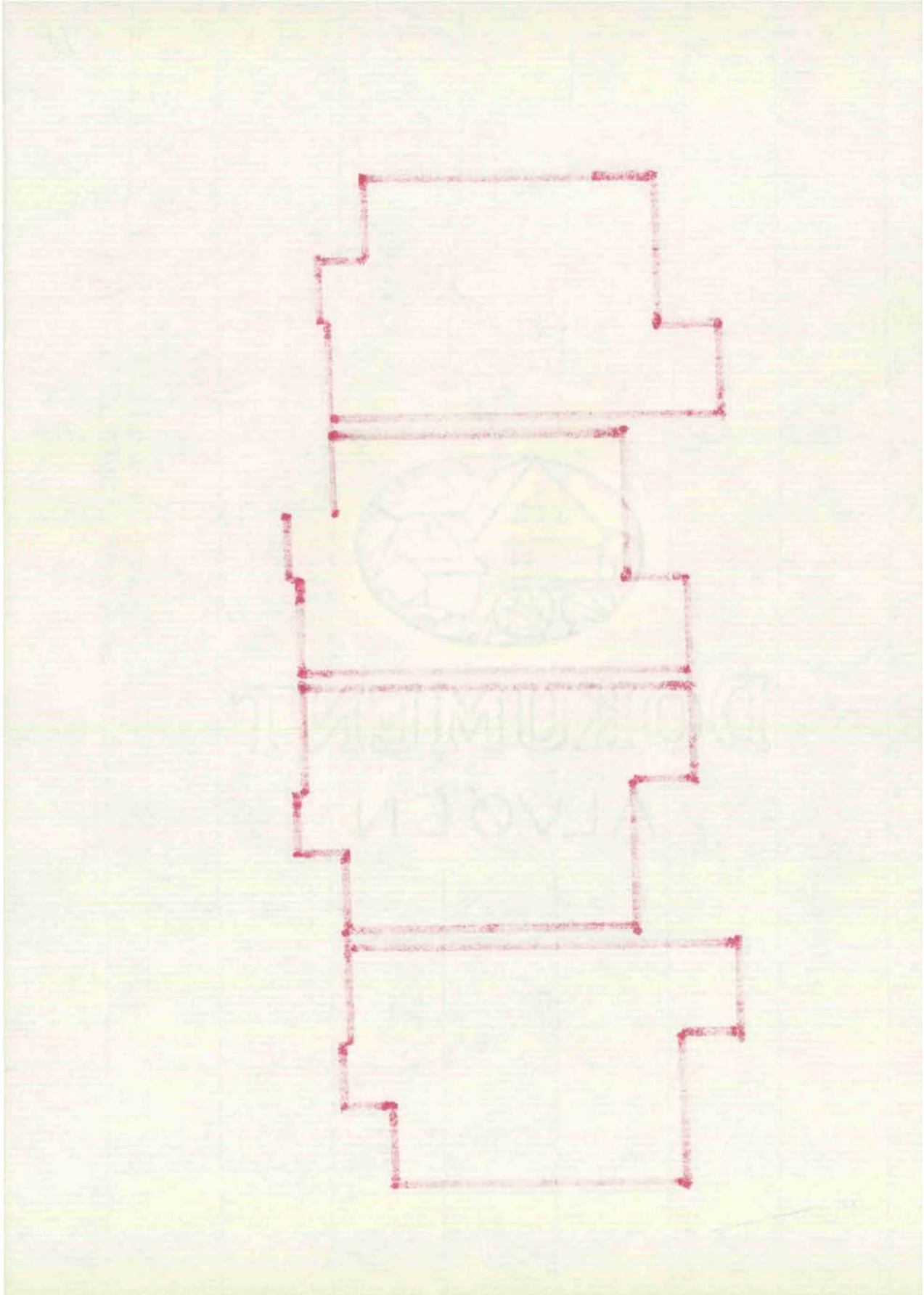




12.

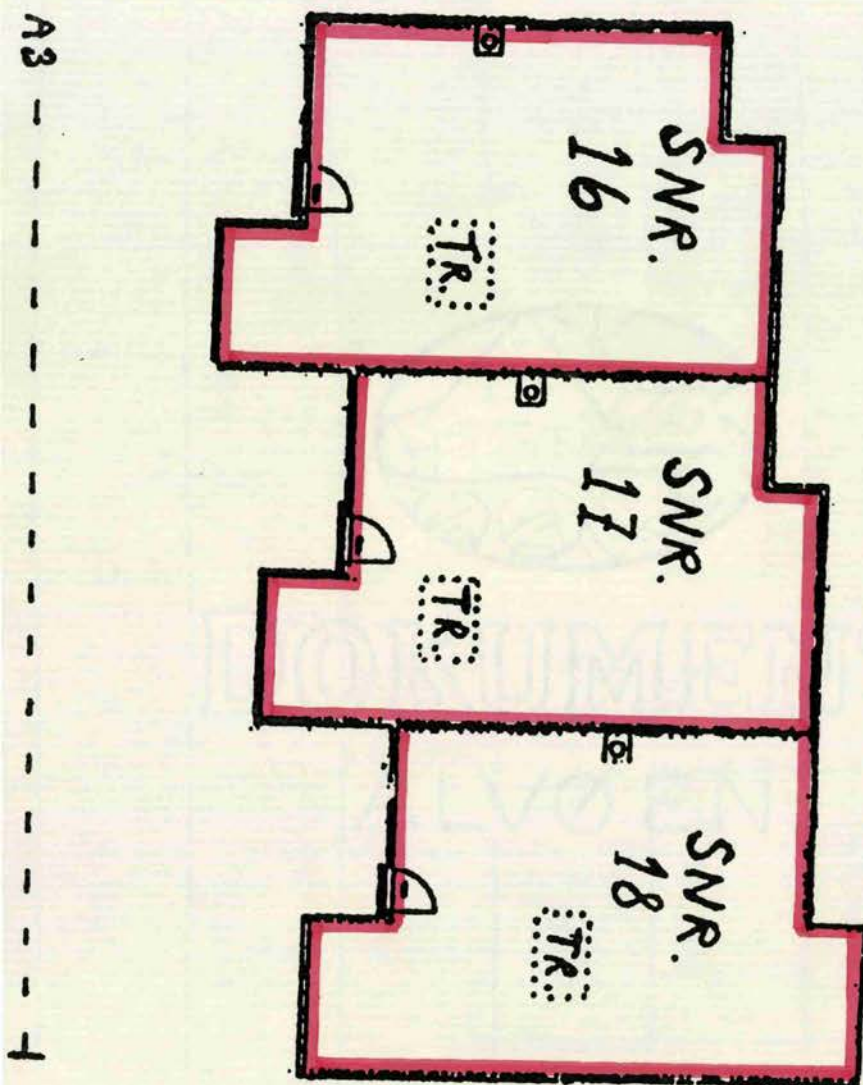
BOLIGSAMEIET PROMENADEN I - GNR. 20 BNR. 494 I RANA
(DELPLAN A 2 - LOFT)

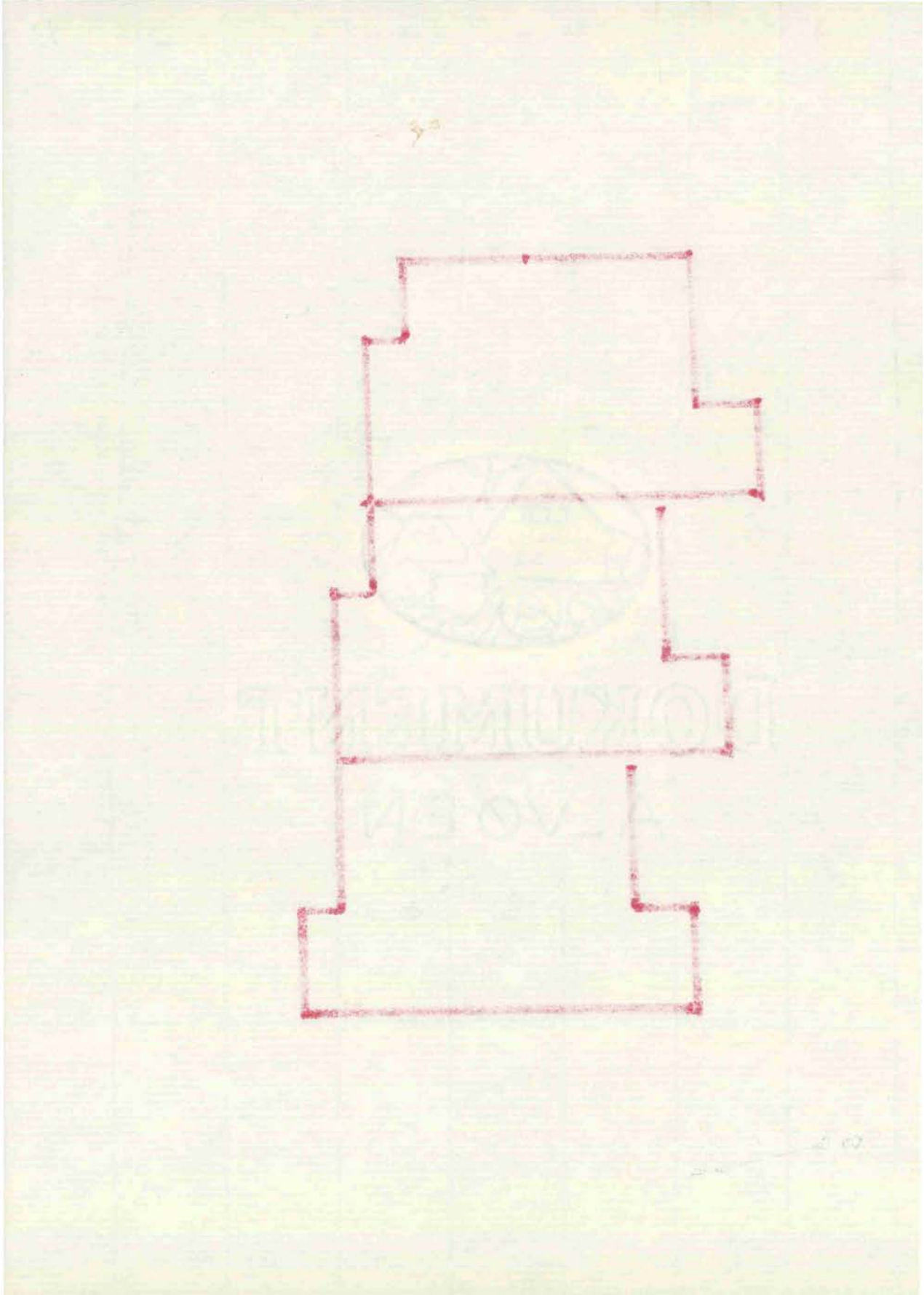




13.

BOLIGSAMEIET PROMENADEN I - GNR. 20 BNR. 494 I RANA
(DELPLAN A 3 - LOFT)





SAMEIEVEDTEKTER

BOLIGSAMEIET PROMENADEN 1.

Gnr. 20 Bnr. 494 i Rana.

Foretaksnr. 980 015 114

Erstatter tidligere utgave godkjent av årsmøte 25.04.2010.

Denne avtale er ment å utfylle LOV-2017-06-16-65: Lov om eierseksjoner

Vedtatt på årsmøtet 10.04.2019

1. Sameiebrøk.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameierbrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes arealer innenfor bruksenheten. Første etg. 2/45 og andre etg. 3/45, tinglyst 09.10.1997

2. Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet

Fastsettelse og endringer av vedtekter gjøres av sameiermøtet.

3. Innkalling til sameiermøte.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til årsmøtet med et varsel på minst 8 – åtte – og høyst 20 –tjue– dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøte, skal sendes inn skriftlig til styret senest innen utgangen av februar måned. For at forslaget skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

4. Saksbehandling i sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for sin bo-enhet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Velge referent og to sameiere til å underskrive protokollen.
2. Behandle styrets årsberetning.
3. Behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
4. Foreta valg:
 - a) Styrerepresentanter
 - b) Revisor
5. Behandle og godkjenne budsjett med vedlikeholdsprogram for inneværende år.
6. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøte ledes av styrets leder eller den sameiermøtet velger.

Godkjent møteprotokoll skal sendes alle sameiere.

5. Styret.

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet.

Styret skal bestå av minst 3 – tre – medlemmer samt 1 – ett – varamedlem.

Styrets leder velges særskilt og for 2 – to – år ad gangen, for øvrig konstituerer styret seg selv.

Styremedlem velges for 2 – to – år, men er ikke på valg samme år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper.

Styret kan ikke treffe beslutninger i strid med sameiets formål eller vedtak som påfører sameiere vesentlig økninger i de økonomiske utgifter.

Styret kan ikke uten sameiermøtets godkjenning ta opp lån eller pantsette eiendommen.

6. Innkalling til styremøter.

Det innkalles til styremøte ved styrelederen etter behov eller når minst ett styremedlem eller regnskapsfører forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

7. Styremøter.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder velger styret en møteleder.

Varamedlem møter i styremøter, men uten stemmerett.

Ved eventuelt forfall går varamann inn som likeverdig styremedlem.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

8. Styrets kompetanse m. mv.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøte.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

9. Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsregnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

10. Vedlikehold.

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Styret har ikke ansvar for vaktmestertjeneste. Hver enkelt sameier har ansvar for vedlikehold av fellesarealer.

Eiendommen skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret (huseierforsikring) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier er ved skade, ansvarlig for den til enhver tid gjeldende egenandel.

Den enkelte sameier skal holde sin seksjon forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for nødvendig innboforsikring for sin seksjon.

11. Sameiets utgifter.

Hver av sameierne er pliktig til å innbetale til sameiet et månedlig beløp til dekning av driftsutgifter for:

- Vedlikehold av fellesarealer, bygningsmessige eller tekniske installasjoner.
- Belysning av fellesarealer og felles installasjoner.
- Utgifter for strøm til boder, garasjer og parkeringsplasser.
- Forsikring.
- Snøbrøyting og sandstrøing
- Nødvendige redskaper og utstyr.
- Regnskapsfører / kasserer samt evt. vaktmestertjeneste.
- Grunnkostnader til kabel TV og internett.

Kostnadene fordeles mellom hver enkelt sameier etter sameiebrøk.

12. Utleie

Framleie/ utleie av enheter i sameiet skal godkjennes av sameiets styre.

13. Garasjer, parkeringsplasser og uteboder.

Garasjer, tildelte parkeringsplasser og uteboder skal følge den enkelte boenhet og tillates ikke solgt separat. Tildelte parkeringsplasser tillates ikke utleid. De kan lånes ut til andre av sameiets beboere innenfor en begrenset periode. Garasjer tillates ikke utleid til andre enn øvrige beboere i sameiet.

Mo i Rana 30.mai 2020

Oddvar Røli	Verner Jan Johansen	Trygve Furnes	Per Fagermo
Leder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET PROMENADEN 1

Ordensregler er til for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Erstatter tidligere utgave godkjent av årsmøte 18. april 2007

Godkjent av årsmøte .

1. FELLESAREALER.

Fellesadkomster bør være hyggelige og innbydende for alle og må holdes ryddige uten tilfeldige hindringer. Personlig utstyr bør ikke plasseres her.

Sameiet har ikke vaktmestertjeneste, så det er derfor viktig at alle tar del i vedlikehold av fellesarealer så som klipping av plen om sommeren, og snørydding om vinteren samt enklere vedlikehold på bygningsmassen.

Vis hensyn ved lek og spill og ta særlig hensyn til beplantningen i området.

Flasker, papir, sigaretter, tyggegummi, ispinner etc. skal ikke kastes i uteområdet.

Hold orden – vis hensyn!

2. FASADER

Sameiet er ansvarlig for alle ytre fasader.

Fasadeendring er i utgangspunktet søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Derfor skal eventuell fasadeendring forhåndsgodkjennes av styret.

Sameiet har ansvar for maling av alle røstvegger og begge heishus, mens den enkelte seksjonseier er ansvarlig for maling av resten av sin seksjon. Maling holdes av Sameiet

Den enkelte sameier er ansvarlig for vedlikehold av vinduer, takvinduer, dører, garasjeporter og balkonger. Fasademessige endringer skal godkjennes av styret og evt. bygningsetaten i kommunen.

Det er ikke tillatt for sameier å montere utvendig parabolantenne.

Montering av varmepumpe er kun tillatt etter at sameier har avtalt plassering av utvendig aggregat med styret. Varmepumpe er ikke tillat montert på vegg eller balkong.

3. PARKERING / BRUK AV BIL

Parkering foregår på merkede parkeringsplasser. Det er avsatt en garasje eller en parkeringsplass til hver boenhet. For dem som har garasje, så skal bilen parkeres der. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes av beboerne over lang tid.

Vær obs på at parkerte biler ikke må være til hinder for utrykningskjøretøy og brøytebiler.

Ved overgang til el-bil, er den enkelte eier pålagt å montere godkjent ladestasjon og strømmåler. Kostnadene belastes den enkelte bileier. Før arbeid med ladestasjon påbegynnes, må det foreligge godkjenning fra styret. Løpende kostnader til strøm, nettleie mm. dekkes av den enkelte eier.

Parkering i hovedveien inn til boligene og mellom boligene er tillatt kun for av og pålasting. Ved innkjøring, ta hensyn til beplantning om sommeren, og brøytestikker om vinteren.

Hold området ryddig slik at utrykningskjøretøy kommer uhindret fram.

4. SØPPELCONTAINERE

Kast søppel og avfall i riktig container.

For sortering av søppel, følg anvisninger fra HAF. (Helgeland Avfallsforedling).

Avfall som ikke kan kastes i containere må fjernes og kjøres bort av den enkelte beboer.

Hold området rundt disse ryddig.

5. GRILLING

Grilling av mat over åpen flamme på balkong kan være brannfarlig.

Kun grill av type gass/elektrisk skal benyttes.

Vis omtanke!

6. INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Eiere plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser. Kontroller regelmessig tilgjengelige rørkoplinger mot lekkasje. Steng hovedkran ved lengre fravær.

Påse at nødvendig brann / røykvarsling er operativ.

7. DYREHOLD.

Eiere av dyr plikter å sørge for at dyret ikke sjenerer andre beboere. Det skal vises særlig aktsomhet med hensyn til renhold og vedlikehold av egen seksjon og fellesareal som følge av dyrehold.

8. NATTERO

Unødig og utidig støy er alltid sjenerende.

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 2300 og kl. 0700.

På lørdag, søndag og helligdag til kl. 0900.

9. DUGNAD.

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov.

Beboere henstilles til å delta.

Husordensreglene er et tillegg til sameievedtektene og lov om eierseksjoner.

Mo i Rana 11. februar 2019.

Oddvar Røli

Verner J. Johansen

Trygve Furnes

Hans A. Winnem

Protokoll fra årsmøtet 2025

Boligsameiet Promenaden 1

Årsmøtet ble avholdt i Møtelokalet i Nordal Griegs-gate 1 24.april 2024 klokken 18.00. Møteinnkalling var utsendt til alle sameiets medlemmer i henhold til vedtektene.

På årsmøtet deltok 18 av sameiets beboere. 12 av sameiets 18 boenheter var representert. Møtet var beslutningsdyktig ved at 66,7% av stemmeberettigede var tilstede.

Saksliste

1. Åpning og godkjenning av innkalling og saksliste

1. Styrets leder åpnet møtet.

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Valg av møteleder, referent og to sameiere til å underskrive protokollen.

Vedtak:

Oddvar Røli ble valgt til møteleder.

Sverre Klausen ble valgt til referent.

Henrik Storbakk og Ole Morten K.Wolden ble valgt til å signere protokollen sammen med styrets leder.

3. Styrets årsberetning.

1. Styrets beretning var utsendt i forkant av møtet.

Vedtak:

Styrets beretning ble gjennomgått og godkjent.

4. Regnskap.

1. Regnskapet var utsendt i forkant av møtet. Regnskapet viser et drifts-overskudd på 134.918,80.
2. Etter finanskostnader og finansinntekter et underskudd 144.855,16.
3. Underskuddet skyldes ekstraordinære kostnader i forbindelse med maling av bygningene. Disse kostnadene som utgjorde ca. 400.000,- ble godkjent av årsmøtet i 2024. Sameiets lån er nedbetalt med kr. 103.028,45 slik at det samlede likviditetsunderskuddet er på 247.883,81.
4. Sameiets samlede innskudd er på kr 468.258,10 og samlet fellesgjeld utgjør kr. 4,116.346,87

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

5. Inntømte saker.

Det var kommet inn saker en sak fra sameiets medlemmer og to fra styret til behandling..

1. Økning av fellesutgifter med bakgrunn i prisstigning, økning i TV- og internettkostnader utover prisstigningen, samt etablering av avsetninger til maling av sameiets bygg om 8 til 10 år.

Andelen av fellesutgiftene som går til dekning av kostnadene knyttet til TV og internett har de siste år steget mer enn prisstigningen. Den generelle prisstigningen er på 2,2 % i 2024. Dette er kostnadsøkninger som å innarbeides i husleien/fellesutgiftene. I tillegg foreslår styret at fellesutgiftene /husleien samlet sett økes slik at det kan avsettes til vedlikehold et beløpet som forventes å være tilstrekkelig til å dekke maling av sameiets bygg om 8 til 10 år. I beregningen av nødvendig avsetning er det forutsatt at den enkelte sameier selv maler, eller dekker arbeidskostnadene for maling av egen leilighet på samme vis som ved malingen i 2024. Samlet sett utgjør dette en økning av Husleien/fellesutgiftene med i underkant av 300,- for leilighetene i 1. etg. og i underkant av 400,- for leilighetene i andre etg. Nøyaktig spesifisering av endringene er spesifisert i egen oversikt. Endringen trer i kraft fra 01. juni. Det vil bli sendt ut informasjon til den enkelte sameier om ny husleie.

Vedtak:

Husleien / Fellesutgiftene endres som foreslått av styret.

Endringen av husleie/fellesutgifter gis virkning fra juni.

I tillegg til at bygningenes endevegger, heishus, svalganger og takoppstikk er definert som fellesarealer i forbindelse med maling, ble det og besluttet at stakitten og gelendrene på gangveiene i 2. etg også defineres som en del av fellesarealet.

	Husleie 2024	Økning Kabeltv	Prisstigning	Sparing til maling	Økning	Ny Husleie
Anja og Per Fagerm0	3448	75	41,93	179,00	296,00	3 744,00
Laila Kristiansen og Lars Gaustad	4701	75	52,54	268,33	396,00	5 097,00
Solfrid Seljeli	3448	75	41,93	179,00	296,00	3 744,00
Tove og Trygve Furnes	4767	75	54,00	268,33	397,00	5 164,00
Jenny Knutsen	3383	75	40,50	179,00	294,00	3 677,00
Unn Granum	4767	75	54,00	268,33	397,00	5 164,00
Johanne Pedersen og Henrik Storbak	3383	75	40,50	179,00	294,00	3 677,00
Siv Tone og Odd Valrygg	4767	75	54,00	268,33	397,00	5 164,00
Anne Larsen	3448	75	41,93	179,00	296,00	3 744,00
Susanne og Ole M. K Wolden	4767	75	54,00	268,33	397,00	5 164,00
Verner Johansen	3448	75	41,93	179,00	296,00	3 744,00
Mai-Helen og Roger Skatland	4767	75	54,00	268,33	397,00	5 164,00
Åse og Gunnar Myrvang	3448	75	41,93	179,00	296,00	3 744,00
Heidi Nyborg	4767	75	54,00	268,33	397,00	5 164,00
Inger Leirbekkhei	3383	75	40,50	179,00	294,00	3 677,00
Gry og Sverre Klausen	4767	75	54,00	268,33	397,00	5 164,00
Svein Åne Jensen	3369	75	40,20	179,00	294,00	3 663,00
Oddvar Røli	4623	75	50,84	268,33	394,00	5 017,00
	73451		852,71	4026	6 225,00	79 676,00

2. Forslag om honorar til styreleder og styresekretær.

Vervene som styreleder og sekretær medfører en ikke ubetydelig arbeidsmengde for de som innehar disse vervene. Styret foreslår at disse vervene honoreres med kr. 2.500, - pr. år på samme vis om vervene som kasserer og regnskapsfører.

Satsene vurderes årlig med hensyn til prisstigning og arbeidsvolum.

Vedtak:

Styrets forslag om honorar til styreleder og sekretær vedtas som foreslått..

3. Forslag om bytte av leverandør av TV/Bredbånd

Det er kommet inn forslag om bytte av dagens TV/bredbåndsløseleverandør fra Telenor til fibernett fra annen leverandør f.eks. Signal.

Vedtak

Styret gjør en helhetsvurdering av mulige leveranser, og tar en beslutning om eventuelt bytte. Det legges da vekt på at behovene er forskjellige, og at fleksibilitet, pris, service, stabilitet og hastighet er viktige parameter.

6. Budsjett for 2025

1. Budsjett for 2025 ble fremlagt og gjennomgått i møtet.

I budsjettet er det forutsett at fellesutgiftene øker som vedtatt i forrige sak.

Budsjettet ble vedtatt som foreslått med den endring at honorar til styreleder og sekretær implementeres i budsjettet.

Budsjett 2025. Promenaden 1			2025
Inntekter		Regnskap 2024	Budsjett 2025
Innbetaling fra beboerne felleutt/Fellesgj.		885 311,00	924 987,00
Innbetaling fra Promenaden II og III Andel brøyting		31 127,18	36 000,00
Andre inntekter		0,00	-
Innbetalt for benyttet strøm til lading		3 429,20	6 000,00
Tilbakeførte utgifter Heis		0,00	-
Innbetaling av husleierestanser etter tilbakeføringer		0,00	
Sum driftsinntekter		919 867,38	966 987,00
Kostnader			Budsjetterte kostnader
Fellesutgifter	130 865,32	inkl Kabel TV	150 000,00
Strøm	20 943,67		25 000,00
Heis	34 780,00		35 000,00
Hage	17 746,37		40 000,00
Gebyrer	597,50		700,00
Rekvisita	2 433,65		3 000,00
Brøyting	51 137,50		60 000,00
Møter	5 119,28		8 500,00
Forsikring	71 580,00		75 000,00
Honorarer	5 000,00		10 000,00
Vedlikehold	443 960,29		100 000,00
Diverse	785,00		2 000,00
Sum Kostnader	784 948,58		509 200,00
Driftsresultat		134 918,80	457 787,00
Renteinntekter		19 633,17	20 000,00
Renteutgifter. (Renter betalt på lån)	299 407,13		300 000,00
Resultat		-144 855,16	177 787,00
Nytt Låneopptak			
Nedbetaling av lån	103 028,75		100 000,00
Likviditetsendring 2023/ endring av kontosaldo		-247 883,91	77 787,00

7. Valg

Valgkomiteen la frem sitt forslag til valg på møtet. De foreslo gjenvalg på alle som var på valg.

Under møtet fremkom det forslag på et nytt medlem til styret. Det ble da avholdt skriftlig avstemming.

Valgkomiteens forslag fikk flertall, og sameiets valgte organer har etter valget følgende sammensetning:

Styre:

1. Styreleder:	Oddvar Røli:	Ikke på valg	2024-2026
2. Styremedlem:	Per Fagermo	Valgt	2025-2027
3. Styremedlem	Trygve Furnes	Valgt	2025-2027
4. Styremedlem	Verner Johansen	Ikke på valg	2024-2026
5. Styremedlem	Sverre Klausen	Ikke på valg.	2024-2026
6. Varamedlem	Odd Valrygg	Valgt	2025-2027

Valgperiode:

Innkalling til årsmøte (Sameiermøtet) i Boligsameiet Promenaden 1

Møte avholdes i møtelokalene som ligger i andre etasje i Nordal Griegs-gate 6.

(Samme inngang som Sentrum Bingo)

Tidspunkt: 15.04.2026 klokken 18.00

Saksliste

1. Åpning og godkjenning av innkalling og saksliste
2. Valg av møteleder, referent og to sameiere til å underskrive protokollen.
3. Styrets årsberetning.
4. Regnskap.
5. Innkomne saker.

Det er kommet inn 3 saker til behandling fra styret og sameiets medlemmer.

1. Rengjøring av avtrekkskanaler for ventilatorer/avtrekksvifter

Bygningene er nå snart 30 år og inspeksjon av avtrekkskanalene viser at det er behov for rengjøring av disse. Dette både av sikkerhets (brannfare) og funksjonshensyn.

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører hvor tilbudet omfatter rengjøring av kanaler og vifter samt kalibrering av ventilasjonen.

Det lavest priset tilbudet medfører en kostnad på kr. 2.990,- pr leilighet.

Forslag til vedtak

Styrets forslag foreslår at tilbudet aksepteres slik at vi får kanalene rengjort. Den enkelte beboer dekker selv kostnadene.

2. Utbedring av dekke i gangveiene

Dekket på gangveiene har enkelte plasser en rekke hull som er store, og vedlikehold av disse bør utføres..

Forslag til vedtak

Styret gjør avtale med snekker som vurder og utbedrer der det er behov.

3. Forslag om bytte av leverandør av TV/Bredbånd

Dette forslaget var og fremlagt forrige styremøte

Styret har vurdert en alternativ leverandør og kom fram til at tilbudet ikke var interessant.

Det er imidlertid nå kommet tilbud fra Telenor som tilbyr en ny fiberløsning til bygningene. Tilbudet omfatter fri og nytt utstyr for mottak og trådløs distribusjon i leilighetene. Tilbudet vil ha noe høyere

månedskostnad, men har høyere hastighet og over halvparten av beboerne betaer for oppgradert hastighet i dag.

Pt. er det noe uklart med detaljene knyttet til tidspunkt for endring og detaljer knyttet til pris. Tilbudet vil omfatte bindingstid.

Forslag til Vedtak

Styret får fullmakt til å inngå ny avtale dersom det vurderer at prisen er akseptabel og tilbudet for øvrig er funksjonelt.

6. Budsjett for 2026

Budsjett for 2026 følger vedlagt og vil bli presentert på årsmøtet

Forslag til vedtak

Styrets foreslåtte budsjett vedtas som sameiets budsjett for 2026

7. Valg

I oversikten nedenfor har de som er på valg i år uthevet skridt.

Styre:			Valgperiode:
1. Styreleder:	Oddvar Røli:	På valg	2026-2028
2. Styremedlem:	Per Fagermo	Ikke på valg	2025-2027
3. Styremedlem	Trygve Furnes	Ikke på valg	2025-2027
4. Styremedlem	Verner Johansen	På valg	2026-2028
5. Styremedlem	Sverre Klausen	På valg.	2026-2028
6. Varamedlem	Odd Valrygg	Ikke på Valg	2025-2027

Revisorer:		
1. Revisor	Sverre Klausen	Ikke på valg
2. Revisor	Odd Valrygg	På valg

Valgkomite:		
1. Medlem	Siv Tone Valrygg	Ikke på valg
2. Medlem	May Helen Skatland	På valg
3. Medlem	Sverre Klausen	På valg

Valgkomiteens innstilling fremlegges på årsmøtet.

Vedlagt:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap
3. Budsjett for 2025

Styret ønsker alle velkommen til årsmøtet!

Boligsameiet Promenaden 1

Søndregate 27-43

Årsberetning for 2025

Styret har siste valgperiode bestått av:

- | | |
|-------------------|-----------------------|
| • Oddvar Røli | Leder |
| • Per Fagermo | Nestleder |
| • Trygve Furnes | Styremedlem |
| • Verner Johansen | Styremedlem/ kasserer |
| • Sverre Klausen | Styremedlem |
| • Odd Valrygg | Varamedlem |

Valgkomiteen har bestått av:

- Siv Tone Valrygg
- May Helen Skatland
- Sverre Klausen

Regnskap er ført av Tove Furnes

Sverre Klausen og Odd Valrygg er valgte revisorer

Innledning.

Også i 2025 er økonomien preget av høy prisstigning og et rentenivå som ikke har gått ned slik man tidligere forventet.

Norges Banks satte ned styringsrenten 2 ganger i løpet av året slik at den er redusert med 0,5% i 2025. Rentnivået er nå der det som ofte beskrives som et normalt nivå, og de økonomiske utsiktene tilsier at renten kan bli liggende på dagens nivå eller høyere i lang tid fremover.

Felleskostnadene knyttet til strøm, og drift stiger som følge av dette.

Sameiet har ikke lån med avdragsfrihet, og vi har derfor ikke forventede fremtidige økninger i avdragsdelen på lånene.

På samme vis som tidligere år ble det gjennomført dugnad i hagen i mai, sener på sommeren for å holde hekker og øvrig beplantning i orden, og på ettersommeren ble hageområdet klargjort til vinteren.

Tradisjonell felles adventsstund ble gjennomført i begynnelsen av desember.

Kontroll av vann og EL

Innspillene fra tidligere EL tilsyn er fortsatt like aktuelle. Vi bor i trebygninger, og brannsikring er svært viktig. Se gjerne i sameiets HMS plan hvor det er gitt innspill på kontroll av egne EL installasjoner.

- Kontakter knyttet til enheter som krever mye strøm som varmtvannstank, vaskemaskiner, tørketromler, panelovner og komfyrer mv. må sjekkes jevnlig.
- Vær spesielt oppmerksom på varmtvannstankens tilkobling som anbefales å være

- direkte tilkoblet strømmettet, og ikke via kontakt.
- Det er videre gitt anbefalinger om oppgradering av automatsikringene i sikringsskapene.
- Minner samtidig om at det jevnlig må kontrolleres for vannlekkasjer i vannsentralen som er plassert på badet.

Styrets arbeid

Det er i 2025 avholdt 5 styremøter hvor det er behandlet 30 styresaker.

Styrets arbeid har vært preget ordinær drift, og ordinære saker som det er forventet at styret håndterer. I tillegg har styret tilrettelagt for skifte av bordkledning på garasjene og bodene nærmest parkeringsplassen.

Saker som styret har behandlet omfatter i tillegg:

- Årsmøteforberedelser.
- Regnskapsoppfølging.
- Budsjett
- Vedlikeholdsbehov
- Vårrengjøring/doningsdag.
- Praktiske forhold knyttet til vedlikehold, snørydding, mv.
- Oppfølging av årsmøtevedtak
- EL billadeløsning for beboere uten garasje
- Regler for bruk av fellesparkering
- TV og bredbåndsløsning

Praktiske oppgaver som er utført

Våren 2025 ble det gjennomført tradisjonell dugnadsdag med raking, kosting, spyling, opptak av strøsand, klipping av hekker og busker, planting av blomster mv. Ryddedagen ble avsluttet med sosialt samvær med grilling.

Styret takker alle som deltok, og takker alle som ellers deltar for sameiet på dugnader, utførelse av forfallende arbeid mv. Styret vil og takke de som sørget for innkjøp av blomster og rydding av bed, og de som klipper områder som ikke tas av robotklipperen mm.

Økonomi

Sameiets økonomifunksjon består av Verner Johansen som er økonomiansvarlig og Tove Furnes som er regnskapsfører. Odd Valrygg og Sverre Klausen har revidert regnskapet.

Regnskapet er for 2025 preget av ordinær drift av sameiet, at inntekter og kostnader i hovedsak er som forventet, og at det ikke er gjennomført større prosjekter. Inntektene fra innbetalingene er noe høyere enn budsjettert pga. at det er foretatt feilinnbetalinger fra sameiets beboere, når innbetalingene tilbakeføres blir de kostnadsført slik at også kostnadssiden bli noe høyere enn planlagt.

Samlede inntekter var i 2025 på kr. 1.007.312,25 mot kr. 919.867, 38 i 2024.

Inntektene er som nevnt noe høyere enn budsjettert pga. at det som nevnt er foretatt feilinnbetalinger, at brøytekostnadene ble noe høyere enn budsjettert og at innbetalingene fra

Promenaden 2 og Promenaden 3's andeler derved også blir høyere. I tillegg har eierne av garasjene hvor det er skiftet bordkledning innbetalt sin andel av kostnadene for materialene.

På kostnadssiden ble forsikringskostnadene og kostnadene til drift av heisene høyere enn forventet. Begge deler er et resultat av den prisveksten vi ser på bygningsiden.

Brøytekostnadene ble og noe høyere enn forventet, og disse vil variere noe fra år til år som følge av vær og føreforhold.

Vedlikeholdskostnadene ble under det halve av det som var budsjettert til vedlikehold, noe som bidro til at resultatet for sameiet ble bedre enn forventet.

Kostnadene ble på kr. 465 036,39 mot 784 948,58. i 2024, og et budsjett på kr. 509.200, -

Det medfører at sameiet hadde et driftsresultat på kr. 542 275,86 mot budsjettert kr. 457.787, -

Sameiet har mottatt kr. 16 812,75 i renteinntekter og har hatt kr. 244 668,35 i renteutgifter.

Resultatet etter finansinntekter og finansutgifter er derfor positivt med kr. 314 420,26.

Sameiet har videre nedbetalt gjelden med kr. 94 433,60 slik at likviditeten (innestående på konto) er økt med kr. 219 986,66 i løpet av året.

Av dette er kr. 48.600, - i henhold til årsmøtevedtak i 2025, avsatt til fremtidig maling av sameiets bygg.

Sameiet har ved utgangen av 2025 innestående kr. 688 244,76 på konto mot kr. 468.258,10 ved utgangen av 2024.

Styrets vurdering at sameiets økonomi er solid i forhold til de forpliktelser og planer som foreligger.

Forventninger fremover.

Sameiets økonomi forventes i 2025 å være preget av noe mer normale kostnader og inntekter, dog påvirket av et fortsatt høyt rentenivå. Forventede vedlikeholdskostnader må fortsatt inkluderes i løpende felleskostnader slik at man unngår fremtidige låneopptak til dekning av løpende vedlikehold. Alle kostnader til materialer og arbeid har steget vesentlig, slik at selv om vi i sameiet forsøker å utføre så mye arbeid som mulig selv for å holde kostnadene nede, må det påregnes økning i løpende kostnader. Styrets vurdering er likevel at det ikke er behov for økning av felleskostnadene i år.

Mo i Rana 30.03.2026

.....
Oddvar Røli
Leder

.....
Trygve Furnes

.....
Sverre Klausen

.....
Per Fagermo

.....
Verner Johansen

.....
Odd Valrygg

Regnskap 2025. Promenaden 1						
Inntekter		Budsjett 2025				
Innbetaling fra beboerne felleutg/Fellesgj.	935 728,00		924 987,00			
Innbetaling fra Promenaden II og III Andel brøyting	43 704,78		36 000,00			
Innbetalt. Vedlikehold Garasje/spyling av kom.innbet fra Prom II og III	22 403,48		-			
Innbetalt for benyttet strøm til lading	5 475,99		6 000,00			
			-			
Sum driftsinntekter	1 007 312,25		966 987,00			
Kostnader		Budsjetterte kostnader				
Fellesutgifter:Tilbakebet huseie/TV.Bb	154 558,32		150 000,00			
Strøm	26 055,01		25 000,00			
Heis	49 233,75		35 000,00			
Hage	19 868,63		40 000,00			
Gebyrer	732,00		700,00			
Rekvizita	2 388,60		3 000,00			
Brøyting	66 550,10		60 000,00			
Møter	3 641,20		8 500,00			
Forsikring	87 017,00		75 000,00			
Honorarer	10 000,00		10 000,00			
Vedlikehold	44 991,78		100 000,00			
Div			2 000,00			
Sum Kostnader	465 036,39		509 200,00			
Driftsresultat	542 275,86		457 787,00			
Renteinntekter		16 812,75	20 000,00			
Renteutgifter. (Renter betalt på lån)	244 668,35		300 000,00			
Resultat	314 420,26		137 787,00			
Nedbetaling av lån	94 433,60		100 000,00			
Likviditetsendring 2025/ endring av kontosaldo	219 986,66		37 787,00			
I henhold til årsmøtevedtak i 2025 er deler av likviditetsøkningen avsatt til maling	48 600,00					
Balanse/ Oversikt over kontoer og gjeld. Promenaden 1						
Balanse	Inngående 01.01.2024	Utgående 31.12.2025	Endring	Endring likviditet/konto	Avsetning	Disponibelt
Driftskonto	40 537,57	49 430,26	8 892,69			49 430,26
Vedlikeholdskonto	415 104,43	590 688,07	175 583,64		48 600,00	542 088,07
Lånekonto	12 616,10	48 126,43	35 510,33	219 986,66		48 126,43
Fellesgjeld	4 219 375,62	4 021 913,37	197 462,25			
Balanseendring/ endring i sameiets samlede verdier i bank		688 244,76	417 448,91			639 644,76

Mo i Rana 30.03.2026

.....
Oddvar Røli
Leder

.....
Trygve Furnes

.....
Sverre Klausen

.....
Per Fagermo

.....
Verner Johansen

.....
Odd Valrygg

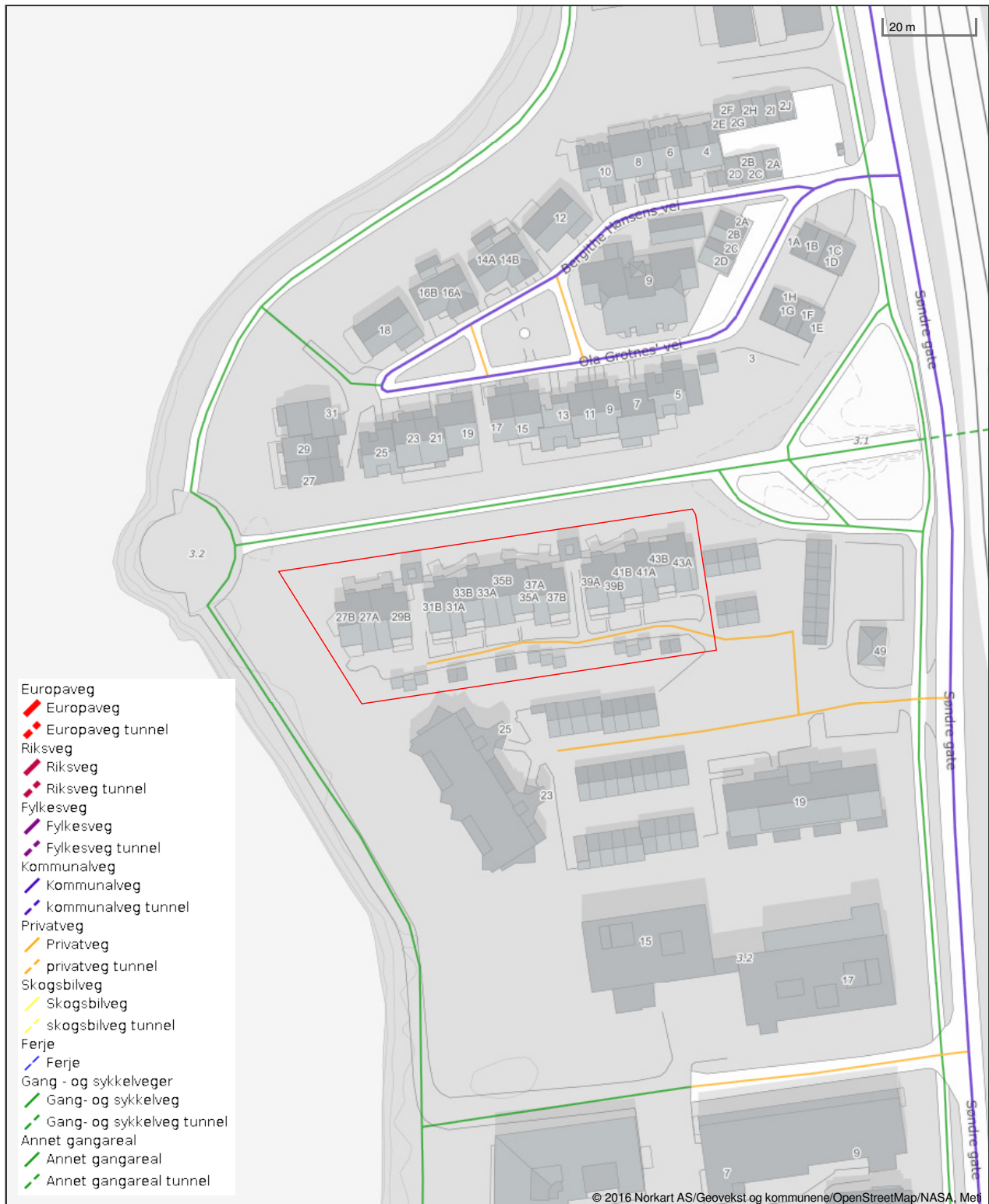
Budsjett 2026. Promenaden 1

Inntekter	Budsjett 2025
Innbetaling fra beboerne felleutg/Fellesgj.	956 112,00
Innbetaling fra Promenaden II og III Andel brøyting	42 000,00
Innbetalt. Vedlikehold Garasje/spyling av kom.innbet fra Prom II ogIII	-
Innbetalt for benyttet strøm til lading	6 000,00
	-
Sum driftsinntekter	1 004 112,00
Kostnader	Budsjetterte kostnader
Fellesutgifter:Tilbakebet huseie/TV.Bb	170 014,15
Strøm	30 000,00
Heis	50 000,00
Hage	40 000,00
Gebyrer	700,00
Rekvisita	3 000,00
Brøyting	70 000,00
Møter	8 500,00
Forsikring	90 000,00
Honorarer	10 000,00
Vedlikehold	100 000,00
Div	2 000,00
Sum Kostnader	574 214,15
Driftsresultat	429 897,85
Renteinntekter	15 000,00
Renteutgifter. (Renter betalt på lån)	250 000,00
Resultat	164 897,85
Nedbetaling av lån	100 000,00
Likviditetsendring 2025/ endring av kontosaldo	64 897,85
I henhold til årsmøtevedtak i 2025 er deler av likviditetsøkningen avsatt til maling	48 600,00





Vegstatuskart for eiendom 1833 - 20/494//



- Europaveg
- ♦ Europaveg
- Riksveg
- ♦ Riksveg
- ♦ Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- ♦ Fylkesveg
- ♦ Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- ♦ Kommunalveg
- ♦ kommunalveg tunnel
- Privatveg
- ♦ Privatveg
- ♦ privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- ♦ Skogsbilveg
- ♦ skogsbilveg tunnel
- Ferje
- ♦ Ferje
- Gang- og sykkelveger
- ♦ Gang- og sykkelveg
- ♦ Gang- og sykkelveg tunnel
- Annet gangareal
- ♦ Annet gangareal
- ♦ Annet gangareal tunnel

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.



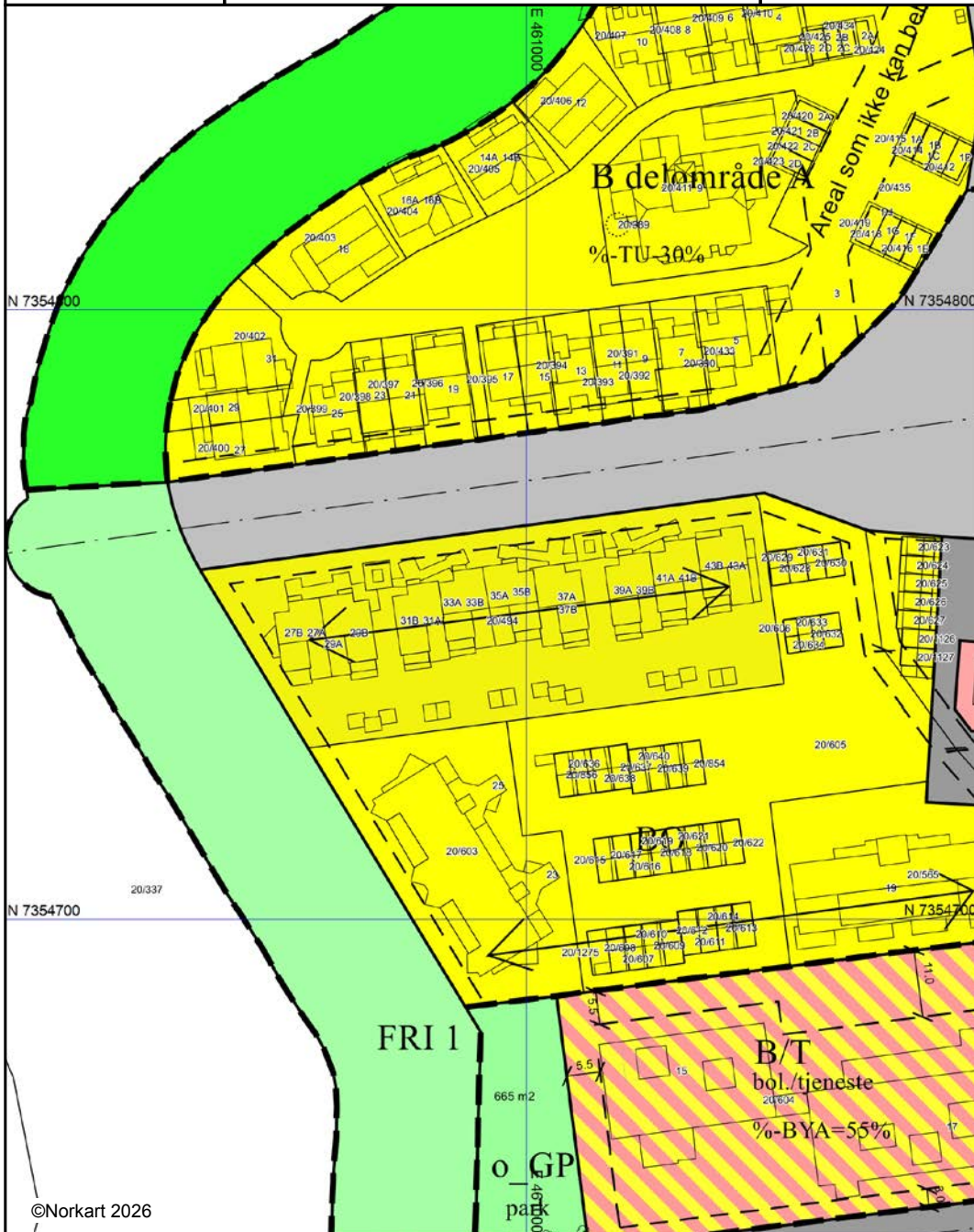
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/494/0/2
Adresse: Søndre gate 29A
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg
- Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Område for anlegg og drift av kommunaltekn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Kontor
- Annet kombinertformål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, blokker
- Uteoppholdsarealer
- Kombinert bolig og tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Gatetun
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Trase for jernbane

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Park
- Grønnstruktur kombinert med andre angitte

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Sikringsgjerd
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje

- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

PLANKART, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Rana Kommunestyre

Plankart datert:	28.11.2013	Bestemmelser datert:	28.11.2013
Sist revidert:	16.06.2014	Sist revidert:	3.02.2016*

PLANKART

AREALFORMÅL

PBL § 11-7

Planområdet er delt opp i følgende hovedformål etter Plan- og bygningsloven (**PBL**) (hovedformål 4 i § 11-7 inngår ikke i planen): **PBL § 11-7**

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

HENSYNSSONER

PBL § 11-8 a-f

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

a)	<u>Sikrings-, støy- og faresoner</u> med angivelse av fareårsak eller miljørisiko
c)	<u>Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø</u> , med angivelse av interesse.
d)	<u>Sone for båndlegging</u> i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettslig grunnlag, med angivelse av formålet.
f)	<u>Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.</u>

BESTEMMELSESOMRÅDER

PBL § 11-9 og 10

Kartfestede områder med spesielle bestemmelser

#1	Plankrav, se best.1.1 (side 2)
#2	Høyderestriksjoner flyplass se best. 7.1 (side 20)
#3	Byakser, se best.1.4 (side 6)
#4	Konsesjonsområde Mo fjernvarme, se best. 1.2 (side 4)
#5	Sentrum, se best.2.3.1 (side 12)

RETTSVIRKNING

PBL § 11-6

Det er tilknyttet bestemmelser og retningslinjer til arealformål og hensynssoner. Det er også tilknyttet generelle bestemmelser og retningslinjer som gjelder alle arealformål.

Arealformål i plankartet og bestemmelse er rettslig bindende med hjemmel i PBL § 11-6.

Retningslinjene er ikke rettslig bindende, men er kommunestyrets råd og føringer til administrasjon og politiske utvalg ved forvaltning og behandling av enkeltsaker og plansaker. Om de er relevant bør de også legges til grunn ved utarbeidelse av arealplan.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

Bestemmelser/retningslinjer er oppdelt etter hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL).

1	Generelle bestemmelser	PBL § 11-9
2 - 4	Bestemmelser/retningslinjer til arealformål 1, 2, og 3	PBL § 11-10
5 - 6	Bestemmelser/retningslinjer til arealformål 5 og 6	PBL § 11-11
7	Bestemmelser til hensynsoner	PBL § 11-8

1. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PBL § 11-9

Gjelder alle arealformål

1.1 PLANKRAV

PBL § 11-9 nr.1

BESTEMMELSER

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdsel og tekniske infrastruktur og grønnstruktur skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Områder med plankrav er i plankartet vist med bestemmelsesområde (#1).

For områder med plankrav tillates ikke fradeling og arbeid/ tiltak som krever byggetillatelse/ byggeommelding (PBL § 20-1) før reguleringsplan er vedtatt.

Unntak fra plankrav, se bestemmelser til arealformålene.

1.1.1 OMRÅDER HVOR DET KREVES REGULERINGS- PLAN Nye områder og områder som videreføres PBL § 11-9 nr.1

Områder der det kreves regulerings plan (detaljregulering).	FORMÅL som planen i hovedsak skal ta stilling til	
1. Åga - Hauknes		
Nytt	Hestgjerdet	Tjenesteyting. Barnehage
Videref Endring	Hauknesodden	Samferdsel, Grønnstruktur: Ny atkomst til området. Omregulering av tankanlegg til grønnstruktur.
2. Mo		
Endring*	Vikaåsen	Boliger: Utvidelse/endring av boligområdet Vikaåsen
3. Gruben -		
Nytt område	Område mellom E12 og Kariåsveien	Boliger: Plassering av terrasseblokk i skråningen. Atkomst fra Storgata.
Nytt område*	Gang/sykkelvei til fremtidig flyplass	Gang/sykkelvei. Trasevalg.
Nytt område	Industriområde Steinbekkhaugen	Næring. Utvidelse av industriområdet østover. Delvis under bakken.
Videref.	Ny E6 langs Steinbekkhaugveien	Veg; Fremtidig E6 – Trasèvalg, kryssløsninger og g/s vei
Videref	Boligområde Brennåsen	Boliger med tilhørende anlegg.
Videref	Storsanddalen	Næring Vurdere oppfylling, atkomst ny industritomt
Videref.* Utvidelse	Innerhammeren	Boliger- Næring: Flere boliger og næringsareal. Vurdere oppfylling.
Videref.	Hammeren v/ball-løkka	Boliger. Detaljering av området
4. Selfors		
Nytt	Varmorsletta	Boliger. Bygging i regulert Friluftsområde. Rasutsatt Innafor utsløpsområde
Nytt	Åenget	Boliger.
Nytt område*	Selfors ved Selforsparken	Tjenesteyting. Offentlig sykehjem.
Videref.	Området langs elvebredden	Grønnstruktur. Klargjøringa av grenser mot byggeområder.
Videref	Skipper Nilsens gate	Grønnstruktur. Innregulering av eksisterende lekeplass
8. Ytteren – Båsmoen - Alteren		
Nytt område	Beltlia	Boliger. Bygging i LNF1-område med retningslinje om at Friluftsliv er dominerende.
Nytt område*	Uregulert område ved Ytteren Stadion	Tjenesteyting. Grønnstruktur. Ungdomsskole, idrettshall. Plankrav for hele det uregulerte området inkl. eksisterende boliger
Videref/ utvidelse.	Stenneset	Boliger. Tjenesteyting (offentlig)
Videref.*	Sjøveien	Boliger. Omregulering fra gartneri.
Videref.*	Jonas Buddesvei	Tjenesteyting Offentlige omsorgsboliger
Videref.	Uregulerte område ved Båsmov/Nordåsv	Tjenesteyting (offentlig)
Videref.	Sjøbakken Østre	Boliger.

*Områder hvor reguleringsplanarbeidet er oppstartet.

1.2 TEKNISKE KRAV (VEG, VANN, AVLØP OSV)**PBL § 11-9 nr.3****BESTEMMELSER:**

Bekkelukking	Bekkelukking tillates ikke. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.
Byggegrenser:	<p><u>Byggegrenser vei:</u> I regulerte områder gjelder regulerte byggegrenser. I uregulerte områder gjelder følgende byggegrenser langs vei: E6, E12 og Fv12: 50 meter fra vegens senterlinje Langs øvrige offentlige vegger. 15 meter fra vegens senterlinje</p> <p><u>Byggegrenser vannforsynings- og avløpsanlegg</u> Offentlige vannforsynings- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusiv garasje og støttemur skal plasseres minst 4m fra offentlig vann- og avløpsanlegg.</p> <p><u>Byggegrense jernbane</u> I regulerte områder gjelder regulerte byggegrenser. I uregulerte områder er byggeforbudssone langs jernbane avsatt som hensynssone. (Se bestemmelser i pkt. 7.1)</p> <p><u>Byggegrense kraftlinjer</u> Ved nyetablering av boliger, skoler og barnehager skal det dokumenteres at magnetfelt ikke overstiger 0,4 mikrottesla. Bestemmelsen faller bort dersom kablene graves ned eller hvis minsteavstanden til nærmeste bygning er som følger: Kraftledning på 420 kV: 75 m fra senterleder Kraftledning på 300 kV: 60 m fra senterleder Kraftledning på 132 kV: 45 m fra senterleder Kraftledning på 45/66 kV: 30 m fra senterleder</p>
Jernbane	<p>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.</p> <p>Dersom et tiltak inntil jernbanen vil innebære fare for "villkryssing", anbefales det oppsatt gjerde. Utforming og oppsett skal skje i samråd med Jernbaneverket. Ved tiltak som innebærer vesentlig økt trafikk over eksisterende planovergang, kan det bli stilt krav om planfri kryssing.</p>
Fjernvarme #4	<p>Innenfor konsesjonsområde for Mo fjernvarme har alle nybygg over 1000 m² bruttoareal og alle hovedombygginger over 1000 m² tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget, i hht konsesjonsreglene og PBL § 27-5. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at bygg under 1000 m² skal tilknyttes. Konsesjonsområdet er vist med bestemmelsesområde i plankartet (#4).</p> <p>Innenfor konsesjonsområdet skal det sikres areal for nødvendige rørtraseer og varmesentraler i videre detalj- og/eller områderegulering.</p>

Avfall	Nødvendige areal for håndtering av husholdningsavfall og annet avfall skal avsettes i reguleringsplan. Mulighet for avfallsanlegg under terrengnivå skal være vurdert.
--------	--

1.3 REKKEFØLGEKRAV**PBL § 11-9 nr.4****BESTEMMELSER:**

Veg, vann og avløp	I byggeområder kan ytterligere tiltak ikke igangsettes før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsnett er etablert. Avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende vegmyndighet. Se 3.2 Avkjørsler. For krav til infrastruktur gjelder til enhver tids gjeldende reglement for Rana kommune ang. vann, avløp og renovasjon.
Trafikk-sikkerhet	I alle prosjekter skal trafikksikker skolevei dokumenteres og krav til tiltak vurderes. Krav til opparbeidelse av fortau eller andre tiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for tiltaket.

1.4 UTFORMING, FUNKSJONSKRAV**PBL § 11-9 nr.5****BESTEMMELSER:**

Barn og unge	Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesarealer for flere eiendommer. Dimensjonering, innhold og funksjon skal være i overensstemmelse med avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.)
Universell Utforming	Alle uteområder, slik som lekeplasser, parker, torg og fortau/gater/veier, skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle (Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 B). For bygninger gjelder krav fastsatt i forskrift (TEK 10). 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.
Uteopphold	I byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir varierte aktivitetsmuligheter for alle til alle årstider. Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning. Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold,

	<p>tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning</p> <p>For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal</p> <ul style="list-style-type: none"> • være lett tilgjengelig fra boligen, • ha en god form, • ikke være støyutsatt, • være relativt flatt, og • ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol. • skal ikke splittes opp av interne gangforbindelser eller soner til postkasser, avfallsbeholdere eller lignende. Avfallsdunker bør bygges inn av hensyn til både brannsikkerhet, estetikk og hygiene. <p>Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan.</p> <p>Uteoppholdsplass på terrasser/balkonger kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet dersom balkongen har en gunstig orientering i forhold til lys og sol, og den har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der. Det skal finnes grøntareal i nærheten.</p> <p>”Restareal” som er smalere enn 5 meter regnes ikke som oppholdsareal.</p> <p>Heller ikke areal som også brukes til trafikk eller parkering kan regnes som oppholdsareal.</p> <p><u>Studentboliger</u> (definisjon i henhold til gjeldende forskrift) Skal ha felles uteoppholdsarealer i en størrelse tilpasset antall boenheter og beliggenhet. Kriterier for egnethet på uteoppholdsarealene er de samme som for andre boliger (se ovenfor)</p> <p>Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet til opphold og lek før boligene kan tas i bruk.</p>
Lek og uterom	<p>Ved fortetting med ny bebyggelse skal behovet for leke- og oppholdsarealer vurderes og vektlegges, se § 2.2.5.</p> <p>Lekeplasser og annet areal for barn- og unges aktivitet skal ha en gunstig form, ikke være støyutsatt, og ha en god beliggenhet i forhold til lys og sol.</p> <p>Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende turområder.</p> <p>Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer.</p>
Byakser #3	<p>Viktige byakser er vist som bestemmelsesområde #3. Aksene er viktige siktakser, det tillates ikke oppført bygninger eller annet som sperrer siktlinjene. Tilgrensende arealer og bygninger skal utformes på en slik måte at</p>

	aksene fremheves.
--	-------------------

RETNINGSLINJER

Lekeplasser og områder for aktivitet	<p>Innen en avstand på 50 meter fra boligen bør det finnes en nærlekeplass som er synlig fra boligen. Arealets størrelse bør være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 150 m². I større områder bør det være minimum en nærlekeplass pr 25 boliger.</p> <p>Innen en avstand på 150 meter fra boligen bør det finnes en kvartalslekeplass. Arealet bør være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 1 daa. I større områder bør det være minst en kvartalslekeplass pr 200 boliger.</p> <p>Innen en avstand på 400 meter fra boligen bør det være et sentralt lekefelt/ballfelt. Arealet bør være minimum 2,5 daa.</p>
--------------------------------------	---

1.5 PARKERING**PBL § 11-9 nr.5****BESTEMMELSER:**

For avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov gjelder følgende regler:	
1	Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer for 1-2 biler pr. bolig. Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler. For eneboligtomter skal situasjonsplanen vise en dobbeltgarasje pr tomt. I småhusbebyggelsen (eneboliger, to- og firemannsboliger, kjedehus og rekkehus) skal det være minimum en garasjeplass + en biloppstillingsplass (kan være foran garasjen hvis det er plass på egen tomt). For tette byboliger (blokker eller blokk lignende bebyggelse) skal det være minimum en garasjeplass + 0,2 gjesteplasser per bolig.
2	Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer etter følgende regler: <ol style="list-style-type: none"> a. Detaljhandel, kontor, restaurant og kafeteria skal ha 1 plass pr. 50 m² gulvflate bebyggelse b. Sentrumsnære hotell/overnattingssteder skal ha 1 plass per 100 m² gulvflate bebyggelse. Med sentrumsnære menes i en avstand som gjør det naturlig å ferdes til fots til sentrum. Øvrige hotell/overnattingssteder skal ha 1 plass per 50 m². c. I tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler
3	Industri og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m ² gulvflate i bebyggelsen.
4	Institusjoner, forsamlingslokaler, teatre, skoler, universiteter, idrettsanlegg, sykehus 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.
5	Ved offentlige anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøksparkering, inkludert plasser for bringing og henting av barn i barnehager og skoler. Det skal som hovedregel ikke anlegges parkering for ansatte. Unntakene er: <ul style="list-style-type: none"> - Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt bevegelsesevne.

	<ul style="list-style-type: none"> - Parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid – kveld, natt og helger - Parkeringsplasser for ansatte ved anlegg som ligger utenfor området med kollektivdekning <p>For helse- og velferdssentre gjelder følgende retningslinjer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - For beboere på sykehjem skal det anlegges for 0,1 parkeringsplasser per boenhet - For beboere i omsorgsboliger skal det anlegges 0,1 – 0,5 parkeringsplasser per boenhet.
6	Ved større byggeprosjekter bør parkeringsbehovet fortrinnsvis løses ved parkering i ett eller flere plan under bebyggelsen. For bolig-, forretnings- og næringsbebyggelse, kjøpesentre og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting innenfor sentrumsavgrensningen skal minimum 70 % av påkrevde biloppstillingsplasser legges under bygning eller i parkeringsanlegg. For boligprosjekter gjelder kravet ved flere enn 4 leiligheter.
7	Ved trinnvis utbygging skal det parkeringskrav som utløses av det enkelte byggetrinn ferdigstilles samtidig med at det aktuelle byggetrinn tas i bruk.
8	Parkeringskrav til studentboliger (definisjon i henhold til gjeldende forskrift) vil være lavere enn vanlige boliger og må vurderes spesielt for hvert område.
9	For studentboliger er det krav om 1 sykkelparkeringsplass per hybelleilighet og 2 per parhybelleiligheter.
10	Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter.
11	Kommunen kan i helt spesielle tilfeller fravike kravet om p-plasser på egen tomt mot at det betales et frikjøpsbeløp. Ordningen kan bare brukes i de tilfellene kommunen har mulighet til å etablere tilfredsstillende parkering i området. Ordningen kan ikke brukes for boligparkering.

1.6 MILJØ, ESTETIKK, NATUR

PBL § 11-9 nr.6

BESTEMMELSER:

Estetikk	Utnytting av områder må vurderes i hvert tilfelle ut i fra strøkets karakter. Plassering av bebyggelse skal ta hensyn til terreng og topografi, og være tilpasset den natur og det landskap den inngår i.
Støy	Miljøverndepartementets til en hver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Ved planlegging av ny støyvirkende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet, skal støyverdiene oppfylles. Tiltakshaver skal utarbeide støysonekart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy. Det er også krav om støydokumentasjon ved planlegging av nye støyømfintlige bruksformål nær støykilder.
Luftkvalitet	Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets til en hver tid gjeldende retningslinjer for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.
Natur-	Før igangsetting av tiltak skal virkningene på arter og naturtyper i berørt

mangfold	område være vurdert, og eventuelle avbøtende tiltak beskrives og gjennomføres.
----------	--

RETNINGSLINJER:

Estetikk	Estetisk kvalitet knytter seg til både historie, naturgrunnlag og menneskers bruk og opplevelse av omgivelser. I plan- og byggesaks sammenheng benyttes begrepet estetikk særlig om visuelle kvaliteter i byggverk og fysiske omgivelser. Bebyggelse og anlegg skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder, samt være tilpasset det landskap og det natur det inngår i. Ny og eksisterende bebyggelse bør i størst mulig grad utnytte volum under skråtak og loft.
Folkehelse	Arealplanlegging skal bidra til å fremme god 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. Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

1.7 KULTURMINNER**PBL § 11-9 nr.7****BESTEMMELSER:**

<ul style="list-style-type: none"> - By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet. - Ved behandling av reguleringsplaner og byggesaker skal SEFRAK- registrerte bygninger gis en særskilt vurdering. - Ingen områder er avklart i forhold til fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres. - For bygninger som inngår i "Verneplan for Rana – kommunedelplan kulturminner. Bygninger og anlegg" (Rana kommune 2002), gjelder vedtatte prosedyrer for saksbehandling

1.8 SKRED OG FLOM**PBL § 11-9 nr.8**

Registrerte fareområder er avsatt som hensynssoner. Se bestemmelser i 7. Generelt gjelder følgende:

BESTEMMELSER:

Skredfare	Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknader om bygge- og anleggstiltak etter plan- og bygningsloven skal sikkerhet i forhold til fare for skred være vurdert av fagkyndig, og dokumentert i hht teknisk forskrift og retningslinjer fra NVE.
-----------	--

Kvikkleire	I områder der kvikkleire er kjent, eller det blir påvist kvikkleire i et område, må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduerende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Registrerte kvikkleireområder er i plankartet vist som hensynssone H130_1, se 7.1.
Flom	Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder ved fornying og eller hovedombygging av eksisterende bebyggelse.

RETNINGSLINJER:

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

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG**PBL § 11-7 nr.1****2.1 GENERELLE BESTEMMELSER****PBL § 11-9**

Generelle bestemmelser og retningslinjer i 1.2 – 1.8 gjelder for alle arealformål. I tillegg gjelder følgende for bebyggelse og anlegg:

BESTEMMELSER:

Større arbeidsplasser, offentlig og privat tjenesteyting og service, kulturinstitusjoner og besøksintensive virksomheter skal lokaliseres innenfor området avsatt til sentrumsformål, eller så nært inntil dette at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.

RETNINGSLINJER:

Arbeidsplasser og nye boligområder bør lokaliseres i gangavstand fra gode kollektivtilbud.

2.1 BOLIGBEBYGGELSE**PBL § 11-7, nr 1****2.1.1 Unntak fra plankrav****PBL §11-10 nr. 1**

BESTEMMELSER:

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan i byggeområde for boliger:

- Tilbygg, påbygg, ombygging eller oppføring av garasje/uthus for eksisterende bebyggelse.
- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende boligbebyggelse.
- Oppføring av en boenhet og evt. tillegg av utleiedel/sekundærbolig på inntil 65 m² BRA på eksisterende boligeiendommer, og fradeling av tomt for det samme, dersom dette ikke er i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsplan. Boligene må tilfredsstillende generelle bestemmelser/retningslinjer i 1.2 - 1.8
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

Eksisterende boligområde mellom Munklia og Gamle Nesnavei er avsatt til boliger med plankrav. Det samme gjelder Vokterveien 4, 6, 18 og 20. Her kan tiltak som nevnt ovenfor tillates så lenge tiltak er innenfor byggegrenser mot offentlig vei og grøntareal som vist i plankartet, og utnyttelsen ikke er større enn 25% BYA. Boliger i Vokterveien ligger innenfor sikringsone for jernbane. Se bestemmelser 7.

2.1.2 Fysisk utforming av anlegg**PBL §11-10 nr. 2****BESTEMMELSER:**

Universell utforming	I reguleringsplaner med småhus 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.
Spesielle fokustema	<u>Felles for alle nye byggeområder:</u> Skredfare og eventuelle tiltak skal avklares i reguleringsplanen. <u>Byggeområdene Beltlia, Ytteren og Kjördalen-Varmorsletta, Selfors:</u> Hensynet til friluftinteressene skal vektlegges ved detaljutforming av planen. Gode Turveiforbindelser og mulighet for skiløyper skal prioriteres. Det skal avsettes barnehagetomt i området, tidligst mulig langs vegen slik at trafikk i bolig gatene unngås. Eksisterende tømmerveier og velteplasser skal ivaretas. Det skal sikres grønne korridorer med gangveger/turstier som binder sammen gammel og ny boligbebyggelse og friluftsområdet. I Beltlia må det reguleres samlevei gjennom området til marka. Sikringsbehovet for bekkeinntak til Langvatnet kraftstasjon må ivaretas. Området ved Kjördalen/Varmorsletta må få atkomst fra Brennslettveien. Dersom eksisterende lysløype ikke kan innpasses i reguleringsplanen må det gjennom planarbeidet avklares ny løsning for denne. <u>Byggeområdet Ånget :</u> Før utbygging kan skje må E6 være flyttet eller det må være bygget gang- og sykkelvei til Selfors. <u>Byggeområdet Nyheim:</u> Kjøreatomst skal være fra ny veg fra Storgata. Friområdet mot Kariåsveien skal bestå. Det tillates gangforbindelse til Kariåsveien, men ikke parkering eller annet som kan øke trafikken i Kariåsveien
Vokterveien	Allmenhetens tilgang til og ferdsel langs elvebredden skal ivaretas. Kantvegetasjon skal bevares, se for øvrig retningslinjer i 4.1, og bestemmelser og retningslinjer i 6.1, 6.2 og 6.3.

2.3 SENTRUMSFØRMÅL OG FORRETNINGER**PBL §11-7 nr. 1**

2.3.1 Fysisk utforming av anlegg**PBL §11-10 nr. 2****BESTEMMELSER**

Sentrum #5	Sentrumsområdet vist med formål og bestemmelsesområde (#5) skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle.
Byggehøyder	<p>Byggehøyde innen området avsatt til sentrumsformål må vurderes gjennom hver enkelt reguleringsplan, men bør helst reguleres kvartalsvis (gjelder ikke Havmannaksen og Kirkeaksen som beholder dagens bestemmelser om 3 etg. Med eventuelt en 4 tilbaketrasket etg.). Ved regulering av økt byggehøyde blir det svært viktig å ivareta det offentlige byrom gjennom å vurdere f.eks følgende forhold:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sol/skyggevirkning i forhold til kvartalet og tilgrensende byrom - Virkninger for naboskap - Lokalklima (f.eks vindforhold) - Parkeringsforhold - Estetikk
Handel	<p>Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3.000 m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m² er bare tillatt innenfor område avsatt til sentrumsformål.</p> <p>Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer.</p> <p>Forretningsområdene utenfor sentrum (Mo handelspark, Verkstedveien og Byporten) skal benyttes til handel med plasskrevende varer som biler/motorkjøretøyer/bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast/andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, elektrovarer, møbler og engrosvarer. Opplistingen er å anse som uttømmende. Området skal benyttes til store, arealkrevende virksomheter med mer enn 1000 m² bruksareal. Det tillates ikke etablering av et tradisjonelt kjøpesenter med mange små og mellomstore forretninger, med atkomst fra innvendige felles gangarealer og møteplasser.</p> <p>Arealer til varemottak, lager, personalrom, administrasjon og kafé omfattes ikke av arealbegrensningen på inntil 3000 m² for hver av områdene Mo Handelspark, Verkstedveien og Byporten.</p> <p>Innenfor handelsområdet utenfor sentrum tillates det etablert inntil 12 000 m² BRA med <u>ny</u> handel innenfor den uttømmende opplistingen av varegrupper ovenfor.</p> <p>Handelsområdet må bygges ut innen 31.12.2024. Etter denne dato tillates ikke etablering av ny handel i området uten ny behandling gjennom rullering av kommunedelplanen eller utarbeidelse av ny reguleringsplan.</p>

Fasader	Der det er krav til publikumsrettede virksomheter i 1. etasje, skal fasader mot det offentlige rom være åpen ved at minimum 50% av fasaden skal ha vinduer/gjennomsiktig glass. Det tillates ikke at innsyn fra fortau hindres ved tapetsering av vindusflater eller plassering av reoler inntil vinduer. Vindusutstilling tillates.
---------	--

2.5 RÅSTOFFUTVINNING

2.5.1 Unntak fra plankrav

PBL §11-10 nr. 1

BESTEMMELSER:

Eksisterende anlegg for Råstoffutvinning på Øijord er innarbeidet i plankartet uten plankrav. Vesentlig utvidelse eller endret drift av anlegget, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE (Industri, Lager)

Tre nye områder er innarbeidet i plankartet med plankrav. (Storsanddalsveien, Steinbekken og Innerhammeren). I tillegg Se 1.1. plankrav og opplisting av områder i 1.1.1. Øvrig næringsareal er regulert.

2.6.2 Fysisk utforming av anlegg

PBL §11-10 nr. 2

BESTEMMELSER:

Nærings-området Steinbekkhaugen	For forholdet til bekker i området, se generelle bestemmelser samt retningslinjer i 4.1 og bestemmelser og retningslinjer i 6. Næringsområdet er todelt. NÆ_1 tillates opparbeidet til tradisjonelt næringsareal, mens det i NÆ_2 tillates et for fjellanlegg under bakken. Området med plankrav er utvidet for å ta med atkomst til området. Skogatkomst må ivaretas.
---------------------------------	--

RETNINGSLINJER:

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjerms 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 skjerms 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).

2.7 ANDRE TYPER ANLEGG

2.7.1 Unntak fra plankrav

PBL §11-10 nr. 1

Bruk	Dagens bruk av område tillates videreført. Ved vesentlig utvidelse eller endring av bruk må det utarbeides reguleringsplan.
------	---

2.7.2 Fysisk utforming av anlegg

PBL §11-10 nr. 2

Estetikk	Plassering og utforming av anlegg skal ta hensyn til terreng og topografi, og være tilpasset den natur og det landskap de inngår i.
----------	---

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

PBL § 11-7 nr. 2

Plankrav, se generelle bestemmelser 1.1 og 1.1.1.

3.1 FYSISK UTFORMING AV ANLEGG

PBL §11-10 nr. 2

RETNINGSLINJER

For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.

Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafiksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

Ved etablering av virksomhet skal det legges til rette for trafiksikkerhet og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

Det må søkes gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transport middel.

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

3.2 AVKJØRSELER

PBL §11-10 nr.4

Statens vegvesen og kommunens avkjørselspolitikk synliggjøres her som retningslinjer.

RETNINGSLINJER:

Hovedveger skal gi god framkommelighet for bil- og kollektivtrafikken. Dette skal sikres gjennom restriktiv holdning til nye avkjørsler, og vektlegging av planskilt kryssing og krav om gang/sykkelveg.

Fjernveier – Meget streng holdning (I)
E 6, E 12, og Fv 12

a	Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
b	Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den tilfredsstillende tekniske krav. For veger hvor det er særskilt vedtak om vegtype A eller B – avkjørselsfri veg – kan slik tillatelse ikke gis.
c	Driftsavkjørsler kan i særlige tilfeller tillates ved veger av vegtype B.
d	Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler – utenom til primærnæringsområder som er bundet til arealene – tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.
e	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 i iht. Plan- og bygningsloven og landbrukslovgivning.

Hovedveier – mindre streng holdning (III)

Øvrige Fylkesveger og Kommunale veger med gjennomgangstrafikk

a	Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler.
b	Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted 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 mye trafikanter langs hovedvei, skal sikkerheten for slike trafikanter (vegstandard, trafikk tetthet, hastighet, g/s-veg, skulderbredde) vurderes før tillatelse gis.

Hovedveier – lite streng holdning (IV)

Kommunale veier uten gjennomgangstrafikk.

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

4. GRØNTSTRUKTUR

**PBL § 11-7
nr 3**

4.1 GRØNTOMRÅDER

PBL §11-10

BESTEMMELSER:

Alle grøntområder i byutviklingsområdet skal bevares, og det er **ikke** tillatt med nedbygging av slike områder. Forslag om bruk av grøntarealer til andre formål, krever utarbeidelse av ny reguleringsplan og utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering. Grøntområder over 100m² skal ha et særlig vern. Korridorer mellom bebyggelsen og grøntområder og bebyggelse og marka skal opprettholdes.

Allmenhetens tilgang til og ferdsel langs vassdrag skal ivaretas. Områdene langs elvebredden på Ytteren, Mjølan og Selfors skal sikres for allmenheten. Langs elvebredden i Klokkerhagen og videre oppover langs Gruben skal friluftslivet videreutvikles. I de sjønære områdene ved Hauknes og på Alteren skal friluftslivet styrkes. Tiltak som kan komme i konflikt med

allmenhetens friluftstinteresser i disse områdene tillates ikke.

RETNINGSLINJER:

- Som grøntområder inngår 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.
- Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftstinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

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

5.1 LNFR-1 PBL § 11-11 nr. 1

BESTEMMELSER:

1. Innenfor disse områdene tillates ikke fradelt tomt eller oppført bolig-, fritids- eller ervervbebyggelse utenom stedbunden næring, dersom det ikke foreligger særskilte grunner for å dispensere. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse.
2. Massetak, vesentlige terrenginngrep eller annen er ikke tillatt. Massetak og vesentlig terrenginngrep tilknyttet til stedbundet næring kan tillates der det er geoteknisk forsvarlig. Se bestemmelser/retningslinjer i 1.8 Skred og flom For massetak, vesentlige terrenginngrep langs vann og vassdrag, se bestemmelser/retningslinjer i 6.2.
3. Landbruk/primærnæringsvirksomhet er den bestemmende arealbruken og går normalt foran de andre interessene. Unntatt fra dette er områder angitt med hensynsoner (viktige naturområder eller svært viktige friluftsområder).

RETNINGSLINJER:

1	Generelt skal det praktiseres en restriktiv holdning til dispensasjonssøknader.
2	Temakartene som følger planforslaget som linker fra planbeskrivelsen, herunder også flomsonekart, skredonekart m.v., er retningslinjer, og skal legges til grunn ved saksbehandlingen av plan- og enkeltsaker. Temakartene følger kommuneplanens arealdel som vedlegg og viser områder som er særlig viktig for landbruk, natur, friluftsliv, vilt, reindrift, verna vassdrag, båndlagte arealer m.v.
3	Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
4	Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon til å utvide eller fradele

	boligeiendommer i LNFR-områder, forutsettes det at de generelle bestemmelsene følges.
5	Videre skal total bygningsmasse (inkludert bl.a. garasje og uthus) etter utvidelsen ikke bli større enn 220 m ² BRA, og samlet utnyttingsgrad på boligeiendommen skal ikke overstige 25 % BYA. Det kan tillates en utleidel/ sekundærleilighet på inntil 65 m ² BRA pr. boligeiendom i tillegg til hovedleiligheten. Det kan imidlertid ikke tillates mer enn ett frittliggende uthus på inntil 20 m ² BRA og en garasje på inntil 70 m ² BRA. Innredning av leilighet i frittstående garasje, uthus eller lignende tillates ikke. Tiltakene må ikke være til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftslivsverdier.
6	Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon for å utvide hytter, skal den totale størrelsen ikke bli større enn 100 m ² BYA. Maksimal størrelse for et frittliggende uthus er på inntil 20 m ² BYA, Tiltakene må ikke være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftslivsverdier.
7	Tiltak i LNFR-områder som krever dispensasjon, skal sendes på høring til fylkeskommunen, fylkesmannen og til andre berørte 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.

5.2 ANLEGG FOR PRODUKSJON AV ELEKTRISK ENERGI

PBL § 11-11 nr. 2

RETNINGSLINJER:

- a. Spredt næringsbebyggelse med formål energiproduksjon for å forsyne gården med energi tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader. Tiltak må 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".
- b. 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
- c. Tiltak som av NVE blir fritatt for konsesjonsbehandling, skal byggesaksbehandles på ordinær måte etter bestemmelsene i PBL. For utbyggingsplaner som må konsesjonsbehandles, skal det som hovedregel også utarbeides reguleringsplan.
- d. Følgende retningslinjer for utforming av energianlegg skal følges:
 - Naturlig kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal ivaretas på best mulig måte.
 - Rør skal som hovedregel graves ned og tildekkes.

- Det skal ikke foretas unødig kjøring i terrenget under anleggsperioden som kan forårsake terrengskader.

6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	PBL § 11-7 Nr 6
----------	--	----------------------------

6.1 BRUK OG VERN AV VANNFLATE, VANNSØYLE OG BUNN. PBL § 11-11 nr 3

BESTEMMELSER:

Bekkelukking	Se bestemmelser i 1.2
Vannområdet Ranfjorden	Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i <i>Forvaltningsplan for vannområde Ranfjorden</i> 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 begrense overgjødning. Se for øvrig bestemmelser for kantvegetasjon i 6.3.
Nasjonal laksefjord	I Ranfjorden er det forbud mot oppdrett av anadrome fiskeslag (laks, sjørørret og sjørøye) av hensyn til bevaring av den ville laksestammen.
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.
Natur-område i vann	Engasjyen naturreservat er båndlagt med hjemmel i naturvernloven, se 7.2. Egne bestemmelser gjelder for dette.

6.2 FORBUD MOT TILTAK I 100 M BELTE LANGS SJØ OG VASSDRAG. PBL § 11-11 nr 5

BESTEMMELSER:

- Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 100 m – beltet langs sjøen, og i en sone på 50 m langs vann og vassdrag. Forbudet gjelder også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak og utfyllinger.
- Bygge- og anleggstiltak som er en del av nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag omfattes også av forbudet.
- 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.
- 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. Snauhogst skal ikke foregå nærmere enn 20 meter fra strandlinje og elvekant ved vassdrag med års-sikker vannføring
- Inngrep og aktiviteter i sjø og vassdrag som kan skade eller være til ulempe for

laksebestanden, er ikke tillatt. Forurensning og skadelig avrenning til sjø og vassdrag skal ikke forekomme.

RETNINGSLINGER:

- a. Strandsoner skal hovedsakelig tilrettelegges for allmenhetens rekreasjon og opphold. For evt. Bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides reguleringsplan
- b. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i 100-meterbeltet skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap og kulturhistorie. Det skal synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen.
- c. Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsmål. Dette for å sikre allmenn tilgang og reduseres inngrepets virkning i landskapsbildet. Unntak kan gjøres i spesielle tilfeller hvor hensynet til allmenn ferdsel, landskap og naturmiljø ikke blir berørt, eller intensjonene i dette punktet løses på annen måte gjennom reguleringsplanen eller kommune(del)plan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeidning av plan. Bebyggelsen må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres. Etablerte stier skal i hovedsak søkes ivaretatt i planleggingen.
- d. Dersom det legges til rette for utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens lokalisering og utforming vektlegges særskilt for å ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter, samt allmenhetens tilgang.

6.3 UNNTAK FRA FORBUD MOT BYGGIG I 100 M BELTE LANGS SJØ OG VASSDRAG

PBL § 11-11 nr 4

BESTEMMELSER:

Nydyrking	Nydyrking i landbruksområder kan tillates 25 meter fra strandlinjen og elvekant.
Vanningsanlegg	Vanningsanlegg til jordbruksarealer omfattes ikke av byggeforbudet i og langs sjø og vassdrag.

RETNINGSLINJER:

Naust	<p>Hvor det søkes om dispensasjon for fradeling og/eller bygging av naust skal følgende retningslinjer legges til grunn ved saksbehandlingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Allmenhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres. Naust skal ikke plasseres på stier, tråkk, leirplasser eller andre steder som er viktige for friluftslivet. b. Naust må ikke plasseres på steder hvor slike bygg eller den aktiviteten som følger med vil være til skade for det biologiske mangfoldet i området. Dvs i områder med sårbar natur eller truede arter av fugler, fyr eller planter c. Naust og deler av naust tillates ikke innredet for opphold. d. Størst tillatt bruksareal er 40 m² ved sjøen og 25 m² ved innsjø. e. Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd skal det vises godkjent avkjørsel og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt skal være sikret ved tinglyst dokumentasjon.
-------	--

	<p>f. Naust bør lokaliseres i nærheten av andre naust og tilpasses annen bebyggelse.</p> <p>g. Naustene skal bygges med saltak med takvinkel på 25-40 grader.</p> <p>h. Taket skal dekket av et materiale som gir mørk og matt fargevirkning</p> <p>i. Naustenes fargesetting skal tilpasses omgivelsene</p> <p>j. Høyde over fundament skal ikke overskride 3,5 meter</p>
--	--

7. HENSYNSSONER

PBL § 11-8

7.1 SIKRINGS-, STØY OG FARESONER

PBL § 11-8 c)

Generelle forsiktighetkrav, se generelle bestemmelser/retningslinjer i 1.8

BESTEMMELSER:

Sikringssoner	
Høyde-restriksjoner flyplass H130_1 (#2)	Høyderestriksjonene for ny flyplass ligger i hovedsak langt over terreng. Hele sikringssonen er illustrert med bestemmelsesområde #2. Områder hvor terrenget gjennomskjærer restriksjonsflata er vist som H130_1. Innenfor disse sonene må alle bygge- og anleggstiltak med høyde over 9 m forelegges luftfartsmyndighetene. Eventuelle nye boliger eller arbeidsplasser innenfor sonen må forelegges luftfartsmyndighetene.
Jernbane H130_2	I uregulerte områder er sikkerhetssone langs jernbanen vist med H130_2. Innenfor sikkerhetssonen er det et generelt byggeforbud. Eventuelle dispensasjoner innenfor sikkerhetssonen må forelegges banemyndighet.
Faresoner	
Kvikkleire H310	Registrerte kvikkleireområder er vist som H310. Innenfor sonen er det et generelt byggeforbud. Eventuelle dispensasjoner fra byggeforbudet må forelegges NVE I områder der kvikkleire er kjent, eller det blir påvist kvikkleire i et område, må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.
Høyspent ledninger. H370	Fareområde i forbindelse med høyspentanlegg er vist som H370. Innenfor området må bygninger etableres med avstand er til kraftledning slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven. I sonen er det forbud mot tiltak som kan være til hinder for kraftoverføringen.

7.2 SONE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, FRILUFTSLIV, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATUR ELLER KULTURMILJØ

PBL § 11-8 c

BESTEMMELSER:

Følgende områder inngår:	
Hensyn-friluftsliv	Svært viktige friluftsområder er i plankartet vist som H530. I disse områdene skal det ikke etableres ny bebyggelse og anlegg som kan komme i konflikt med

H530	bruken av områdene til friluftsliv.
Bevaring naturmiljø H560	Bevaring naturmiljø Åga, Mjølan, Yttrabekken, Alterhaug (2 stk). Innenfor områdene tillates ikke inngrep som kan komme i konflikt med bevaring av naturmiljøet.
Bevaring kulturmiljø H570	Bygg og konstruksjoner som inngår i verneplanen for Rana og som ligger i uregulert område er vist som H570. Dette gjelder Grøvabrua på Alteren, Kvernhus i Åenget, Skistua på Hammeren og Davegården på Ytteren. For disse gjelder behandlingsreglene i verneplanen.

7.3 SONE FOR BÅNDELEGGING

PBL § 11-8 d

BESTEMMELSER:

Båndlegging naturvern H720	Engasjyen naturreservat, Alterhaug Naturreservat og Furu i Vatnadalen er båndlagt etter lov om naturvern. Innenfor båndlagte områder er arealbruken fastlagt med hjemmel i særlov. Tillatelse til tiltak kan bare gis når særlovsmyndigheten har godkjent dette.
-------------------------------	--

7.4 SONE HVOR GJELDENDE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE

PBL § 11-8 f

BESTEMMELSER:

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.
---------------------------	---

*Revisjon 3.02.2016

Opplisting av bestemmelsesområder som inngår i planen er tatt med i bestemmelsene. (Ingen endringer i innhold i plan eller bestemmelser.)



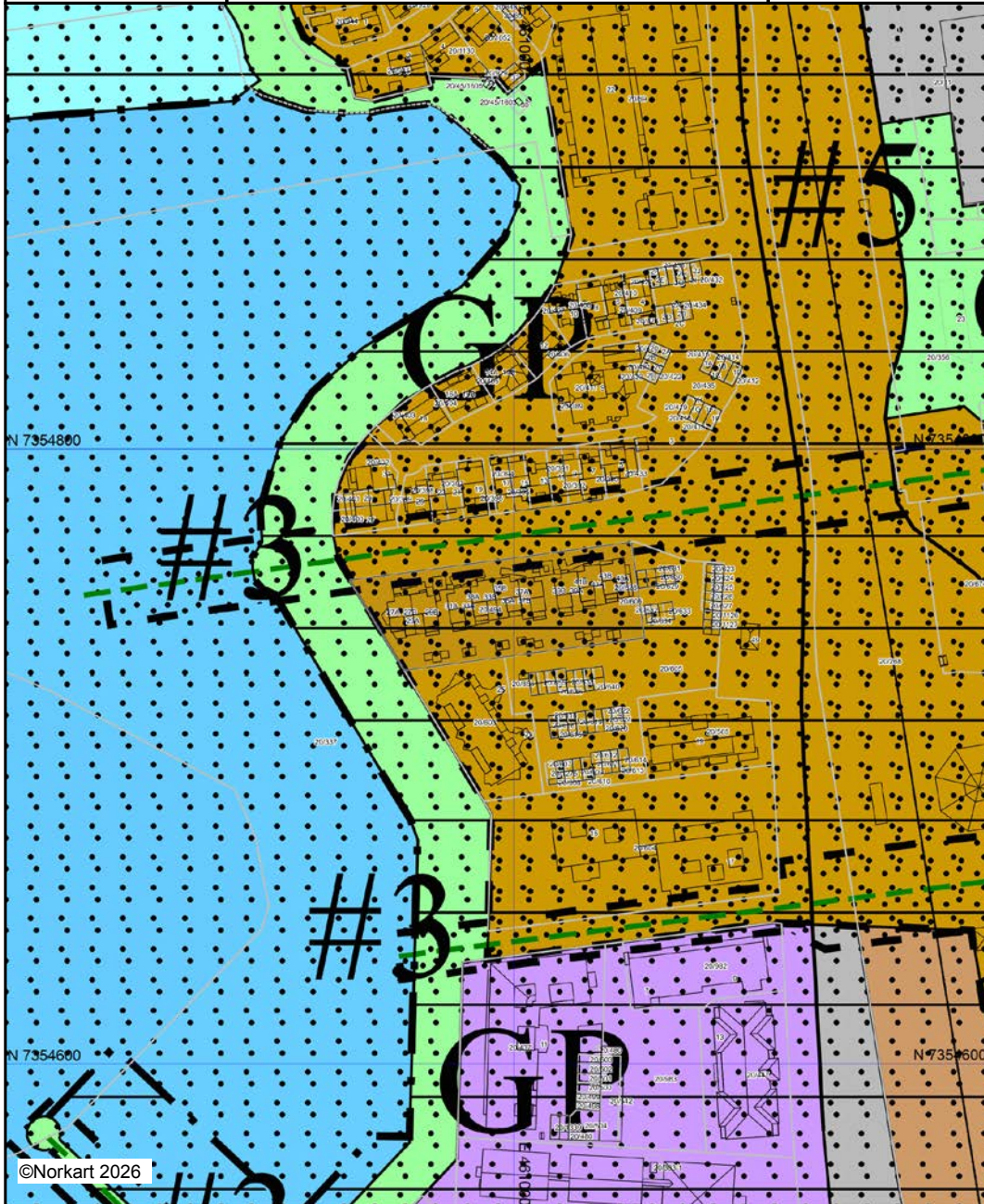
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/494/0/2
Adresse: Søndre gate 29A
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-33



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

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR
«MOBEKKLEIRA , SØR FOR HAVMANNAKSEN»**

Plan datert:	27.1.98	Bestemmelser datert:	5.2.98	
Sist revidert:	18.9.98	Sist revidert:	18.9.98	18.5.99
	11.10.99			11.10.99
	16.11.99			16.11.99
				07.03.2000
				28.01.2009
				02.10.2018

**§ 1
GENERELT**

Områdets begrensning	Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.		
Bygnings-symboler	Eksisterende bebyggelse som inngår i planen, er på plankartet vist med tynn heltrukken strek. Antall bygninger som er vist slik, angir <u>ikke</u> ei øvre grense for hvor mange bygninger som tillates på den enkelte tomt.		
Reguleringsformål.	Følgende reguleringsformål inngår:		
	BYGGEOMRÅDER	Boliger Kontor Kontor / Forretning Kontor / Hotell	BO K K / F K / H
	TRAFIKKOMRÅDER	Kjørevei Gang/sykkelvei Fortau Parkering	navn/nr G/S F P
	FRIOMRÅDER	Park, turvei	FRI
	SPECIALOMRÅDER	Kommunalteknisk anlegg	K.A.

**§ 2
BYGGEOMRÅDER
a. Boliger (BO)**

Tomteutnytting.	Fotavtrykk av bygg (boliger/garasjer/boder o.l.) skal utgjøre minst 25 % av tomtearealet. Bebygd areal (BYA) skal totalt ikke overstige 45 % av regulert tomt. Også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18 m ² pr oppstillingsplass. Det skal være minimum <u>42</u> boligenheter.
Bebyggelsesstruktur/ byggehøyder	Boligbyggene skal ha gesimshøyde på minimum 5,5 m. Langs Havmannaksen skal bebyggelsen utformes som rekkehusbebyggelse med lengderetning som vist med pilsymbol på planen. Møneretning skal være parallell med aksene, og bebyggelsen skal i hovedsak plasseres i byggegrensene.

	<p>Nordfasaden (dvs. mot Havmannaksen) kan ha gesimshøyde på inntil 6,0 m og mønehøyde på inntil 9,5 m.</p> <p>Øvrig bebyggelse skal enten ha rekkehuspreg med gesims- og mønehøyde maksimalt 6,0 og 9,5 m, eller blokkpreg med gesims- og mønehøyde maksimalt 9,0 og 12,5 m. Også <u>denne</u> skal ha møneretning parallell med Havmannaksen og Kirkeaksen.</p> <p>Foruten rekkeboligene langs Havmannaksen, skal bebyggelsen konsentreres til <u>søndre</u> del av tomta («BO»), eventuelt også <u>østre</u>. Bygning i tomtas sørøstre hjørne skal plasseres helt ut i byggegrense mot Søndre gate. Bebyggelsens lengderetning skal være som vist med pilsymbol på plankartet.</p> <p>Boligbebyggelsen langs tomtas sørgrense skal ha avstand minst <u>4,5 m</u> fra grensa. Dette kravet gjelder bebyggelsens fasadeliv. Det tillates balkonger der fronten skal ha avstand minst <u>2,5 m</u> fra søndre tomtegrense.</p> <p>På østre del av tomta kan det oppføres et boligbygg med gesims- og mønehøyde på inntil 12,0 og 15,0 m; beliggenhet er med særskilt avgrensning vist på plankartet.</p> <p>Avgrenset av en tilnærmet «hestesko-formet» husplassering, skal det - med åpning mot vest - avsettes et større fellesareal for lek og opphold.</p> <p>Boligbyggene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 45 grader. Garasje- og bodbygninger skal ha saltak med vinkel mellom 15 og 25 grader. Mindre bygninger - som frittstående bodbygg - kan alternativt ha pulttak med vinkel på inntil 15 grader.</p> <p>Eventuelt «sentralbygg» på østre del (jfr. særskilt avmerking) skal ha saltak eller valmet tak. For bygg med større gesimshøyde enn 9,0 m skal vinkelen ikke overstige 25 grader.</p>
Takform	<p>Kjøreatkomst skal kun være fra Søndre gate - via parkeringsplass «P1» (jfr. symbol på plankartet).</p>
Kjøreatkomst	<p>Garasje- og bodbygg: - gesimshøyde inntil 3,1 m og mønehøyde inntil 4,0 m. Bodbygning med pulttak skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,3 m og 2,9 m.</p>
Byggehøyde garasjer	<p>Garasjer og biloppstillingsplasser skal i hovedsak plasseres på tomtas østre del. Det kreves avsatt plass til følgende antall:</p> <p>for rekkehusbebyggelse: - 1 garasje pr. boenhet</p> <p>for blokkbebyggelse: - garasje for 2/3 av antall boenheter - biloppstillingsplass for resterende 1/3</p> <p>i tillegg : 8 biloppstillingsplasser for besøkende</p>
Antall garasjer og bilplasser	

b. Kontor (K).

«K 1»

Tomteutnyttning. Bebyggelsesstruktur.	<p>Bebygd areal BYA skal utgjøre minst <u>30%</u> - og maksimalt <u>40 %</u> av tomtearealet. Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense mot Kirkeaksen og i byggegrense mot Søndre gate. Ved utnyttning av byggepotensiale som måtte gjenstå når disse to krav er tilfredsstilt, skal bygningsmassen fortrinnsvis forlenges langs Strandpromenaden, men hensynet til uteoppholdsareal mot sjøen skal også tillegges vekt. Bebyggelsen skal forme et indre gårdsrom hvor all bilparkering, varelevering o.l. skal foregå.</p>
Innslag av boliger.	<p>Bebyggelsen skal i hovedsak nyttes til kontorpreget virksomhet. Inntil 1/3 av bebyggelsens samlede bruksareal tillates nyttet til boligformål. Det tillates ikke etablert boliger i bebyggelsens 1. og 2. etasje. Det skal være balkong til hver</p>

	boenhet. Det skal avsettes 1 bilplass pr. boenhet, og for minst 2/3 av antall boenheter skal dette løses som <u>garasje</u> plass.
	Uteoppholdsareal på bakkeplan skal ha slik beliggenhet at hensyn til solforhold, støy, innsyn o.l. anses tilstrekkelig ivaretatt.
	Uteoppholdsareal skal være opparbeidet når boliger tas i bruk.
Kjøreatkomst	Det tillates avkjørsel kun fra Kirkeaksen. Atkomsten kan overbygges.
Takform	Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak eller valmet tak. Det skal legges særskilt vekt på å formgi bebyggelsen - ikke minst når det gjelder <u>taket</u> - på en slik måte at det oppnås god visuell sammenheng med motstående side av Kirkeaksen.
Byggehøyde	Bebyggelsen skal ha gesimshøyde på minimum 6,5 m. Bebyggelsens hovedvolumer kan være supplert med mellombygg, tilbygg o.l. med mindre høyde. For saltak og valmet tak gjelder disse øvre begrensninger: - gesimshøyde 12,0 m, mønehøyde 15,0 m.
Areal mot Kirkeaksen	I byggegrensa mot Kirkeaksen skal det foretas planting av trær i rekke (linje). Dette gjelder for de strekninger der <u>bebyggelsen</u> ikke plasseres i nevnte byggegrense. Den 3 m brede byggeforbudssonen mot Kirkeaksen skal ikke nyttes til bilparkering. Arealet skal gis parkmessig behandling, og beplantning i denne sonen skal ikke ha større høyde enn 1,0 m (av hensyn til aksens/gaterommets breddevirkning). Det tillates ikke utkraging (f.eks. balkonger) ut over byggegrensa mot Kirkeaksen.

«K 2»

Tomteutnytting	Bebygd areal BYA skal være minst <u>30%</u> - og maksimalt <u>40 %</u> av tomtearealet.
Bebyggelsesstruktur	Bebyggelsen skal ha lengderetning slik som vist med pilsymbol på plankartet (parallell til Mobekkbuaaksen). Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense mot Søndre gate. Supplerende bygningsmasse (tilbygg/sidefløy(er)) skal plasseres slik at det formes indre gårdsrom - skjermet mot Søndre gate, Mobekkbuaaksen og Strandpromenaden. Gårdsrommet skal nyttes til bilparkering, vareleveranser o.l. Det vises til illustrasjon på plankartet - merket K2.
Kjøreatkomst	Det tillates avkjørsel kun fra Søndre gate; plassert slik som vist med pilsymbol på plankartet.
Takform	Bebyggelsen skal ha saltak.
Byggehøyde	Bebyggelsen skal ha gesimshøyde på minimum 8,0 m. Bebyggelsens hovedvolumer kan være supplert med mellombygg, tilbygg o.l. med lavere høyde. Gesimshøyden kan være inntil 14,5 m, og mønehøyden inntil 18,0 m. Mot Strandpromenaden er det på planen vist <u>to</u> byggegrenser. Den <u>indre</u> av disse - benevnt «Bg4» - avgrensar bebyggelse med inntil 14,5 m (gesims) og inntil 18,0 m (møne). Bebyggelse mellom byggegrensene «Bg4» og «Bg3» skal ikke ha gesimshøyde som overstiger 11,0 m og mønehøyde som overstiger 14,5 m.

«K 3»

Tomteutnytting	Bebygd areal BYA skal utgjøre minst <u>30%</u> - og maksimalt <u>40 %</u> av tomtearealet.
Bebyggelsesstruktur	Bebyggelsen skal i størst mulig grad forme gårdsrom som er skjermet mot Søndre gate og Strandpromenaden. Bilparkering, varelevering o.l. skal fortrinnsvis foregå i slike gårdsrom.
Kjøreatkomst	Avkjørsel tillates kun fra Søndre gate. Foruten bestående avkjørsel vist på plankartet, tillates det <u>èn</u> ny avkjørsel.
Takform	Bebyggelsen skal ha saltak.
Byggehøyde	Samme bestemmelser som for «K 2».

c. Kontor / forretninger (K / F)

- Tomteutnytting. Bebygd areal BYA skal være minst 30% - og maksimalt 40 % av tomtearealet. For "K/F 2" gjelder dessuten følgende: dersom det gis godkjenning for bruk av "K.A.2" (spesialområde – se nedenfor) til bilparkering, kan tomteutnyttinga for "K/F 2" være inntil 45% BYA.
- Byggehøyde. Bebyggelsen skal ha minst 3 etasjer. Hvis bebyggelsen har saltak, kan gesimshøyden være inntil 14,5 m og mønehøyden inntil 18,0 m. Ved andre takformer er maksimum byggehøyde 14,5 m.

«K / F 1»

- Bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen skal ha lengderetning slik som vist med pilsymbol på plankartet (parallell til Mobekkbbruaksen), og den skal plasseres i byggegrense mot Søndre gate. Supplerende bygningsmasse (tilbygg/sidefløy(er)) skal plasseres slik at det formes indre gårdsrom som er skjermet mot Søndre gate. Bilparkering, varelevering o.l. skal foregå i slike gårdsrom.
- Kjøreatkomst. Det tillates kun én avkjørsel, og denne skal være fra Søndre gate. Beliggenhet skal være som vist med pilsymbol på plankartet.

«K / F 2»

- Bebyggelsesstruktur. Bebyggelsens fasade mot nordøst skal være parallell med Mobekkbbruaksen.
- Vegetasjonsbelter. Langs tomtegrense mot Nordlandsbanen skal det – som vist med påskrift på plankartet – plantes trær. Beltet skal framstå som en langstrakt skoglund. Langs tomtegrense mot Terminalveien skal det plantes trær i rekke, som vist med påskrift. (Jfr. også § 7 Fellesbestemmelser). Innbyrdes avstand mellom trærne skal ikke være større enn at tiltaket tydelig framstår som tre-rekke (og ikke som punktvis plasserte enkelttrær). Treplanting skal være redegjort for i situasjonsplan, og skal gjennomføres som en del av byggeprosjekt på tomta.
- Kjøreatkomst. Avkjørsel skal være begrenset til de to steder som er vist med pilsymbol på plankartet.

d. Kontor / hotell (K / H)

- Tomteutnytting. Bebygd areal BYA skal være minst 30% - og maksimalt 40 % av tomtearealet.
- Bebyggelsesstruktur. Mot Kirkeaksen og mot Søndre gate skal bebyggelsen plasseres i byggegrensa. Bebyggelsen mot gatene skal ha lengderetning slik som vist med pilsymbol på plankartet. For øvrig skal bebyggelsen i kvartalet organiseres slik at det i størst mulig grad formes indre gårdsrom som er skjermet mot gatene og mot Strandpromenaden. Bilparkering, varelevering o.l. skal foregå i slike gårdsrom.
- Kjøreatkomst. Kvartalet skal i utgangspunktet ha kun én kjøreatkomst - fra Kirkeaksen. For kvartalets søndre del tillates dessuten én avkjørsel fra Søndre gate (pilsymbol).
- Takform. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak eller valmet tak. Mot Kirkeaksen skal det legges særlig vekt på å forme bebyggelsen slik at aksene framstår som et helhetlig gaterom.
- Byggehøyde. Bebyggelsen skal ha gesimshøyde på minimum 8,0 m. Bebyggelsens hovedvolumer kan være supplert med mellombygg, tilbygg o.l. med mindre høyde. For saltak og valmet tak gjelder disse øvre begrensninger:
- gesimshøyde 14,5 m, mønehøyde 18,0 m.

Areal mot Kirkeaksen	Den 3 m brede byggeforbudssonen mot Kirkeaksen skal ikke nyttes til bilparkering. Arealet skal gis parkmessig behandling, men av hensyn til aksens (gaterommets) breddevirkning skal her ikke plantes trær. Beplantning kan ha høyde på inntil 1,0 m. Det tillates ikke utkraging (f.eks. balkonger) ut over byggegrensa mot Kirkeaksen.
----------------------	--

§ 3

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Terrenginnrep.	Weiskråninger skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
Tverrprofiler	«G/S 1», «G/S 5» og Søndre gate skal opparbeides etter de tverrprofiler som er vist på plankartet. Østre del av «G/S 1» skal utformes i forbindelse med detaljplan for kulvert mot Jernbanegata. Langs «G/S 3» skal det plantes trær i rekke; jfr. symbol på plankartet.
Parkering	Parkeringsplass «P 2»: Langs Søndre gate skal det plantes trær i rekke; jfr. symbol på plankartet.
Forbindelse på tvers av akser	Det tillates ingen overbygging/igjenbygging av Havmannaksen, Kirkeaksen eller Mobekkleira. Bygningsmessig forbindelse på tvers av disse aksene må utføres som underjordisk anlegg.

§ 4

FRIOMRÅDER

Bruk / opparbeidelse	«FRI 1»: Her skal opparbeides turvei / strandpromenade etter plan som skal godkjennes av kommunen. Mot sjøen skal det bygges bølgevern / brystning. Området skal beplantes. Her tillates bygd anlegg for lek og opphold, likeså tillates kunstnerisk utsmykning som skulpturer, fontener osv. «FRI 2»: Arealet skal gis parkmessig behandling. Det skal innsåes og langs gata skal det plantes trær i rekke ; jfr. symbol på plankartet. Som markering av Kirkeaksen skal det på hver av sidene plantes ei gruppe av <u>høge trær</u> ; jfr. symbol på plankartet. «FRI 3»: Skal opparbeides som turvei.
----------------------	---

§ 5

SPECIALOMRÅDER

Bebyggelse.	I områder for kommunaltekniske anlegg (K.A.) tillates oppført bygning med saltak eller valmet tak. Gesimshøyde kan være inntil 3,0 m og mønehøyde inntil 4,5 m.
Supplerende arealbruk.	Deler av spesialområde "K.A.2" kan tillates nytt til bilparkering (jfr. § 2.c.).
Avkjørsel.	Avkjørsel til "K.A.2" skal ha slik beliggenhet og utforming at avkjørselen ikke har forbindelse med parkeringsareal på "K.A.2" og nabotomt "K/F 2".

§ 6

FELLESBESTEMMELSER

Situasjonsplan, utomhusplan	<p>Søknad om byggetillatelse skal inneholde <u>situasjonsplan</u> i målestokk 1:500, som viser nøyaktig hvordan tomta tenkes disponert. Bebyggelsens plassering skal framgå, og planen skal også ha karakter av <u>utomhusplan</u> som viser hvordan den ubebygde del av tomta tenkes opparbeidet. Planen skal vise</p> <ul style="list-style-type: none"> - forming av terrenget (høydeangivelser) - areal som innsåes - areal som beplantes med busker og / eller trær. Planen skal vise hvordan treplanting eventuelt kan kombineres med bebyggelsen for å skape ønsket gårdsrom på tomta. På tomter som grenser til Søndre gate, skal det i byggeforbudssone langs gata - jfr. særskilt symbol på plankartet - plantes <u>trær i rekker</u>. Tilsvarende gjelder for del av «K/F 1» der dette grenser mot «G/S 6» - areal som asfalteres / gruslegges / hellelegges o.l. - avkjørsel, biloppstillingsplass, areal for varetransport - areal for uteopphold og lek . <p>For område «BO» skal det - før byggesøknad tas opp til behandling - foreligge en situasjonsplan/utomhusplan som viser den <u>totale</u> utnyttelse av feltet.</p>
Utomhusanlegg	<p>Utomhusplanen skal gjennomføres samtidig med oppføring av bebyggelsen. I tilfelle bebyggelsen blir oppført <u>trinnsvis</u>, skal framtidig byggeareal på tomta gis en midlertidig parkmessig behandling.</p> <p>Utelagring tillates ikke.</p>
Avkjørsler	<p>Avkjørsler skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter.</p>
Frisiktsoner.	<p>I frisiktsoner tillates ikke plassert gjenstander, beplantning eller andre sikt-hindringer som rager høyere enn 0,5 m over tilstøtende veier. Parkering er ikke tillatt i frisiktsoner.</p>
Bruksareal forretningsbebyggelse.	<p>Planen tillater forretningsbebyggelse kun i byggeområdene benevnt «K/F 1» og «K/F 2». Innafor hvert av disse to områdene (kvartal E og F) kan forretningsbebyggelsen ha bruksareal (BRA) på <u>inntil 3000 m²</u>.</p>
Boliger	<p>Det tillates ikke boliger i områdene benevnt «K 2», «K 3», «K/F 1» og «K/F 2». For «K/H» tillates ikke boliger ut over det som er godkjent med hjemmel i reguleringsbestemmelser vedtatt 3.4.90.</p>
Farger. Gjerde/ rekkverk	<p>Utvendige farger skal godkjennes av kommunen.</p> <p>Alt areal som grenser til jernbanen, skal være inngjerdet. Der gate eller parkeringsområde grenser til jernbanen, skal det i tillegg oppføres veirekkverk.</p>

Revidert i henhold til kommunestyrets vedtak 16.11.99

*Sist revidert i henhold til kommunestyrets vedtak **07.03.2000***

DISSE BESTEMMELSER BLE VEDTATT AV
RANA KOMMUNESTYRE
I MØTE DEN 7. MARS 2000

Rana kommune

Frank Handå
teknisk sjef

*- Reguleringsbestemmelsene er sist revidert **28.01.2009** i henhold til mindre vesentlig reguleringsendring nr. 1 – vedtatt administrativt 13.02.2009.*



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Søndre gate 29A
8624 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Amanda Varem

Telefon: 480 56 343
E-post: amanda.varem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre