

aktiv.

Midtre gate 3, 8624 MO | RANA

**Fjordsentret | Godt planløst  
3-roms leilighet med to bad og  
stor terrasse på 25 m<sup>2</sup> | Garasje og  
sportsbod**



Eiendomsmegler MNEF

## Susanne Møgster Dahle

**Mobil** 901 76 857

**E-post** susanne.mogster.dahle@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 445 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 646 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 15 356,-  
**Selger:** Aud Sandnes dødsbo  
v/ fullmektig  
Anne Karin Solheim

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2010  
**BRA-i/BRA Total** 85/111 kvm  
**Tomtstr.:** 1291 kvm felles eiet  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 365, snr. 3  
**Andelsnr.:** 21  
**Oppdragsnr.:** 1807260011

# Godt planløst 3-roms leilighet med to bad og stor terrasse på 25 m2. Garasje og sportsbod.

Velkommen til Fjordsentret borettslag!

Her kan du bo i en koselig leilighet med gjennomtenkt planløsning og to bad. Strandpromenaden og småbåthavna er rett utenfor inngangsdøren, og sentrum med alle fasiliteter nås etter en liten spasertur.

Leiligheten har 2 soverom, der hovedsoverommet har direkte adkomst til eget privat bad. Med generøs takhøyde i oppholdsrom og store vindusflater i front får du en ekstra god romfølelse. Det er vannbåren varme i gulv, og dette er inkludert i månedlige felleskostnader. Fra stue er det skyvedør ut til en stor og delvis takoverbygget terrasse på 25 m2 med fin utsikt i retning mot Båsmo og Snøfjellet.

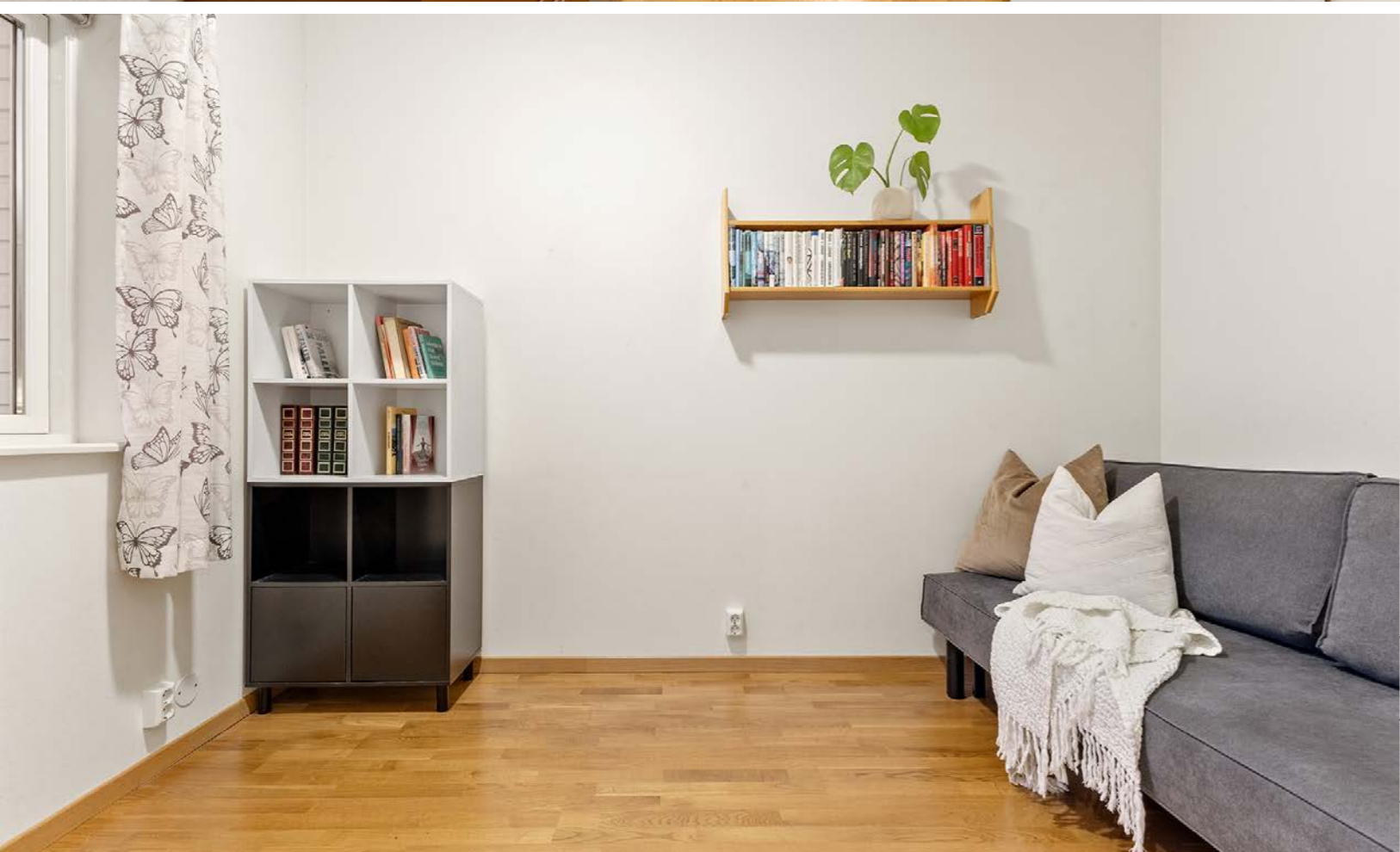
Med leiligheten følger egen garasje, samt sportsbod på fellesareal like ved leiligheten.

Velkommen til en hyggelig visning!

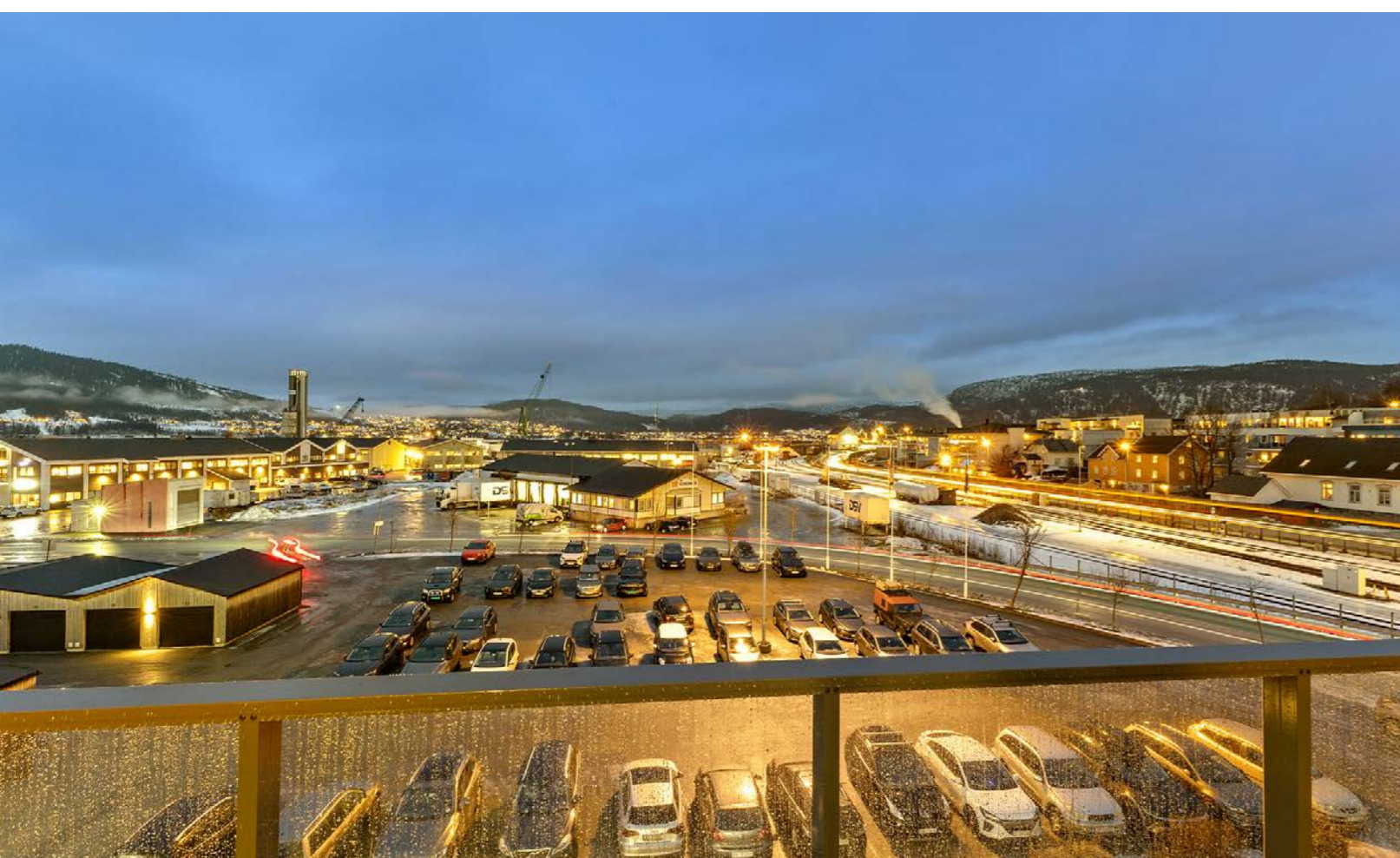



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	12
Tilstandsrapport .....	25
Forbrukerinformasjon .....	163
Budskjema .....	164









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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 85 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 111 kvm

TBA: 25 kvm

### Bruksareal fordelt:

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> inneholder: Entré, 2 soverom, garderobe, bad, bad/ vaskerom, stue og kjøkken.

TBA: 25 m<sup>2</sup> Terrasse.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Utvendig bod og 22 m<sup>2</sup> Garasje.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse- og balkongareal (TBA) er terrasse med utgang fra stuen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1291 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tilnærmet plan eiendom som i hovedsak består av asfalterte arealer.

Tomtestørrelse oppgitt i henhold til opplysninger fra forretningsfører.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger på taket av Vitensentret, nordvendt mot Snøfjellet. Her får du den populære Strandpromenaden og småbåthavna som nærmeste nabo, og sentrum med alle fasiliteter nås etter få minutters gange og via undergang. Leiligheten befinner seg i et kombinasjonsbygg og har blant

annet Vitensentret og Sjyen restaurant i samme bygg.

### Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Adkomst til leiligheten via heis eller felles innvendig trapperom. For nærmere beskrivelse av beliggenhet og adkomst, se kart i annonse på finn.no. Det vil bli skiltet ved utvendig inngangsparti ved annonserte fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Bygningen er et kombinasjonsbygg med bolig og næring. Bebyggelsen i nærområdet består av en blanding mellom næringsvirksomhet og boligbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Helgeland bbl v/Olaf Karstensen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Pre-fabrikkerte ferdige moduler i treverk, bygd på taket av eksisterende næringsbygg.

Enkel beskrivelse av bygningen i henhold til tilstandsrapport:

Flat takkonstruksjon tekket med papp. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk og utvendig liggende malt kledning. Isolert trebjelkelagt på ringmur av betong. Tak og vegger er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet, da dette ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Solscreen montert på vindu og balkongdør. Bygningen har malt hovedytterdør og

skyvebalkongdør i malt tre. Stor altan/terrasse målt ca. 25 kvm. med utgang fra stuen. Glassrekkverk. Dekke lagt med trykkimp.materialer med pålagt plastfliser. Delvis takoverbygd.

Enkel beskrivelse av garasje i henhold til tilstandsrapport:

Frittliggende garasje merket med nr.12, byggeår 2020. Garasjen er oppført med betongplate på mark. Enkel uisolert bindingsverk med utvendig stående panel. Saltakkonstruksjon tekket med papptekking. Isolert alu.port med motorstyring. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

### Verditakst

Kr 3 200 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Nei. Eiendommen er et dødsbo og selges med fullmakt. 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.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Velkommen til Midtre gate 3!

Her kan du bo i en koselig leilighet med gjennomtenkt planløsning og to bad.

Strandpromenaden og småbåthavna er rett utenfor inngangsdøren, og sentrum med alle fasiliteter nås etter en liten spasertur.

Leiligheten har 2 soverom, der hovedsoverommet har direkte adkomst til eget privat bad. Med generøs takhøyde i oppholdsrom og store vindusflater i front får du en ekstra god romfølelse. Det er vannbåren varme i gulv, og dette er inkludert i månedlige felleskostnader. Fra stue er det skyvedør ut til en stor og delvis takoverbygget terrasse på 25 m<sup>2</sup> med fin utsikt i retning mot Båsmo og Snøfjellet.

Med leiligheten følger egen garasje, samt sportsbod på fellesareal like ved leiligheten.

Velkommen til visning!

### Innvendig standard

Parkett på alle gulv i tørre rom. Keramiske fliser lagt på gulvet ved inngangspartiet. Malt slettstrie på alle vegger. Malt gipshimlinger. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Garderobeskap:

Garderobeskap på soverom samt skyvedørsgarderobe i entreen.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte høyglans slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri. Keramiske fliser lagt på veggen mellom overskap og kjøkkenbenk. Belysning under overskap. Frittstående kjøll/ fryseskap og komfyr, og integrert oppvaskmaskin. Det er avtrekk via balansert anlegg.

#### Bad:

Veggene har fliser. Malt gipshimling. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/ hjørne. Det er balansert ventilasjon.

#### Bad/vaskerom:

Veggene har fliser. Malt gipshimling. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og stikk til tørketrommel. Det er balansert ventilasjon.

#### Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Synlige avløpsrør av plast. Felles avløpsstamme med MA-rør eller tilsvarende.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Det er installert fjernvarme.
- Varmt tappevann leveres via felles varmeanlegg.
- Porttelefon montert.
- Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i entreen.
- Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere og husbrannslange.
- Leiligheten er sprinklet.

#### Elektrisk anlegg:

Anlegget ble sist kontrollert av Linea 12.10.2011. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget. På generelt grunnlag anbefales at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

#### Feil og mangler

Det henvises til en grundig gjennomgang av

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

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG3, TG2 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Et vindu på et av soverommene er vanskelig å lukke. Konsekvenser/ tiltak: Vinduer må justeres.
- Bad, overflater gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Sprekker/utvasking av fuger ved sluken. Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

- Tak- og veggkonstruksjon: Tak og vegger er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet, da dette ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar.
- Andre tomteforhold: Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

#### 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.

#### Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen og er som følger: Frittstående kjøll/ frysenskap og komfyr,

og integrert oppvaskmaskin. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

#### TV/Internett/Bredbånd

Signal Bredbånd AS - altibox avtale. Dekoder følger leiligheten ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr. 500 for tilknytning.

#### Parkering

Felles garasjeanlegg. Garasje nr. 12 medfølger denne leiligheten. Garasjerekken ble oppført i 2020.

#### Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Nor Forsikring, polisenummer 80436099

#### Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### 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 varmes opp med vannbåren varme i de fleste gulv. Oppvarming er inkludert i månedlige felleskostnader.

#### Energimerke

C -Grønn

#### Informasjon om energiklasse

Energiattest består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.

Energikarakteren:

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

Oppvarmingskarakteren:

Gir informasjon om energibehovet til oppvarming av rom og tappevann kan dekkes av andre energikilder enn strøm og olje. Oppvarmingskarakteren sier ingenting om hvor mye energi bygningen eller boligen bruker, kun i hvilken form denne energien kan brukes ut fra det oppvarmingsutstyret som er oppgitt.

Informasjonen er hentet fra [www.enova.no](http://www.enova.no).

## Borettslaget/Økonomi

#### Prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 200 000

#### Totalpris kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)  
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 201 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 210 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 213 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

#### Informasjon om kommunale avgifter

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 861 552 for år 2023

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 446 208 for 2023

#### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/ Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:  
25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:  
100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### Tilbud om lånefinansiering

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

## Boenheten

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 15356

#### Felleskostnader inkluderer

Oppgitte felleskostnader er pr. 20.01.2026 og fordeler seg slik:  
A-konto avdrag kr. 147

Reduksjon avdrag IN kr. -147  
A-konto rente kr. 6 151  
Felleskostnader kr. 7 961  
A-konto rente kr. 168  
Reduksjon renter IN kr. -168  
Fjernvarme kr. 1 244

Fellesutgifter dekker blant annet fjernvarme, vedlikehold varmeanlegg/tineanlegg, renhold fellesareal, felles forsikringer, kommunale avgifter, renovasjon, strøm fellesareal, grunnpakke kabel-tv/internett, drift/vedlikehold, kontigent boligbyggelag, styrehonorar m.v.

Vedtatte og planlagte endringer i borettslaget, eller endring i renter på fellesgjeld, kan påvirke størrelsen på felleskostnadene.

#### Andel Fellesgjeld

Kr 1 445 000

#### Fellesgjeld pr. dato

20.01.2026

## Borettslaget

#### Borettslagsnavn

Fjordsenteret borettslag

#### Organisasjonsnummer

995739372

#### Andelsnummer

21

#### Om borettslaget

Fjordsenteret borettslag består av 25 leiligheter og ligger i Rana kommune.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12129453069, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 20.01.2026: 5.15% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 69  
Saldo per 20.01.2026: 32 268 770  
Andel av saldo: 1 445 000  
Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2029 ( siste termin 30.06.2060 )  
Flytende rente fra 07.12.2014  
IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2029 utgjøre ca kr 1 616,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16362805728, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 20.01.2026: 5.15% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 30  
Saldo per 20.01.2026: 748 461  
Andel av saldo: 0  
Første termin: 30.12.2020Første avdrag: 30.06.2021 ( siste termin 30.12.2040 )  
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 48 000  
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 39 393  
Flytende rente

Borettslaget har IN-lån som kan nedbetales etter individuell avtale.

#### Sikringsordning fellesgjeld

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013. Oppsigelse før 1.des med virkning fra

kommende årsskifte.

#### **Forkjøpsrett**

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares etter budaksept. Dersom forkjøpsrett benyttes påløper det forkjøpsrettsgebyr som dekkes av den forkjøpsrettsberettigede.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Andelseiere i borettslaget
- 2 - Felles ansiennitet
- 2 - Medlem i Helgeland BBL

#### **Styregodkjennelse**

Ervervet av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig for laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenningen blir gitt og må videreselge boligen for egen regning dersom godkjenningen ikke blir gitt.

#### **Oppsummering generalforsamling**

Oppsummering av siste generalforsamling avholdt 24.03.2025:

- Det ble registrert andelseier med stemmerett.
- Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.
- Styrets informasjon tas til orientering.
- Årsregnskapet godkjennes.
- Generalforsamlingen vedtok at gjeldende husordensregler om dyrehold beholdes uendret.
- Vedtatt mot 7 stemmer.
- Valg av styreleder.
- Valg av styremedlem.
- Valg av varamedlem.
- Valg av valgkomite.
- Valg av delegat til generalforsamlingen i HELBO.

- Styrets godtgjørelse ble fastsatt.

Oppsummering av siste generalforsamling avholdt 26.03.2025:

- Det ble registrert 18 andelseiere med stemmerett.
- Totalt møtte 25 personer.
- Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.
- Årsregnskapet godkjennes.
- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp annuitetslån i DNB Bank ASA med inntil kr. 900.000 som nedbetales over 10 år, for å utføre nødvendig vedlikehold. Som sikkerhet for lånet er vedtatt å pantsette borettslagets faste eiendom gnr 20 bnr 365. Pant har prioritet foran borettsinnskuddet.
- Fjordsenteret borettslag velger Helgeland Revisjon som revisor.
- Det var ingen innkomne saker til behandling.
- Valg av styremedlem.
- Valg av varamedlem.
- Valg av valgkomite.
- Valg av delegat til generalforsamlingen i HELBO.
- Styrets godtgjørelse ble fastsatt.

Fullstendig protokoll ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vedtatte og planlagte endringer, eller endring i renter på fellesgjeld, kan påvirke størrelsen på felleskostnadene.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det må påregnes trappevask, dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer.

#### **Dyrehold**

I følge ordensreglene er det tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier

aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Lufting av husdyr tillates ikke i fellesarealet. Husdyret må aldri forlates i fellesarealet selv om band benyttes. Heisen må ikke benyttes ved lufting av husdyr. Bruk fortrinnsvis trapp mot Moholmen eller hovedtrapp. Unntak for personer som har hund og som selv ikke kan gå trappene.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Husordensregler og vedtekter for borettslaget ligger vedlagt i salgsoppgaven, og kjøper er forpliktet til å følge disse.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Helgeland Bbl

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 365, seksjonsnummer 3 i Rana kommune. Andelsnr. 21 i Fjordsenteret borettslag med orgnr. 995739372

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen (andelen) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Ingen.

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

1833/20/365/3:

28.09.1967 - Dokumentnr: 3699 - Rettighet

Rettighetshaver: Helgeland Kraft AS

Org.nr: 844 011 342

LEIEAVTALE

LEIE-TID: 40 ÅR

TRANSFORMATORROM

Overført fra: Knr:1833 Gnr:20 Bnr:365

Gjelder denne registerenheten med flere

2011/1039357-1/200 12.12.2011 FELLES

PANTEDOK BOR.INNSK

Beløp: NOK 36 890 520

Panthaver: FELLESKAPET AV INNSKYTERE JF. BRL.

§ 2-11

1. LEDD

LØPENR: 13361878

2013/837535-1/200 02.10.2013 \*\*

PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2011/1094307-1

2011/1094307-1/200 30.12.2011

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 36 890 520

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

2015/20039-1/200 09.01.2015 \*\* TRANSPORT AV

PANTHAVER

FRA: SPAREBANK 1 HELGELAND

ORG.NR: 937 904 029

TIL: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

2014/1129289-1/200 22.12.2014

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 236 103

Panthaver: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006

2020/2871382-1/200 13.08.2020

21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 700 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

2020/3226589-1/200 23.10.2020

21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 200 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

08.12.2011 - Dokumentnr: 1024840 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1135/9136

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Leiligheten:

Rana kommune har oversendt godkjente tegninger av leiligheten og bod datert 21.02.2008. Tegninger stemmer overens med dagens bruk. Det ble utstedt ferdigattest 13.05.2011 for 25 leiligheter bygd i 4 rekker på taket av Fjordsenteret. Tiltakets art er påbygg.

Garasje:

Rana Kommune har oversendt ustemplede tegninger datert 15.04.2020 for garasjer. Det ble utstedt ferdigattest for riving av, og bygging av nytt garasjeanlegg, datert 17.12.2021.

Det er borettslagets ansvar å sørge for at nødvendige dokumenter som byggegodkjente tegninger og ferdigattest er mottatt, kontrollert og godkjent hos Rana Kommune. Søknadspliktige, interne forandringer i leiligheten er den enkelte andelseiers ansvar.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via offentlig vei eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert formål som blant annet boliger, kjørevei, garasjer, bevertning, park og busslomme.

Eiendommen er omfattet av følgende

reguleringsplaner:

Id 2060

Navn Søndre felt og Moholmen

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 203.04.1990

Id 2097

Navn Fjordsenteret - ny revisjon

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.02.1998

Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen omfattes av kommuneplan med ID KDP2013 "kommunedelplan for Mo og omeng" med ikrafttredelse 16.06.2014. Kommunedelplan kan mottas etter henvendelse til meglerkontor. Kommunen opplyser videre om følgende kommunedelplaner under arbeid: KDPBU2024, Kommunedelplan for byutvikling. For mer informasjon besøk kommunens hjemmeside.

#### **Adgang til utleie**

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil tre år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Reglene fastsettes jfr. Borettslagsloven.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

Når kjøper er forbruker:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. 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**

Avklares i forbindelse med budgivning. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand.

#### **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.

#### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **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 (selgerne) 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.

#### **Meglere vederlag**

Meglerprovisjon 1,5 % av salgssum. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 000, tilretteleggingshonorar kr 8 900, 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**

Susanne Møgster Dahle  
Eiendomsmegler MNEF  
susanne.mogster.dahle@aktiv.no  
Tlf: 901 76 857






#### **Oppdragstaker**

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

Salgsoppgavedato  
23.02.2026



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Midtre gate 3, 8624 MO I RANA
-  RANA kommune
-  gnr. 20, bnr. 365
-  Andelsnummer 21

## Markedsverdi

**3 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.11.2025    Rapportdato: 14.11.2025    Oppdragsnr.: 21602-1100    Referansenummer: BW5727

Autorisert foretak: Helgeland BBL    Sertifisert Takstingeniør: Olaf Andreas Karstensen    Vår ref: Olaf Karstensen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Helbo Takst

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

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

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

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

### Rapportansvarlig

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

### Medansvarlig

John-Roger Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
jrh@helgelanbbbl.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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 god standard innvendig, og er generelt godt vedlikeholdt. Det er fellesarealer utvendig, og egen garasje i rekke som følge 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 bygningkonstruksjonene eller bygningsdelene. Utvendig vedlikehold av bygningsmassen er det Fjordsenteret borettslag som forestår.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flat takkonstruksjon teknet med papp. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk og utvendig liggende malt kledning. Isolert trebjelkelagt på ringmur av betong.

Tak og vegger er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet, da dette ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Solscreen montert på vindu og skyvedørsbalkong dør. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Stor altan/Terrasse målt ca. 25 kvm. med utgang fra stuen. Glassrekkverk. Målt rekkverkshøyde til 103 cm. Dekke lagt med trykkimp.materialer med pålagt plastfliser. Delvis takoverbygg.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på alle gulv i tørre rom. Keramiske fliser lagt på gulvet ved inngangspartiet. Malt slettstriepå alle vegger. Malt gipshimlinger. Etasjeskiller er av isolert trebjelkelag. Målt planavvik gjennom hele stuerommet på 5 mm. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører. Garderobeskap på soverom samt skyvedørgarderobe i entreen.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Malt gipshimling. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm. Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skillevegg mellom garderobe og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Malt gipshimling. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm. Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom gang og bad/vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte høyglans slette 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 kjøll/fryseskap og komfyr ved befaring. Integrert oppvaskmaskin. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert. Det er avtrekk via balansert anlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør av plast. Felles avløpsstamme med MA-rør eller tilsvarende. Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert fjernvarme. Varmt tappevann leveres via felles varmeanlegg. Porttelefon montert. Oppvarming ved hjelp av vannbåren varme i gulvene. Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i entreen. Anlegget ble sist kontrollert av Linea 12.10.2011. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget. Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere og husbrannslange. Leiligheten er sprinklet.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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



## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 650 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

### Bod

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

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

### Garasje

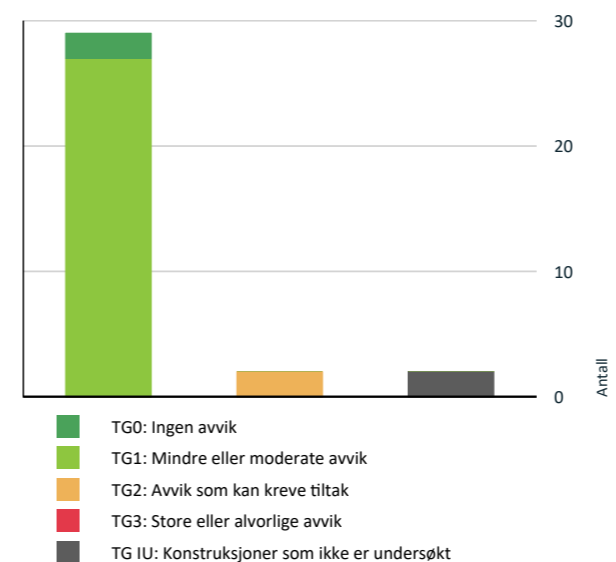
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer overens med dagens planløsning.



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### 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.

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Tak- og veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2010

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest datert 13.05.2011.

**Anvendelse**

Andelsleilighet for eget bruk

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Tak- og veggkonstruksjon

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Flat takkonstruksjon tekket med papp. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk og utvendig liggende malt kledning. Isolert trebjelkelagt på ringmur av betong.

Tak og vegger er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet, da dette ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Solscreen montert på vindu og skyvedørsbalkong dør.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Et vindu på et av soverommene er vanskelig å lukke.

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduer må justeres.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.



### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor altan/Terrasse målt ca. 25 kvm. med utgang fra stuen. Glassrekkverk. Målt rekkverkshøyde til 103 cm. Dekke lagt med trykkimp.materialer med pålagt plastfliser. Delvis takoverbygd.



## INNVEDIG

# Tilstandsrapport

### Overflater

Parkett på alle gulv i tørre rom. Keramiske fliser lagt på gulvet ved inngangspartiet. Malt slettstrie på alle vegger. Malt gipshimlinger.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av isolert trebjelkelag. Målt planavvik gjennom hele stuerommet på 5 mm.

### Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



### Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom samt skyvedørgarderobe i entreen.



## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 2.ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Malt gipshimling.

### 2.ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Sprekker/utvasking av fuger ved sluken.

**Konsekvens/tiltak**

- Fuger bør skiftes ut.



## Tilstandsrapport



### 2.ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



### 2.ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 2.ETASJE > BAD

## Tilstandsrapport

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

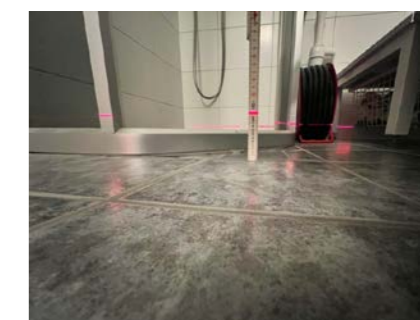
#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Malt gipshimling.

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.



### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## Tilstandsrapport



### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



### KJØKKEN

#### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte høyglans slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum 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 kjøl/fryseskap og komfyr ved beforing. Integrert oppvaskmaskin. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



## Tilstandsrapport



### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

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



#### Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Felles avløpsstamme med MA-rør eller tilsvarende.

#### Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

#### Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

#### Varmtvannstank

Varmt tappevann leveres via felles varmeanlegg.

#### Andre installasjoner

Porttelefon montert.



#### Vannbåren varme

Oppvarming ved hjelp av vannbåren varme i gulvene.

## Tilstandsrapport



### ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Anlegget ble sist kontrollert av Linea 12.10.2011.  
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.  
**2010 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, branntilløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

### Generell kommentar

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.

## Tilstandsrapport



### ! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere og husbrannslange. Leiligheten er sprinklet.

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

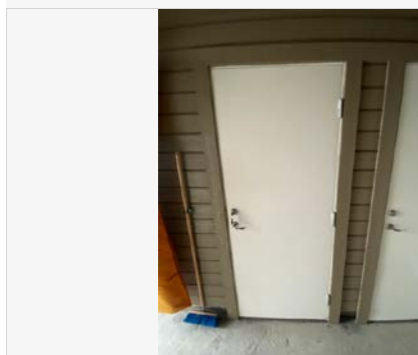
### TOMTEFORHOLD

#### ! TG IU Andre tomteforhold

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

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Bod/lager

**Byggeår**

2010

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Sportsbod beliggende i felles bygg ute på takflaten.

Boden er oppført i bindingsverk med innvendige vegger og himling kledd med gipsplater.

Malt gulv. Innlagt strøm og varme. Boden er sprinklet.

Malt tett isolert dør.

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



### Garasje

**Anvendelse**

Oppstillingsplass for kjøretøy

**Byggeår**

2020

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest datert 17.12.2021

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Frittliggende garasje merket med nr.12 i nybygd rekke.

Garasjen er oppført med betongplate på mark. Enkel uisolert bindingsverk med utvending stående panel.

Saltakkonstruksjon tekket med papptekking. Isolert alu.port med motorstyring.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

85 m<sup>2</sup>/85 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter* : Entré, 2 Soverom, Garderobe, Bad, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken

*Andre bygg*: Bod, Garasje

*Bruksareal andre bygg*: 26 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 200 000

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 andelsbolig**

Kr 4 650 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi uten fradrag**

4 650 000

Tillegg for andel fellesformue + 8 423

Fradrag for andel felles gjeld - 1 445 000

**Konklusjon markedsverdi**

3 200 000

### 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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 82 m <sup>2</sup> 2018 2 sov	11-06-2025	2 950 000	<b>2 950 000</b>	2 025 000	4 975 000	<b>60 671</b>
2 Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 78 m <sup>2</sup> 2018 2 sov	29-02-2024	2 475 000	<b>2 200 000</b>	2 225 000	4 425 000	<b>56 731</b>
3 Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 78 m <sup>2</sup> 2018 2 sov	22-07-2025	2 500 000	<b>2 400 000</b>	2 125 000	4 525 000	<b>55 864</b>
4 Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 77 m <sup>2</sup> 2015 2 sov	16-01-2024	2 500 000	<b>2 150 000</b>	1 925 000	4 075 000	<b>52 922</b>
5 Midtre gate 3 ,8624 MO I RANA 72 m <sup>2</sup> 2010 2 sov	20-03-2024	2 700 000	<b>2 600 000</b>	1 179 341	3 779 341	<b>52 491</b>
6 Søndre gate 19 ,8624 MO I RANA 72 m <sup>2</sup> 2000 2 sov	17-03-2025	3 850 000	<b>3 750 000</b>	5 064	3 755 064	<b>52 154</b>
7 Midtre gate 3 ,8624 MO I RANA 123 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	26-08-2025	5 290 000	<b>4 610 000</b>	1 490 999	6 100 999	<b>49 602</b>
8 Søndre gate 7 ,8624 MO I RANA 102 m <sup>2</sup> 2009 3 sov	01-10-2025	3 600 000	<b>3 450 000</b>	1 318 954	4 768 954	<b>45 419</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader inkl.strøm og fjernvarme Kr. 182 316

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 182 500**

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 200 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 520 000

**Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Kr. 3 700 000**

#### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 50 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. -

**Sum teknisk verdi - Bod Kr. 50 000**

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 400 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 20 000

**Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 380 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 4 130 000**

### 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. 500 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 500 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 650 000**

# 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

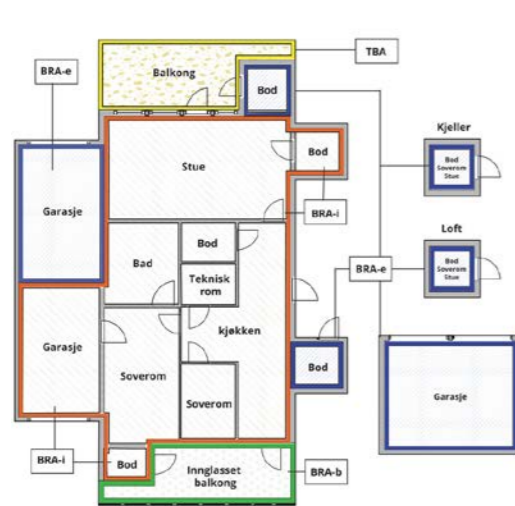
## Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	85			85	25
<b>SUM</b>	<b>85</b>				<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, garderobe, bad, bad/vaskerom, stue, kjøkken		

## Kommentar

Terrasse- og balkongareal (TBA) er terrasse med utgang fra stuen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

# Arealer

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	79	3
<b>Bod</b>	0	4
<b>Garasje</b>	0	22

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør
	Anne-Karin Sandnes/Solheim	Kunde
	John-Roger Hansen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	365		0	10736 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Midtre gate 3

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/FJORDSENTERET BORETTSLAG	995739372	H0303	Helgeland BBL.	Sandnes Aud

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
21	5 000	31.12.2024 1 445 000	31.12.2024 8 423	31.12.2024 1 445 000

## Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	125 000	
Omløpsmidler:		669 579	Samlet innskuddskapital:	36 890 520
Kortsiktig gjeld (-)	-	455 477	Langsiktig gjeld (+):	+ 37 917 024
Disponible midler:		214 102	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	74 807 544

### Kommentar

Andel disponible midler og fellesgjeld pr. 31.12.2024. Fellesgjelden kan variere over tid, og den kan også øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger på taket av Vitensentret, nordvendt mot Snøfjellet. Leiligheten har terrasser med glassrekkverk, utvendig bod og nyoppført garasje i rekke. Det er heis fra bakkenivå opp til borettslagets fellesareal. Fellesarealet er meget velholdt og koselig opparbeidet med felles sittegruppe.

### 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 2097 med plannavn Fjordsenteret - ny revisjon med planstatus Endelig vedtatt arealplan. Ikraftredelsesdato 23.09.2003. Reguleringsformål Park.

### Om tomten

Tilnærmet plan eiendom som i hovedsak består av asfalterte arealer.

### Tinglyste/andre forhold

Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.

### Kommuneplan

Gjeldende kommunedelplan KDP2013 Kommunedelplan for Mo og Omegn med planstatus Endelig vedtatt arealplan. Ikraftredelsesdato 16.06.2014  
Arealformål Forretninger, nåværende.

KDPBU2024 Kommunedelplan byutvikling, Kommunedelplan med planstatus Planforslag.  
Arealformål Sentrumsformål med arealbrukstatus Nåværende.

### 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.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.  
Ansiennitetsregler: 1. Andelseiere i Fjordsenteret brl. 2. Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.

Det er to måter avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt, og de som er interessert boligen må melde seg innen en gitt frist. Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at Helgeland BBL henvender seg til de som har meldt interesse og spør om noen ønsker benytte sin forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må det raskt, og med bindende virkning, tas stilling til om forkjøpsrett gjøres gjeldende.

Fastprisavklaring:

Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fast pris, er melding om forkjøpsrett som er levert innen meldefrist forpliktende. Det er da plikt om overta boligen hvis ingen med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av en blanding mellom næringsvirksomhet og boligbebyggelse.

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Nor forsikring	80436099	Fullverdi	84 363 399	91 383
<b>Kommentar</b> Gjelder for hele brl. Betales over mnd. felleskostnader				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Innkalling gen.forsamling	20.02.2025		Innhentet	24	Nei
Protokoll	26.03.2025		Innhentet	4	Nei
Vedtekter Fjordsenteret Vel	25.06.2013		Innhentet	1	Nei
Vedtekter Fjordsenteret	08.09.2010		Innhentet	8	Nei
Ordensregler	31.05.2011		Innhentet	3	Nei
Boliginfo	07.11.2025		Innhentet	2	Nei
Rapport Linea	10.11.2025		Innhentet	1	Ja
Forenklet energiattest	10.11.2025		Innhentet	6	Ja
Div. tegninger		Div. plan, snitt og fasader samt garasjetegninger.	Innhentet		Nei
Div. ferdigattester		Boliger og garasjer etc.	Innhentet		Nei
Kommunedelplan Mo og omegn	03.02.2016		Innhentet	21	Nei
Kommuneplankart	07.11.2025		Innhentet	1	Nei
Regulereingsbestemmelser	03.05.2024		Innhentet	7	Nei
Reguleringsplankart	07.11.2025		Innhentet	2	Nei
Vegstatuskart for eiendom	07.11.2025		Innhentet	1	Nei
Grunnkart	07.11.2025		Innhentet	1	Nei
Utenomhusplan			Innhentet	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BW5727>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

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

## Forespørsel om elektrisk anlegg i Midtre Gate 3, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde: SANDNES AUD  
Målnummer: 6970631409787883  
Anlegget ble sist kontrollert: 12.10.2011  
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

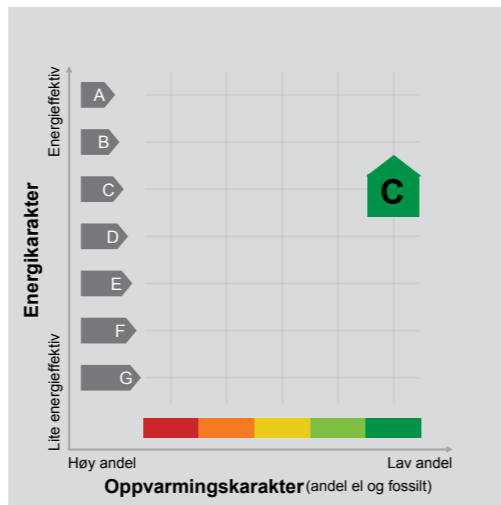
*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune  
Tilsynsingeniør

# ENERGIATTEST



Adresse	Midtre gate 3
Postnummer	8624
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	365
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11993168
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-188376
Dato	10.11.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innnetemperaturen

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2010
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	82
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme  
**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggsjirter/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 4: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 frossetmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



# 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 meglere som står for salget.

## Selgere

Anne Karin Solheim

## Boligen

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

Midtre gate 3

8624 MO I RANA

1833-20/365/0/0

Fremtind

Meglere oppdragsnummer: 1807260011 1



## 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

Kjenner ikke til noen negative forhold.



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

## ORDENSREGLER FOR FJORDSENTERET BORETTSLAG

Godkjent av generalforsamlingen 31.05.2011

### 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at ventilasjonsanlegget er på og ventiler åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Filter skal skiftes min. 1 gang pr. år.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen eller uteboden ikke benyttes som lagringsplass for søppel og skrot som skal kasseres.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre endringer på yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Som uteareal regnes også rekkverk på egen terrasse.

#### 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Til farlig avfall benyttes de røde boksene som hver leilighet har. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Til annet avfall benyttes HAF sine mottaksstasjoner.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser etter en faktisk beskrivelse.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke fugler, rotter, mus og andre skadedyr til boligene. Fugler må ikke mates fra egen terrasse.

Inngangsdør nede skal alltid være låst.

#### 5. Parkering

Borettslaget er ikke tildelt eget område til parkering på parkeringsplassen tilhørende Fjordsenteret. Garasjene må derfor benyttes i størst mulig grad. Dersom vi benytter parkeringsplassen må bilene må flyttes i f.m. brøyting samt spyling og rengjøring av parkeringsarealet.

#### 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Lufting av husdyr tillates ikke i fellesarealet. Husdyret må aldri forlates i fellesarealet selv om band benyttes. Heisen må ikke benyttes ved lufting av husdyr. Bruk fortrinnsvis trapp mot Moholmen eller hovedtrapp. Unntak for personer som har hund og som selv ikke kan gå trappene.

#### 7. Andre bestemmelser

#### 8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

## Vedtekter

for Fjordsenteret Borettslag

vedtatt 8. september 2010.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Fjordsenteret Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

##### 1-3

- (1) Borettslaget ligger i Rana Kommune og har forretningskontor i Rana Kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr 5 000,-.

- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget dersom annet ikke fremgår av borettslagets vedtekter. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- (3) Uansett kan juridiske personer eie andeler i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 og § 4-3. I tillegg kan yrkesutøver som står som utbygger og stiftere av borettslaget eie andeler i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 2-12.

- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 1. ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som kan få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Utbygger som har registrert andeler i henhold til borettslagslovens § 2-12, har rett til å overlate bruken av leilighet til andre. Styret skal varsles om utleie og har ikke rett til å nekte utleie uten saklig grunn. Overlating av bruk reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(3) Borettslaget kan ha individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN ordning).

### 7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
    - salg eller kjøp av fast eiendom,
    - å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  - andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9 Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **1. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

### **2. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtekter må etter den 31. juni 2011 samtykkes fra boligbyggelaget, jf borettslagsloven § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Vedtatt i Ekstraordinær Generalforsamling 25.06.2013

### **Vedtekter for Fjordsenteret Vel**

1. Mandat og formål  
Fjordsenteret Vel (heretter kalt Velet) er et utvalg gitt som mandat av Fjordsenteret BRL å bidra til alminnelig trivsel og gode sosiale relasjoner mellom beboerne.
2. Medlemskap  
Alle beboere som eier, leier eller på andre måter inngår i husholdninger bosatt i Fjordsenteret BRL, er medlem.
3. Økonomi  
Det betales ingen medlemskontingent. Kostnader vedrørende Velets virksomhet dekkes ved tildelinger fra Borettslagets Styre.
4. Aktuelle arbeidsoppgaver
  - Organisere dugnader vedrørende rydding og stell av fellesarealer
  - Organisering av sosiale tiltak
  - Fremme forslag om investeringer og tiltak som medfører kostnader
  - Løpende rapportering til Borettslagets Styre om utførte tiltak
  - Levering av årsmelding til Borettslagets Generalforsamling
5. Organisering  
Velets ledergruppe består av fem medlemmer. Utvalget konstituerer seg selv med leder.
6. Valg  
Ledergruppen velges for to år av Borettslagets Generalforsamling. Bare en person fra hver boenhet er valgbar. Faste medlemmer i Borettslagets Styre er ikke valgbare.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Ola Wiik Sjøberg

Dato utkjørt: 20.01.26 Side 1 av 2

Fjordsenteret borettslag V<sup>3</sup> r ref.: 103/21  
 Midtre Gate 3 H0303 Type: Borettslag tilknyttet  
 8624 MO IRANA Eiere: Aud Sandnes  
 Organisasjonsnr: 995 739 372 Andelsnr: 21

**1: Felleskostnader**Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 15 356

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A-konto avdrag	147
	Reduksjon avdrag IN	-147
	A-konto rente	6 151
	Felleskostnader	7 961
	A-konto rente	168
	Reduksjon renter IN	-168
Objekt:	Fjernvarme leilighet 21 ( 351 - 21 )	1 244

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.  
 Oppsigelse frj 1.des med virkning fra kommende <sup>3</sup> rsskifte.

Ved salg avregnes renter og avdrag p<sup>3</sup> finansdel**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	1 445 000	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	1 445 000
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	37 875 337,09	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	33 048 913

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 12129453069, DNB Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 2 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 20.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 20.01.2026: 32 268 770

Andel av saldo: 1 445 000

Fjorste termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2029 ( siste termin 30.06.2060 )

Flytende rente fra 07.12.2014

IN-l<sup>3</sup> n som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale.

Ut i fra dagens l<sup>3</sup> nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2029  
 utgjøre ca kr 1 616,00 per m<sup>3</sup> ned for denne boligen

L<sup>3</sup> nenummer: 16362805728, DNB Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 2 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 20.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 20.01.2026: 748 461

Andel av saldo: 0

Fjorste termin: 30.12.2020Fjorste avdrag: 30.06.2021 ( siste termin 30.12.2040 )

Opprinnelig innfrielse l<sup>3</sup> n (IN): 48 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 39 393

Flytende rente

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Ola Wiik Sjøberg

Dato utkjørt: 20.01.26 Side 2 av 2

Fjordsenteret borettslag V<sup>3</sup> r ref.: 103/21  
 Midtre Gate 3 H0303 Type: Borettslag tilknyttet  
 8624 MO IRANA Eiere: Aud Sandnes  
 Organisasjonsnr: 995 739 372

**3: Fellesgjeld**IN-l<sup>3</sup> n som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale Garasje

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: John-Roger Hansen

Dato utført: 07.11.25 Side 1 av 2

Fjordsenteret borettslag	Vår ref.: 103/21	Fødselsdato eier: 20.04.1940
Midtre Gate 3 H0303	Type: Borettslag tilknyttet	
8624 MO I RANA	Eiere: Aud Sandnes	
Organisasjonsnr: 995 739 372	Andelsnr: 21	

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	15 193
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	
A-konto avdrag	144
Reduksjon avdrag IN	-144
A-konto rente	6 219
Felleskostnader	7 730
A-konto rente	174
Reduksjon renter IN	-174
Objekt:	Fjernvarme leilighet 21 ( 351 - 21 ) 1 244

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013. Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 445 000	Gjeld siste årsoppg.: 1 445 000
Klient ajourf. lån:	37 896 873,56	Klient gj. s. årsoppg.: 33 048 913

#### Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12129453069, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.11.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 07.11.2025: 32 268 770

Andel av saldo: 1 445 000

Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2029 ( siste termin 30.06.2060 )

Flytende rente fra 07.12.2014

IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale.

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2029 utgjøre ca kr 1 616,00 per måned for denne boligen**

Lånenummer: 16362805728, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.11.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 07.11.2025: 764 829

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.12.2020Første avdrag: 30.06.2021 ( siste termin 30.12.2040 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 48 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 40 254

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale Garasje

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rita Kristiansen

Adresse: Midtre Gate 3 H0312

Postnr/-sted: 8624 MO I RANA

Telefon: Mob.: 99372652

E-post: fjordsenteret.br@helbo.no

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: John-Roger Hansen

Dato utført: 07.11.25 Side 2 av 2

Fjordsenteret borettslag	Vår ref.: 103/21	Fødselsdato eier: 20.04.1940
Midtre Gate 3 H0303	Type: Borettslag tilknyttet	
8624 MO I RANA	Eiere: Aud Sandnes	
Organisasjonsnr: 995 739 372		

### 6: Ligning - 2024

	Gjeld: 1 445 000	Andre inntekter: 4 460
Annen formue: 8 423	Utgifter: 82 284	

### 7: Pålydende

Pålydende: 5 000	Opprinnelig innskudd: 1 445 000
Andelsnr: 21	Partialobligasjonsnr: 21

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2010

Gårds/bruksnr: 20/365

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1291.97

### 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Nor Forsikring Polisenr: 80436099

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.05.2010 Første innflytting: 08.10.2010 SSBnr: H0303

Etasje: 3 Oppvarmingstype: Fjernvarme

Heis: Ja

Parkeringstype: Felles garasjeanlegg (Garasje nr 12)

Systemlås: Ja Antall rom: 3

Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom: 3

Livsløp standard: Ja Kategori: Mellom 80 - 90 m2

Ansiennetsregler: 1 - Andelseiere i borettslaget

2 - Felles ansiennitet

2 - Medlem i Helgeland BBL

Fasiliteter:

Felles garasjeanlegg

Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fjordsenteret borettslag tirsdag 24.03.2026 kl. 19:00 - Vitensenteret, 2.etg. (samme møterom som i fjor).

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble Rita Kristiansen valgt.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Til å føre protokollen etter generalforsamling ble Åse Fagerli valgt.

### 1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Til å signere protokollen ble Ellinor Fløtnes valgt.

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Det ble registrert andelseier med stemmerett.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

**Vedtak:**

Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Opphevelse av forbud mot dyr i heis - Husordensreglene pkt.6

Jeg ber med dette om at generalforsamlingen stemmer over mitt forslag.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok at gjeldende husordensregler om dyrehold beholdes uendret. Vedtatt mot 7 stemmer.

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Rita Kristiansen

**Vedtak:**

Som styreleder for 2 år ble Rita Kristiansen valgt.

### 5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Terje Israelsen

**Vedtak:**

Som styremedlem for 2 år ble John Ole Frøysa valgt.

### 5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Ellinor Fløtnes

John Ole Frøysa

**Vedtak:**

Som varamedlem for 1 år ble Ellinor Fløtnes og Jorunn Jacobsen valgt.

### 5.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Geir Rønning

Jorunn Jacobsen

**Vedtak:**

Som valgkomite ble Kirsten Jessen Frøysa og Geir Rønning valgt.

### 5.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

Generalforsamlingen kan velge delegert(e) og varadelegert(e). Det kan velges en delegert og varadelegert pr. påbegynte 70 andeler i borettslaget. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

**Vedtak:**

Som delegat til generalforsamlingen i HELBO ble Eldbjørg Edvardsen valgt med Geir Høgås som varadelegat.

**6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 26.03.2025 til tirsdag 24.03.2026.

**Vedtak:**

Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 84.000,- . Generalforsamlingen overlater fordelingen av honoraret til styret.

**Protokoll for Fjordsenteret borettslag**

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rita Kristiansen (sign.)	24.03.2026
Sekretær	Åse Fagerli (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Ellinor Fløtnes (sign.)	24.03.2026

## TIL ANDELSEIERNE I FJORDSENTERET BORETTSLAG



**Jeg taper aldri. Enten vinner jeg eller så lærer jeg.**  
*Per Fugelli*

### INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**tirsdag 24.mars 2026**  
**Kl. 19.00 Vitensenteret, 2 etg.**  
**(samme møterom som i fjor)**

#### **INNHold :**

- Saksliste
- Årsrapport
- Årsregnskap 2025 m/noter
- Revisjonsberetning

### Innkalling til generalforsamling i Fjordsenteret borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 24.03.2026 19:00 i Vitensenteret, 2.etg. (samme møterom som i fjor)

#### **Til behandling foreligger følgende saker**

##### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av stemmeberettigede
- 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

##### 2 Informasjon fra styret / årsrapport

##### 3 Årsregnskap 2025 med revisors beretning

##### 4 Innkomne saker

- 4.1 Opphevelse av forbud mor dyr i heis - Husordensreglene pkt.6

##### 5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styreleder for 2 år
- 5.2 Styremedlem for 2 år
- 5.3 Varamedlem for 1 år
- 5.4 Valgkomite for 1 år
- 5.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

##### 6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

10.03.2026

Fjordsenteret borettslag

Rita Kristiansen

Styreleder

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av sekretær

**Forslag til vedtak:** Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

### 1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Opphevelse av forbud mot dyr i heis - Husordensreglene pkt.6

Jeg ber med dette om at generalforsamlingen stemmer over mitt forslag.

**Forslag til vedtak:** Opphevelse av forbud mot dyr i heis.

**Styrets innstilling:** Saken legges fram for generalforsamlingen.

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Rita Kristiansen

### 5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Terje Israelsen

### 5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Ellinor Fløtnes

John Ole Frøysa

### 5.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Geir Rønning

Jorunn Jacobsen

### 5.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

Generalforsamlingen kan velge delegert(e) og varadelegert(e). Det kan velges en delegert og varadelegert pr. påbegynte 70 andeler i borettslaget. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 26.03.2025 til tirsdag 24.03.2026.

## Årsrapport Fjordsenteret borettslag 2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Rita Kristiansen  
Styremedlem, Terje Israelsen  
Styremedlem, Anne-Lise Grønningsæter Loftfjell  
Varamedlem styre, Ellinor Fløtnes  
Varamedlem styre, John Ole Frøysa

Som det vises av oversikten består styret av 1 mann og 2 kvinner.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

### Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Det har vært avholdt 4 styremøter i 2025.

Styret har arbeidet med følgende saker i 2025:

1. Arbeidet med nye rekkverk på altanene ble avsluttet på slutten av 2025.
2. Arbeidet med renovering av altaner og søyler/drager i 4 etg. ble avsluttet i Mars 2025.
3. Feil og mangler som ble avdekket i brannkontroll fra desember 2024 er utbedret.
4. Ny avtale på TV/Internett er signert med Signal. Gjelder for to år.
5. Riving av to gamle boder, og bygging av en ny og større bod, er utført på doning.
6. Den nye boden og de øvrige utvendige veggene på bodene ble malt på doning.
7. Ny vegg ved heishuset ble satt opp på doning.
8. Styret har behandlet sak om skifte av utelamper på leilighetene og elektroniske dørlås. Begge sakene er satt på vent pga store kostnader. Vår økonomi trengs å bygges opp før vi gjør investeringer som ikke er akutt.

9. Signering av avtale med Moment AS om kjøtsel av museums- og vitensenterparken parken.

Planer for året 2026

1. Nye vindskier på bodbygget og maling av yttervegger inn mot tekniskrommene.
2. Befaring på yttervegger som gjelder leilighetene. Må noe skiftes pga råte? Bør veggene males på nytt?  
Sist vi malte opp bygget var i 2017. Styret vil utrede behovet for ny runde med maling, eventuelt å plattså noen vegger med samme plater som er brukt i endeveggene.

### Lagets drift og økonomi

Fjordsenteret borettslag består av 25 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i Gjensidige Nor Forsikring med polisenr. 80436099.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 02.03.2026

For Styret i Fjordsenteret borettslag

Rita Kristiansen

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2026

**Resultatregnskap 2025 Fjordsenteret borettslag**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 342 616	2 252 580	2 342 500	2 412 775
Sentralvarmeavgift		379 428	379 428	380 000	379 571
Strømvavgifter		0	0	18 000	0
Strøm elbil-lading		33 051	19 515	0	23 000
IN andel renter og avdrag		1 853 237	1 912 505	1 839 320	1 676 628
IN-andel avdrag andelseiere		10 005	9 236	0	0
Andre inntekter	1	13 200	53 500	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 631 537</b>	<b>4 626 764</b>	<b>4 579 820</b>	<b>4 491 974</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Andre lønnskostnader	2	0	0	1 000	1 120
Personalkostnader	2	6 630	3 570	3 570	4 131
Styrehonorar	3	130 000	70 000	70 000	80 000
Revisjonshonorar	4	5 950	6 850	7 500	7 500
Forretningsførerhonorar		87 204	100 152	102 155	102 155
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		22 794	1 569	52 000	30 000
Drift/vedlikehold	5	396 855	3 560 357	570 000	577 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	5	5 246	0	10 000	10 000
Drift/vedlikehold heiser	5	62 738	30 322	45 000	70 000
Kabel-tv/internett		159 700	179 700	185 300	155 000
Forsikringer	6	147 780	128 926	140 000	155 793
Kommunale avgifter		478 268	454 066	492 253	523 991
Fellesstrøm		66 036	71 288	90 000	65 372
Strøm elbil-lading		7 232	0	0	0
Fjernvarme		359 897	335 053	390 000	390 000
Vedlikehold varmeanlegg/tineanlegg		0	12 050	15 000	15 000
Renhold, fellesareal		43 320	41 295	43 000	45 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	0	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 273	1 337	2 000	2 000
Telefon og porto		0	225	5 500	5 000
Kontingenter		18 251	19 051	23 000	20 351
Andre driftskostnader	7	14 198	9 071	32 500	32 250
Avskrivninger	8	7 928	7 928	8 000	7 928
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 021 301</b>	<b>5 032 810</b>	<b>2 289 778</b>	<b>2 301 591</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 610 236</b>	<b>-406 047</b>	<b>2 290 042</b>	<b>2 190 383</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		65 728	112 647	1 000	258
Rentekostnader		1 821 536	1 883 327	1 844 733	1 701 623
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-1 755 808</b>	<b>-1 770 680</b>	<b>-1 843 733</b>	<b>-1 701 365</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>854 428</b>	<b>-2 176 727</b>	<b>446 309</b>	<b>489 018</b>
Overført til egenkapital		854 428	0	0	0
Overført fra egenkapital		0	-2 176 727	0	0

**Balanse 2025 Fjordsenteret borettslag orgnr: 995 739 372**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt		250 000	250 000
Bygninger		74 553 160	74 553 160
Andre anleggsmidler		38 320	46 249
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>8</b>	<b>74 841 480</b>	<b>74 849 409</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>74 841 480</b>	<b>74 849 409</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanse		0	16 294
Periodisering kostnader		109 731	92 914
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	9	1 055 611	560 371
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 165 343</b>	<b>669 579</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 006 823</b>	<b>75 518 988</b>

**Balanse 2025 Fjordsenteret borettslag orgnr: 995 739 372**

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital		985 395	130 967
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>1 110 395</b>	<b>255 967</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
Vedlikeholdsavsetning		36 000	0
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	11	33 017 231	33 048 913
Annen langsiktig gjeld	11	4 858 106	4 868 111
Borettsinnskudd	12	36 890 520	36 890 520
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 801 857</b>	<b>74 807 544</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 641	20 187
Leverandørgjeld		81 612	424 995
Påløpte renter		9 317	10 294
Annen kortsiktig gjeld		0	1
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>94 571</b>	<b>455 477</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 896 428</b>	<b>75 263 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 006 823</b>	<b>75 518 988</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>13</b>	<b>74 765 857</b>	<b>74 807 544</b>

Fjordsenteret borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

\_\_\_\_\_  
Rita Kristiansen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Terje Israelsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne-Lise Grønningsæter Loftfjell  
Styremedlem

**Noter Fjordsenteret borettslag orgnr: 995 739 372**

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgadgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter  
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring  
Inntektsføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.

Anleggsmidler  
Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Eiendommer  
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

Fordringer  
Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Tomt  
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

**Note 1 - Andre inntekter**

Andre inntekter kr 13 200,- gjelder salg av glassrekkverk.

**Note 2 - Personalkostnader**

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	6 630	3 570
<b>Sum</b>	<b>6 630</b>	<b>3 570</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Styrehonorar

Det er utbetalt kr 130 000,- i styrehonorar, herav kr 100 336,- til styrets leder. Kr 40 000,- av dette er for oppfølging av prosjekter.

### Note 4 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	5 950	6 850
<b>Sum</b>	<b>5 950</b>	<b>6 850</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

### Note 5 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	246 314	3 465 948
6602 Drift/vedlikehold VVS	29 262	24 005
6603 Drift/vedlikehold elektro	85 593	24 063
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	35 687	46 342
6607 Drift/vedlikehold garasjer	5 246	0
6608 Drift/vedlikehold heiser	62 738	30 322
<b>Sum</b>	<b>464 839</b>	<b>3 590 679</b>

### Drift/vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte/avsatte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 6 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	147 780	128 926
<b>Sum</b>	<b>147 780</b>	<b>128 926</b>

### Borettslagenes Sikringsordning

Borettslaget er innmeldt i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for sikring mot tap av felleskostnader. Helgeland BBL har betalt premien til sikringsordningen.

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	2 535	2 700
7720 Generalforsamling	3 400	3 439
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	2 134	2 060
7782 Andre bomiljøkostnader	6 130	873
<b>Sum</b>	<b>14 198</b>	<b>9 071</b>

### Note 8 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost.	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk. verdi 31.12.	Ansk. år
Tomt	250 000	250 000			250 000	2010
Bygninger	74 553 160	74 553 160			74 553 160	2010-11/2020
Ladestasjoner elbil	79 283	46 249		7 928	38 320	2020
Takterasse	142 377	0			0	2012
Dørautomatikk	37 699	0			0	2012
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>75 062 519</b>	<b>74 849 409</b>		<b>7 928</b>	<b>74 841 480</b>	

### Bygninger, avskrivning

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

### Tomt

Tomten er kjøpt i 2010. Estimert kostpris er kr 250 000,-

### Note 9 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1503.18.33083	1 055 611	560 371
<b>Sum</b>	<b>1 055 611</b>	<b>560 371</b>

Dersom det er saldo på konto 1950 skattetrekkkonto, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

### Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89%. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 51 151,13 i 2025.

### Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	125 000	125 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	130 967	2 307 694
Årets resultat	854 428	-2 176 727
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>1 110 395</b>	<b>255 967</b>

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 25.

### Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
<b>Kreditor:</b>	Utvidelse av garasjer	Bygninger
Formål:		
<b>Låne nummer:</b>	<b>16362805728</b>	<b>12129453069</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2010
Rentesats:	5.15 %	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente - Løpetid + 10 år, avdragsfrihet forlenget med 5 år
Beregnet innfridd:	30.12.2040	30.06.2060
Opprinnelig lånebeløp:	1 200 000	36 890 520
Lånesaldo 01.01:	780 143	32 268 770
Avdrag i perioden:	31 682	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>748 461</b>	<b>32 268 770</b>
Saldo 5 år frem i tid:	559 085	31 602 230
Andelssaldo 01.01:	246 361	4 621 750
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	10 005	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>236 356</b>	<b>4 621 750</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>984 817</b>	<b>36 890 520</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12129453069	1	1 900 600	1 900 600
	2	1 554 000	3 108 000
	1	1 540 000	1 540 000
	2	1 533 000	3 066 000
	1	1 496 280	1 496 280
	1	1 487 400	1 487 400
	1	1 473 150	1 473 150
	1	1 460 300	1 460 300
	1	1 457 750	1 457 750
	1	1 451 800	1 451 800
	1	1 448 400	1 448 400
	2	1 445 000	2 890 000
	1	1 410 750	1 410 750
	2	1 402 870	2 805 740
	1	1 356 300	1 356 300
	1	1 308 800	1 308 800
	1	1 171 500	1 171 500
	1	1 136 000	1 136 000
	1	300 000	300 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362805728	19	39 393	748 467

## Pantegjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12129453069 har første avdrag 30.12.2029 med kr 216 556	1	1 900 600	2 126
	2	1 554 000	1 738
	1	1 540 000	1 722
	2	1 533 000	1 715
	1	1 496 280	1 674
	1	1 487 400	1 664
	1	1 473 150	1 648
	1	1 460 300	1 633
	1	1 457 750	1 630
	1	1 451 800	1 624
	1	1 448 400	1 620
	2	1 445 000	1 616
	1	1 410 750	1 578
	2	1 402 870	1 569
	1	1 356 300	1 517
	1	1 308 800	1 464
	1	1 171 500	1 310
	1	1 136 000	1 271
	1	300 000	336

Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

## Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

IN-lån (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantelån. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er andelseiernes innbetaling på fellesgjelda. Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

## Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	36 890 520	36 890 520
<b>Sum</b>	<b>36 890 520</b>	<b>36 890 520</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 74 803 160,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 74 765 857,- pr. 31.12.

**Disponible midler**

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>214 103</b>	<b>2 421 384</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	854 428	-2 176 727
Tilbakeføring avskrivninger	7 928	7 928
Avdrag langsiktige lån	-31 682	-29 247
Avsetning for forpliktelser	36 000	0
Annen langsiktig gjeld	-10 005	-9 236
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>856 669</b>	<b>-2 207 281</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 070 772</b>	<b>214 103</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	1 165 343	669 579
Kortsiktig gjeld	-94 571	-455 477
<b>Disponible midler</b>	<b>1 070 772</b>	<b>214 103</b>

Resultat og balanse med noter for Fjordsenteret borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Fjordsenteret borettslag**

Styreleder	Rita Kristiansen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Anne-Lise Grønningsæter Loftfjell (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Terje Israelsen (sign.)	03.03.2026

Til generalforsamlingen i Fjordsenteret borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjordsenteret borettslag som viser et overskudd på NOK 854 428. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Mo i Rana, 06.03.2026  
Helgeland Revisjon AS

  
Tonje Olsen  
Statsautorisert revisor



## TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!

### Vaktmester & Byggdrift

- ✓ Vedlikehold og reparasjoner
- ✓ Plenklipp og snørydding
- ✓ Avfallshåndtering
- ✓ Tilsyn og ettersyn
- ✓ Snekkerarbeid
- ✓ Drift og overvåking av tekniske anlegg
- ✓ Internkontroll og kontroll av brannalarmanlegg, rømningsveier og sikkerhetsutstyr
- ✓ Dokumentasjonshåndtering

### Brannsikkerhet & Salg

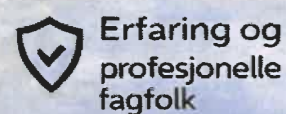
- ✓ Godkjent kontroll av brannslukkere og brannslanger

- ✓ Salg av brannslukkere, røykvarslere og brannutststyr

### ✓ Varmepumper

- ✓ Installasjon av varmpumper
- ✓ Service og vedlikehold av varmpumper

VI GJØR HVERDAGEN ENKLERE FOR  
BORETTSLAG PÅ HELE HELGELAND



Erfaring og profesjonelle fagfolk



Pålitelig service og raskt oppfølging



Kvalitet, trygghet og lokalkunnskap

✉ post@boligservicehelgeland.no | ☎ Telefon: 751 55 557

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fjordsenteret borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 17:00 - Vitensenteret, Moment 2.etg..

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble Rita Kristiansen valgt.

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Til å føre protokollen etter generalforsamling ble Åse Fagerli valgt.

#### 1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Til å signere protokollen ble Gunn Grongstad valgt.

#### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Det ble registrert 18 andelseiere med stemmerett. Totalt møtte 25 personer.

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

### 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

**Vedtak:**

Styrets informasjon tas til orientering.

### 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.

#### 4. Låneopptak - nødvendig vedlikehold

På grunn av store utgifter i 2024 er det mulig vi må ta opp et nytt lån. Vi har ikke mottatt sluttoppgjør på bytte av rekkverk og nye søyler og drager.

Styret jobber hardt for å unngå å ta opp nytt lån. Men for å unngå ekstra kostnader med ei ny generalforsamling, hvis det blir nødvendig å ta opp nytt lån, ber vi om å få et vedtak på å ta opp lån på inntil kr 900000.-.

##### **Vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp annuitetslån i DNB Bank ASA med inntil kr.900.000 som nedbetales over 10 år, for å utføre nødvendig vedlikehold.

Som sikkerhet for lånet er vedtatt å pantsette borettslagets faste eiendom gnr 20 bnr 365.

Pant har prioritet foran borettsinnskuddet.

#### 5. Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet priser fra ulike revisorer. Etter nærmere gjennomgang viser det seg at Helgeland revisjon gir den beste prisen.

Styret foreslår derfor at borettslaget velger Helgeland Revisjon som revisor.

##### **Vedtak:**

Fjordsenteret borettslag velger Helgeland Revisjon som revisor.

#### 6. Innkomne saker

##### **Vedtak:**

Det var ingen innkomne saker til behandling.

#### 7. Valg i henhold til vedtekter

##### **7.1 Styremedlem for 2 år**

På valg er:

Anne-Lise Grønningsæter Loftfjell

##### **Vedtak:**

Som styremedlem for 2 år ble Anne-Lise Grønningsæter Loftfjell valgt.

##### **7.2 Varamedlem for 1 år**

På valg er:

Ellinor Fløtnes

John Ole Frøysa

##### **Vedtak:**

Som varamedlemmer for 1 år ble John Ole Frøysa og Ellinor Fløtnes valgt.

##### **7.3 Valgkomite for 1 år**

På valg er:

Geir Rønning

Jorunn Jacobsen

##### **Vedtak:**

Som valgkomite ble Geir Rønning og Jorunn Jacobsen valgt.

##### **7.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)**

Generalforsamlingen kan velge delegert(e) og varadelegert(e). Det kan velges en delegert og varadelegert pr. påbegynte 70 andeler i borettslaget. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

##### **Vedtak:**

Som delegat til generalforsamlingen i HELBO ble Tommy Kristiansen valgt med Rita Kristiansen som varadelegat

#### 8. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 12.03.2024 til onsdag 26.03.2025.

##### **Vedtak:**

Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 80.000,- . Generalforsamlingen overlater fordelingen av honoraret til styret.

I tillegg gis styreleder et honorar på kr 40.000, Anne-Lise Grønningsæter Loftfjell kr.6.000,-, og Håkon Løkås kr. 4.000,- for oppfølging av ulike prosjekter.

## Protokoll for Fjordsenteret borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rita Kristiansen (sign.)	26.03.2025
Sekretær	Åse Fagerli (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Gunn Grongstad (sign.)	26.03.2025

## **TIL ANDELSEIERNE I FJORDSENTERET BORETTSLAG**



***Livets oaser oppstår i forstandens ødemarker.***  
*Per Fugelli*

### **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

***tirsdag 26.mars 2025***

***Kl. 17.00 i Vitensenterets lokaler, 2 etg.***

#### **INNHold :**

- Saksliste***
- Årsrapport***
- Årsregnskap 2024 m/noter***
- Revisjonsberetning***

## **Innkalling til generalforsamling i Fjordsenteret borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 26.03.2025 17:00 i Vitensenteret,  
Moment 2.etg.

### **Til behandling foreligger følgende saker**

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av stemmeberettigede
- 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

#### 2 Informasjon fra styret / årsrapport

#### 3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

#### 4 Låneopptak - nødvendig vedlikehold

#### 5 Valg av revisor

#### 6 Innkomne saker

#### 7 Valg i henhold til vedtekter

- 7.1 Styremedlem for 2 år
- 7.2 Varamedlem for 1 år
- 7.3 Valgkomite for 1 år
- 7.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

#### 8 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

12.03.2025

Fjordsenteret borettslag

Rita Kristiansen

Styreleder

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av sekretær

**Forslag til vedtak:** Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

### 1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Låneopptak - nødvendig vedlikehold

På grunn av store utgifter i 2024 er det mulig vi må ta opp et nytt lån. Vi har ikke mottatt sluttoppgjør på bytte av rekkverk og nye søyler og drager.

Styret jobber hardt for å unngå å ta opp nytt lån. Men for å unngå ekstra kostnader med ei ny generalforsamling, hvis det blir nødvendig å ta opp nytt lån, ber vi om å få et vedtak på å ta opp lån på inntil kr 900000.-.

**Styrets innstilling:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp annuitetslån i DNB Bank ASA med inntil kr.900.000 som nedbetales over 10 år, for å utføre nødvendig vedlikehold.

Som sikkerhet for lånet er vedtatt å pantsette borettslagets faste eiendom gnr 20 bnr 365.

Pant har prioritet foran borettsinnskuddet.

## 5. Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet priser fra ulike revisorer. Etter nærmere gjennomgang viser det seg at Helgeland revisjon gir den beste prisen.

Styret foreslår derfor at borettslaget velger Helgeland Revisjon som revisor.

**Forslag til vedtak:** Fjordsenteret borettslag velger Helgeland Revisjon som revisor.

## 6. Innkomne saker

## 7. Valg i henhold til vedtekter

### 7.1 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Anne-Lise Grønningsæter Loftfjell

### 7.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Ellinor Fløtnes

John Ole Frøysa

### 7.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Geir Rønning

Jorunn Jacobsen

### 7.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

Generalforsamlingen kan velge delegert(e) og varadelegert(e). Det kan velges en delegert og varadelegert pr. påbegynte 70 andeler i borettslaget. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

## 8. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 12.03.2024 til onsdag 26.03.2025.

# Årsrapport Fjordsenteret borettslag 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Rita Kristiansen  
Styremedlem, Anne-Lise Grønningsæter Loftfjell  
Styremedlem, Terje Israelsen  
Varamedlem styre, John Ole Frøysa  
Varamedlem styre, Ellinor Fløtnes

Som det vises av oversikten består styret av 1 mann og 2 kvinner.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

## Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Det har vært avholdt 5 styremøter i 2024.

Styret har arbeidet med følgende saker i 2024:

1. Nye rekkverk på altanene. TH Blikk as ble valgt som leverandør. Jobben er ikke avsluttet på grunn av råteskade som ble oppdaget på søyler og drager mellom 3 og 4 etg.
2. MBA ble valgt som leverandør for å utbedre råteskade på søyler og drager mellom 3 og 4 etg.
3. Batteripakke for nødevakuering i heisen har blitt byttet.
4. Brannkontroll ble utført med mange avvik. Manglende dokumentasjon fra byggherre har skapt et betydelig detektivarbeide for å få tak i hva som var standard i byggeåret, og hva som var med i anbudet på el-installasjon. Dessverre har vi ikke klart og finne dokumentasjon på alt. Vi er nå kommet til enighet med Elektriker Botn as om å få lukket avvikene. Og det på en måte slik at vi økonomisk skal klare med utgiften. Arbeidet vil starte i løpet av våren.
5. Arbeidet med å bytte ut trapper opp til 4 etg ble fullført av MBA med nye vindskier og beslag.
6. Vi har signert kontrakt med Moment AS angående stell av parken. Inntektene skal brukes til velferdstiltak for oss beboere.

Planer for 2025:

1. Avtalen med Signal på TV / Internett går ut i april. Styret har reforhandlet avtalen. Ny pakkeløsning vil bli presentert på generalforsamlinga.
2. Vegg ved heisen trenger ny kledning og noen beslag. Plan er å få dette gjort uten å leie inn firma.
3. Det trengs å få bodene malt opp igjen. Noen plasser må det skrapes og males. Også dette håper vi å få gjort på dugnad for å unngå nytt låneopptak og høyere felleskostnader.

## Lagets drift og økonomi

Fjordsenteret borettslag består av 25 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i Gjensidige Nor Forsikring med polisenr. 80436099.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 21.02.2025

For Styret i Fjordsenteret borettslag

Rita Kristiansen

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2025

Resultatregnskap 2024 Fjordsenteret borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 252 580	2 139 924	2 252 500	2 342 500
Sentralvarmeavgift		379 428	379 428	380 000	380 000
Strømvavgifter		0	0	30 000	18 000
Strøm elbil-lading		19 515	20 490	0	0
IN andel renter og avdrag		1 912 505	1 609 043	1 936 126	1 839 320
IN-andel avdrag andelseiere		9 236	9 251	0	0
Andre inntekter		53 500	9 066	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 626 764</b>	<b>4 167 202</b>	<b>4 598 626</b>	<b>4 579 820</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Andre lønnskostnader	1	0	0	1 000	1 000
Personalkostnader	1	3 570	3 315	3 570	3 570
Styrehonorar	2	70 000	65 000	70 000	70 000
Revisjonshonorar	3	6 850	5 150	5 500	7 500
Forretningsførerhonorar		101 603	99 515	105 000	102 155
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	13 131	52 000	52 000
Kontingent boligbyggelag		17 600	17 600	17 200	23 000
Drift/vedlikehold	4	3 560 357	558 142	567 000	570 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	0	0	10 000	10 000
Drift/vedlikehold heiser	4	30 322	76 253	45 000	45 000
Kabel-tv/internett		179 700	179 699	185 300	185 300
Forsikringer	5	128 926	111 951	119 788	140 000
Kommunale avgifter		454 066	418 172	446 212	492 253
Fellesstrøm		71 288	74 755	90 000	90 000
Fjernvarme		335 053	342 548	390 000	390 000
Vedlikehold varmeanlegg/tineanlegg		12 050	6 250	0	15 000
Renhold, fellesareal		41 295	41 604	43 000	43 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	2 024	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 337	863	2 000	2 000
Telefon og porto		225	341	5 500	5 500
Andre driftskostnader	6	9 071	11 269	32 500	32 500
Avskrivninger	7	7 928	7 928	8 000	8 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 032 810</b>	<b>2 035 509</b>	<b>2 200 570</b>	<b>2 289 778</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-406 047</b>	<b>2 131 693</b>	<b>2 398 056</b>	<b>2 290 042</b>
<b>FINANSINTEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		112 647	103 678	1 000	1 000
Rentekostnader		1 883 327	1 583 179	1 985 535	1 844 733
<b>RESULTAT AV FINANSINTEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-1 770 680</b>	<b>-1 479 500</b>	<b>-1 984 535</b>	<b>-1 843 733</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>-2 176 727</b>	<b>652 192</b>	<b>413 521</b>	<b>446 309</b>
Overført til egenkapital		0	652 192	0	0
Overført fra egenkapital		-2 176 727	0	0	0

Balanse 2024 Fjordsenteret borettslag orgnr: 995 739 372

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt		250 000	250 000
Bygninger		74 553 160	74 553 160
Andre anleggsmidler		46 249	54 177
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7</b>	<b>74 849 409</b>	<b>74 857 337</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>74 849 409</b>	<b>74 857 337</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanse		16 294	18 550
Periodisering kostnader		92 914	82 469
Kundefordringer		0	330
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	8	560 371	2 458 669
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>669 579</b>	<b>2 560 019</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 518 988</b>	<b>77 417 356</b>

## Balanse 2024 Fjordsenteret borettslag orgnr: 995 739 372

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital		130 967	2 307 694
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>255 967</b>	<b>2 432 694</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10	33 048 913	33 078 160
Annen langsiktig gjeld	10	4 868 111	4 877 347
Borettsinnskudd	11	36 890 520	36 890 520
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 807 544</b>	<b>74 846 027</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 187	19 684
Mellomregning		0	90
Leverandørgjeld		424 995	103 636
Påløpte renter		10 294	15 225
Annen kortsiktig gjeld		1	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>455 477</b>	<b>138 635</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 263 021</b>	<b>74 984 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 518 988</b>	<b>77 417 356</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>12</b>	<b>74 807 544</b>	<b>74 846 027</b>

Fjordsenteret borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Rita Kristiansen  
Styreleder

Terje Israelsen  
Styremedlem

Anne-Lise Grønningsæter Loftfjell  
Styremedlem

## Noter Fjordsenteret borettslag orgnr: 995 739 372

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgadgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

Inntektsføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.

Anleggsmidler

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

Fordringer

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

### Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	3 570	3 315
<b>Sum</b>	<b>3 570</b>	<b>3 315</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 2 - Styrehonorar

Det er utbetalt kr 70 000,- i styrehonorar, herav kr 52 789,- til styrets leder.

## Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	6 850	5 150
<b>Sum</b>	<b>6 850</b>	<b>5 150</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	3 465 948	446 824
6602 Drift/vedlikehold VVS	24 005	50 471
6603 Drift/vedlikehold elektro	24 063	13 272
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	46 342	47 575
6608 Drift/vedlikehold heiser	30 322	76 253
<b>Sum</b>	<b>3 590 679</b>	<b>634 394</b>

## Drift/vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	128 926	111 951
<b>Sum</b>	<b>128 926</b>	<b>111 951</b>

## Borettslagenes Sikringsordning

Borettslaget er innmeldt i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for sikring mot tap av felleskostnader. Helgeland BBL har betalt premien til sikringsordningen.

## Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	2 700	1 965
7720 Generalforsamling	3 439	5 791
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	2 060	1 804
7782 Andre bomiljøkostnader	873	1 709
<b>Sum</b>	<b>9 071</b>	<b>11 269</b>

## Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost.	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk. verdi 31.12.	Ansk. år
Tomt	250 000	250 000			250 000	2010
Bygninger	74 553 160	74 553 160			74 553 160	2010-11/2020
Ladestasjoner elbil	79 283	54 177		7 928	46 248	2020
Takterasse	142 377	0			0	2012
Dørautomatikk	37 699	0			0	2012
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>75 062 519</b>	<b>74 857 337</b>		<b>7 928</b>	<b>74 849 408</b>	

## Bygninger, avskrivning

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

## Tomt

Tomten er kjøpt i 2010. Estimert kostpris er kr 250 000,-

## Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1503.18.33083	560 371	2 458 669
<b>Sum</b>	<b>560 371</b>	<b>2 458 669</b>

Dersom det er saldo på konto 1950 skattetrekkskonto, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

## Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	125 000	125 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	2 307 694	1 655 501
Årets resultat	-2 176 727	652 192
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>255 967</b>	<b>2 432 694</b>

## Andeler

Antall andeler i borettslaget er 25.

## Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Utvidelse av garasjer	Bygninger
Lånenummer:	<b>16362805728</b>	<b>12129453069</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2010
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente - Løpetid + 10 år, avdragsfrihet forlenget med 5 år
Beregnet innfridd:	30.12.2040	30.06.2060
Opprinnelig lånebeløp:	1 200 000	36 890 520
Lånesaldo 01.01:	809 390	32 268 770
Avdrag i perioden:	29 247	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>780 143</b>	<b>32 268 770</b>
Saldo 5 år frem i tid:	606 495	32 073 530
Andelssaldo 01.01:	255 597	4 621 750
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	9 236	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>246 361</b>	<b>4 621 750</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>1 026 504</b>	<b>36 890 520</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12129453069	1	1 900 600	1 900 600
	2	1 554 000	3 108 000
	1	1 540 000	1 540 000
	2	1 533 000	3 066 000
	1	1 496 280	1 496 280
	1	1 487 400	1 487 400
	1	1 473 150	1 473 150
	1	1 460 300	1 460 300
	1	1 457 750	1 457 750
	1	1 451 800	1 451 800
	1	1 448 400	1 448 400
	2	1 445 000	2 890 000
	1	1 410 750	1 410 750
	2	1 402 870	2 805 740
	1	1 356 300	1 356 300
	1	1 308 800	1 308 800
	1	1 171 500	1 171 500
	1	1 136 000	1 136 000
	1	300 000	300 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362805728	19	41 060	780 140

### Pantegjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12129453069 har første avdrag 30.12.2029 med kr 195 240	1	1 900 600	1 917
	2	1 554 000	1 567
	1	1 540 000	1 553
	2	1 533 000	1 546
	1	1 496 280	1 509
	1	1 487 400	1 500
	1	1 473 150	1 486
	1	1 460 300	1 473
	1	1 457 750	1 470
	1	1 451 800	1 464
	1	1 448 400	1 461
	2	1 445 000	1 457
	1	1 410 750	1 423
	2	1 402 870	1 415
	1	1 356 300	1 368
	1	1 308 800	1 320
	1	1 171 500	1 181
	1	1 136 000	1 146
	1	300 000	303

Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

### Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

IN-lån (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantelån. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er andelseiernes innbetaling på fellesgjelda. Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

### Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	36 890 520	36 890 520
<b>Sum</b>	<b>36 890 520</b>	<b>36 890 520</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 74 803 160,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 74 807 544,- pr. 31.12.

**Disponible midler**

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>2 421 384</b>	<b>1 799 807</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 176 727	652 192
Tilbakeføring avskrivninger	7 928	7 928
Avdrag langsiktige lån	-29 247	-29 294
Annen langsiktig gjeld	-9 236	-9 251
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-2 207 281</b>	<b>621 576</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>214 103</b>	<b>2 421 384</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	669 579	2 560 019
Kortsiktig gjeld	-455 477	-138 635
<b>Disponible midler</b>	<b>214 103</b>	<b>2 421 384</b>

Resultat og balanse med noter for Fjordsenteret borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Fjordsenteret borettslag**

Styreleder	Rita Kristiansen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Terje Israelsen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Anne-Lise Grønningsæter Loftfjell (sign.)	20.02.2025



Til generalforsamlingen i Fjordsenteret borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjordsenteret borettslag som består av balanse 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Mo i Rana, 11. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Mads Bjørkly  
Statsautorisert revisor



# Medlemsfordeler 2025

Vi har lokale medlemsfordeler for helgelendinger i Rana, Mosjøen, Sandnessjøen og Brønnøysund.

App med hele medlemskapet ditt kan lastes ned på mobilen. Du finner den i App store og Google Play.

\*1 tillegg har vi sentrale avtaler. Logg inn på <https://helgelandbbl.no/medlemsfordeler>

MO I RANA		
BRØNNØYSUND		
SANDNESSJØEN		

App Store:



Google Play:



MOSJØEN

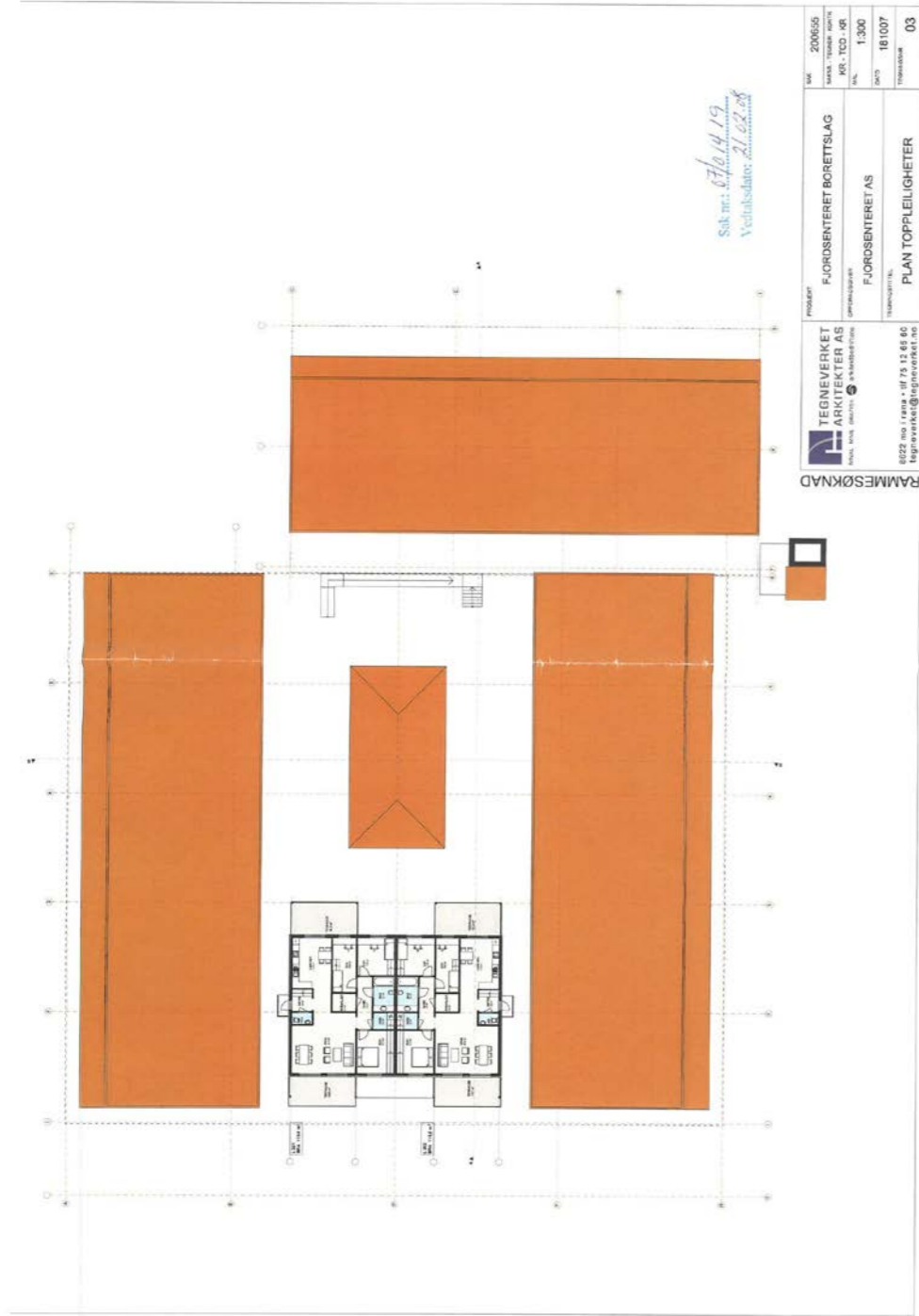

Sak nr: 27014/22  
Vedtaksdato: 21.02.08

SARV. - TEKNIS. KONTR.	200855
KR. - TCD - KR	
OPPGANGSIV.	1:300
TEK. DATO	18/10/07
TEK. TEGNERE	02
FJORDSENTERET BORETTSLAG	
FJORDSENTERET AS	
PLAN 1 ETG LEILIGHETER	

TEGNEVERKET  
ARKITEKTER AS  
MOTT. VÅR. BRUKER. #HÅNDTEGNING

8622 mo i rana • tlf 75 12 65 80  
tegneverket@tegneverket.no

RAMMEØKNAD





**FERDIGATTEST**  
(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

07/1462 - 30

Arbeidssted **Midtre gate 3, 8624 Mo i Rana**  
 Gnr / bnr / fnr **20/365**  
 Byggets art **25 leiligheter bygd i 4 rekker på taket av fjordsenteret**  
 Tiltakets art **Påbygg**  
 Tiltakshaver **FJORDSENTERET AS**  
 Ansvarlig søker **Norconsult AS og Tegneverket arkitekter as**

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll dokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen, eller deler av den, 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 kommunen (jfr. pbl. § 93)

**Merknader:**  
Arealoversikt leiligheter side 2

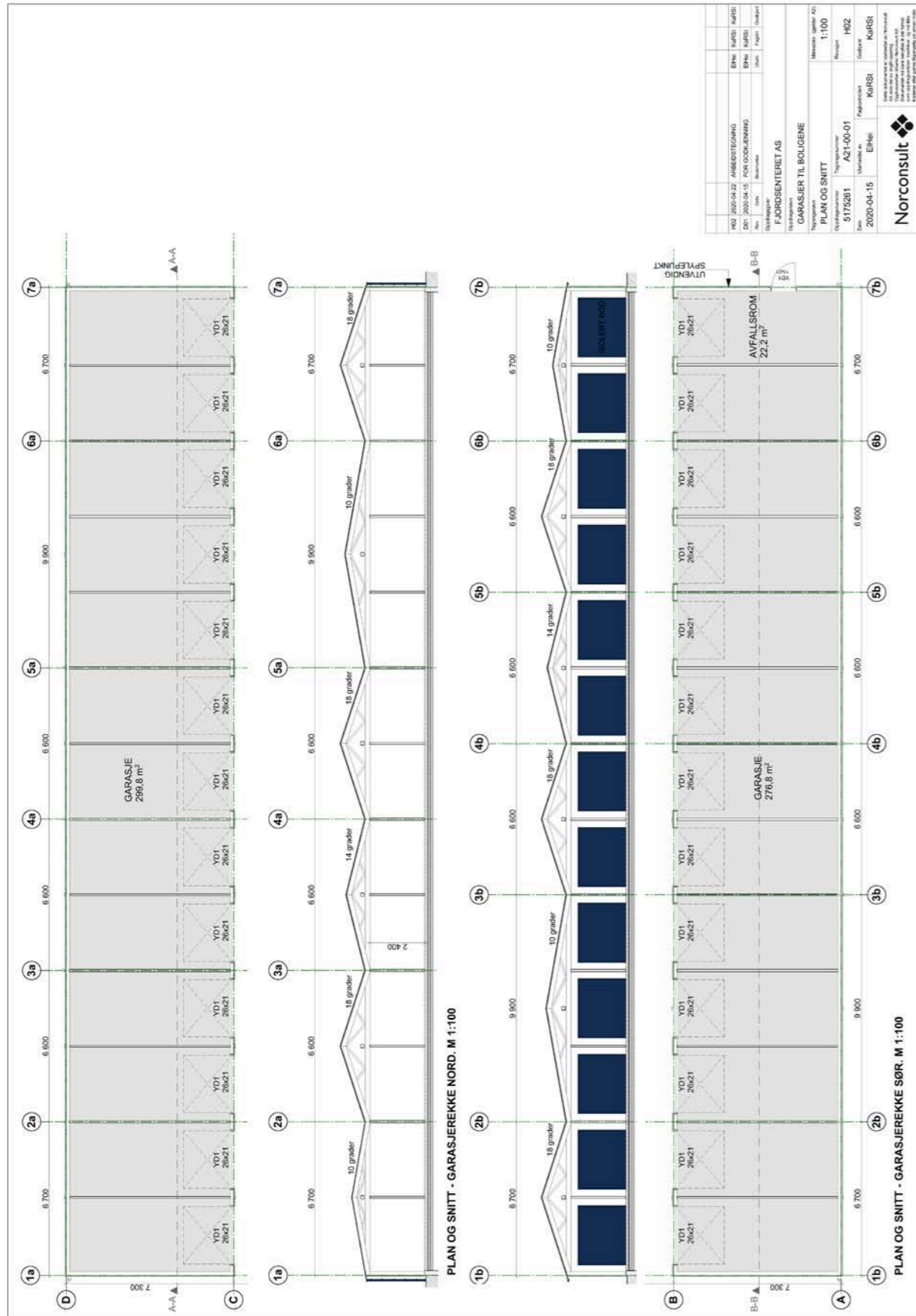
Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja  
 Antall pipeløp: 0  
 Bruksareal: 2166 m

Med hilsen  
**TEKNISK AVDELING, 13.05.2011**

Trude Fridtjofsen  
 eiendoms- og oppmålingssjef

Jan-Arild Sørvik  
 saksbehandler

Kopi til: Avgiftskontor  
 Feiemesteren  
 HAF  
 EOK  
 Fjordsenteret bolig AS, c/o Pumato management AS, Postboks 550, 9256 Tromsø.



H0301 86 m<sup>2</sup>  
H0302 89 m<sup>2</sup>  
H0303 85 m<sup>2</sup>  
H0304 85 m<sup>2</sup>  
H0305 82 m<sup>2</sup>  
H0306 82 m<sup>2</sup>  
H0307 83 m<sup>2</sup>  
H0308 71 m<sup>2</sup>  
H0309 86 m<sup>2</sup>  
H0310 71 m<sup>2</sup>  
H0311 83 m<sup>2</sup>  
H0312 82 m<sup>2</sup>  
H0313 82 m<sup>2</sup>  
H0314 85 m<sup>2</sup>  
H0315 85 m<sup>2</sup>  
H0316 89 m<sup>2</sup>  
H0317 86 m<sup>2</sup>  
H0318 88 m<sup>2</sup>  
H0219 89 m<sup>2</sup>  
H0320 88 m<sup>2</sup>  
H0321 88 m<sup>2</sup>  
H0322 89 m<sup>2</sup>  
H0323 88 m<sup>2</sup>  
  
H0401 112 m<sup>2</sup>  
H9402 112 m<sup>2</sup>



NORCONSULT AS  
Postboks 626  
1303 SANDVIKA

Mo i Rana, 17.12.2021

Saksnr.-dok.nr.  
2020/1811-9

Arkivkode  
20/365

Avd/Saksb  
BSAK/TLI

Deres ref.

### Ferdigattest - riving av, og bygging av nytt garasjeanlegg - Midtre gate 3

Rana kommune godkjenner søknaden deres om ferdigattest for riving av eldre garasjerekker, og oppføring av nye garasjerekker med ny plassering.

#### Vi godkjenner søknaden fordi

- dere har bekreftet at de kravene og betingelsene som ble stilt da du/dere fikk tillatelsen er oppfylt
- dere har bekreftet at de kravene og betingelsene som er stilt i plan- og bygningsloven og de tilhørende forskriftene er oppfylt

#### Vi minner om

at dere ikke kan bruke byggverket til noe annet enn det dere har søkt om og fått tillatelse til.

#### Faktura

Vi sender faktura for saksbehandlingen. Fakturaen viser hva dere betaler for.

#### Dere kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no) eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2020/18112020/1811.

Klagen må være skriftlig og underskrevet. I klagen må dere

- skrive at det er en klage

Adresse:  
Rådhusplassen 2  
Postboks 173,  
8601 Mo i Rana

Telefon:  
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no)  
Internett: [www.rana.kommune.no](http://www.rana.kommune.no)

Organisasjonsnummer:  
872 418 032

- skrive hvilket vedtak dere klager på
- begrunne hvorfor dere klager
- skrive tydelig hvilke endringer dere ønsker

Hvis dere har nye opplysninger som dere mener vi ikke kjenner til, er det viktig at dere tar med disse også.

#### Dere har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

#### Aktuelt regelverk

- plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd

#### Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no). Husk å merke e-posten med saksnummer 2020/18112020/1811.

Dere finner mer informasjon på hjemmesiden vår [www.rana.kommune.no](http://www.rana.kommune.no).

Med vennlig hilsen

Jan-Terje Strandås  
fagleder  
Byggesak

Trude Lillevik  
rådgiver

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*

Kopi til:

MUSEUMSGÅRDEN c/o Per Gunnar Hjorthen Skoginspektør  
AS Nilsens vei 2D

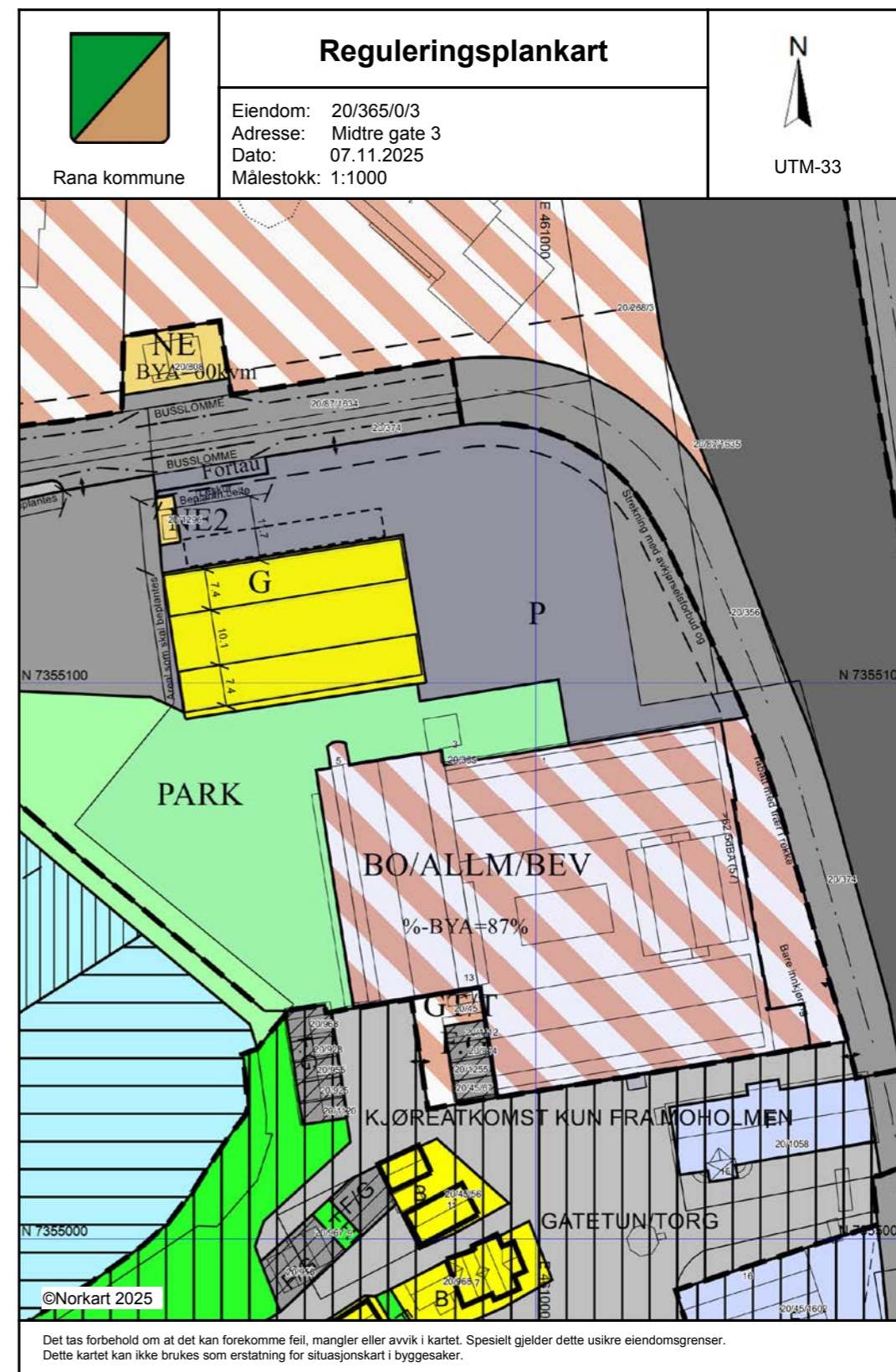
8622 MO I  
RANA

Adresse:  
Rådhusplassen 2  
Postboks 173,  
8601 Mo i Rana

Telefon:  
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no)  
Internett: [www.rana.kommune.no](http://www.rana.kommune.no)

Organisasjonsnummer:  
872 418 032



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Garstjer i boligområder
	Område for forretning
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Gatetun
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Park
	Turveg
	Annet friområde
	Privat småbåthavn (sjø)
	Vann- og avløpsanlegg
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	område for særskilte anlegg
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Fellesareal for garasjer
	Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Trase for jernbane
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støyskjerm
	Sikringsgjerd
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Innkjøring
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## RANA KOMMUNE

## Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Søndre Felt.

Plan nr.: 260  
 Bestemmelser sist revidert, dato: 6.5.93  
 Godkjent kommunestyret, dato: 3.4.90.

## I

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plan-  
 kartet er vist med reguleringsgrense.

## II

Området reguleres for følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER
  - 1.1 Boliger
  - 1.2 Offentlige formål (Kultur og fritid)
  - 1.3 Forretning
  - 1.4 Kontor/Forretning
  - 1.5 Offentlig/Kontor/Hotell
  - 1.6 Offentlig/Kontor/Kompetansesenter
2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
  - 2.1 Kjøreveg/Parkering
  - 2.2 Gatetun/torg
  - 2.3 Gang-/sykkelveg eller fortau
  - 2.4 Jernbane
3. FRIOMRÅDER
  - 3.1 Grøntbelte med turveg
4. SPESIALOMRÅDER
  - 4.1 Frisiktsone i vegkryss
  - 4.2 Bevaringsområde
  - 4.3 Kommunalteknisk trasè
5. FELLESOMRÅDER
  - 5.1 Felles atkomst
  - 5.2 Fellesareal for garasjebygging

## III

Følgende bestemmelser gjelder for bruk og utforming av arealer og  
 bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDER

- a) Delområdene kan bebygges med inntil 40% av arealet innenfor formålsgrensen.
- b) Romertallene II, III og IV påført planen, angir maksimalt tillatt etasjeantall innen hvert delområde. I tillegg til påførte etasjetall kan én etasje innredes i det som evt. utenfra framgår som skråavsluttet tak, under forutsetning av at største tillatte byggehøyde ikke overskrides.

Største tillatte gesimshøyde er 9,0 m, 11,0 m og 14,5 m for henholdsvis 2, 3 og 4 etasjer. Største tillatte byggehøyde er henholdsvis 12,5 m, 14,5 m og 18,0 m. I utgangspunktet omfatter denne maksimalhøyden også installasjoner på tak. Men i område A kan bygningsrådet tillate at deler av bebyggelsen - i forbindelse med helt nødvendige tekniske anlegg - overskrider maksimalhøyden.

I område C kan bygningsrådet etter nærmere vurdering tillate at bygning (eller del av bygning) gis større høyde enn ovenfor angitt. En forutsetning er at et slikt høyere bygg tilfører bygningsmassen på Søndre Felt noe positivt, rent visuelt. I tillegg til egne estetiske kvaliteter, må et slikt høyere bygg også bety en berikelse i forhold til den samlede bygningsmassens volum- og høydevirkning, sett fra sjøsida såvel som fra bysida. Bygningsrådet skal ta stilling til dette i forbindelse med bebyggelsesplan. Trafo skal innpasses i bebyggelsen.

- c) Bebyggelsen skal oppføres med saltak, eller ved brede bygg skrå avslutning av flate tak. Takvinkelen skal være mellom 30 og 60 grader.
- d) Før byggetillatelse kan gis, skal det utarbeides bebyggelsesplan for hele kvartalet/delområdet. Planen skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) Bebyggelsesplanen skal vise:
- Tomtedeling, avskjerming, inngjerding.
  - Tilknytning til offentlig vegnett, interne kjøreareal/gangareal, parkeringsplasser.
  - Bygningers plassering, høyde og form.
  - Tekniske anlegg, tilknytning til vann- og avløpssystem, kraftlinjer/kabler og transformator samt telefonkabler.
  - Terrengets landskapsmessige utforming og beplantning, samt hvor stor prosentdel av tomtearealet som bygges.
- f) Det tillates ikke etablert varehus / kjøpesenter på Søndre Felt.
- g) Tilknytning til offentlig veg skal reguleres til et fåtall atkomstpunkter. Eventuelt behov for ytterligere offentlig vegnett i delområdene vurderes i forbindelse med bebyggelsesplanen.

- h) I kvartal/delområder med flere interessenter, skal parkering foregå på fellesareal. Forslag til løsning skal framgå av bebyggelsesplanen.
- i) Bebyggelsen innenfor hvert delområde skal utformes som en arkitektonisk helhet både når det gjelder form, materialbruk og farger.
- j) I byggeområdene tillates ikke etablert bedrifter som, etter bygningsrådets skjønn, ved støy eller andre forurensninger vil være til vesentlig ulempe for omliggende formål.
- k) Boliger tillates innpasset i bygningsmassen der det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører vesentlig ulempe for bygningenes øvrige funksjoner. Bebyggelsesplanen skal vise andel og plassering av boliger, og bygningsrådet skal påse at boforholdene blir akseptable.
- l) Innenfor de områder som er avsatt til rent forretningsformål (F), kan bygningsrådet tillate håndtverksvirksomhet og kulturformål.
- m) Innenfor de delområder som ikke er avsatt til forretningsformål, kan bygningsrådet tillate etablert mindre forretningsvirksomhet med tilknytning til de angitte formål.
- n) Utelagring eller annen bruk av tomtearealet som etter bygningsrådets skjønn virker skjemmende, tillates ikke.

## 2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- a) Vegene skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg eller fortau som er vist på plankartet. Dersom det under arbeidet med bebyggelsesplan for et delområde viser seg hensiktsmessig med en noe annen plassering av gang-/sykkelveg eller fortau i forhold til kjørevegen, kan bygningsrådet tillate dette i forbindelse med rådets behandling av bebyggelsesplanen.
- b) Stigningsforholdene tegnet inn på reguleringskartet er retningsgivende for opparbeidelsen av vegene.
- c) Vegfyllinger og -skjæringer skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- d) I trafikkareal regulert til gatetun/torg skal all ferdsel skje i gangfart og på fotgjengernes premisser. Parkering er kun tillatt på særskilt oppmerkede plasser. Det må utarbeides en detaljplan som viser parkeringsplasser, beplantning og annen "møblering" i gatetun og torg. Arealet nærmest L.A. Meyers lagerbygg (Kjeldsberg) kan i nødvendig grad nyttes til trafikk i forbindelse med lastning/lossing sålenge lagerbygget har vareinntaket på denne siden.
- e) Alt areal som grenser til jernbanen, skal være inngjerdet. I henhold til NSB's krav skal det benyttes høyt flett-

verksgjerde. Der gate eller parkeringsområde grenser til jernbanen, skal det i tillegg oppføres vegrekkverk.

- f) Planovergangen ved Moholmen stenges for godt for biltrafikk når dette blir nødvendig av hensyn til arbeidet med vegfremføringen langs jernbanelinja på strekningen L.Meyers gate - Toraneset. Planovergangen nedlegges når fotgjengerundergangen er ferdigstilt.

### 3. FRIOMRÅDER

- a) I grøntbeltet skal det anlegges en turveg. Vegen kan vekselvis plasseres ytterst, innerst eller midt i beltet.
- b) Området skal gis en parkmessig behandling.

### 4. SPESIALOMRÅDER

#### Frisiktsone ved vegkryss

- a) I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Arealet innregnes i underliggende formål, h.h.v. trafikkformål, friområde eller tomteareal.

#### Bevaringsområde

- b) Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for alle bygninger innenfor bevaringsområdet. Unntatt herfra er bestemmelsene om etasjetall, gesimshøyde og takutspring som ikke gjelder for de to forretningsbyggene "tårnbygget" og "bakeribygget".
- c) Bygninger som søkes bevart - heretter kalt bevaringsverdige bygning - er markert med heltrukken tykk strek på plankartet. Det vil ikke bli tillatt å rive bevaringsverdige bygninger. Andre eksisterende bygninger som inngår i planen er markert med heltrukken tynn strek. Bygninger som ikke inngår i planen er markert med et kryss innenfor heltrukken tynn strek. For alle bygninger er det takflate som er inntegnet.
- d) Bruken av bygningene skal være som den er i dag, det vil si hovedsaklig boliger. Eventuell bruksendring må godkjennes av bygningsrådet. Virksomheter som medfører særlig brannfare eller er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket, tillates ikke.
- e) Bygningsrådet kan tillate ledige tomter bebygd, dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke kommer i konflikt med boområdets behov for grøntareal/friareal. Fylkeskonservatoren må godkjenne planene i hvert enkelt tilfelle.
- f) Det vil som hovedregel ikke bli tillatt å flytte eldre bygninger fra andre steder inn i Moholmen. Bevaringsverdige bygning utenfor Moholmen kan imidlertid av bygningsrådet

vurderes flyttet til Moholmen dersom antikvarisk myndighet er enig, og bygningen ikke på noen måte kan bevares der den står. Flytting vil ikke bli tillatt dersom bygningen ikke fullt ut tilfredsstiller de krav reguleringsbestemmelsene setter og hvis den ikke harmonerer med den øvrige bebyggelse i Moholmen.

- g) Dersom en bevaringsverdige bygning er blitt så sterkt skadet av brann e.l. at den må rives, kan bygningsrådet tillate at det reises en ny bygning på tomte. Bygningen skal ha samme plassering og møneretning som den bygning som erstattes. Reguleringsbestemmelsene for bevaringsverdige bygninger gjelder tilsvarende for erstatningsbebyggelse.
- h) Bebyggelsen i området skal være trebygninger i 2 etasjer. Gesimshøyden skal tilpasses den øvrige bebyggelsen, og bør som hovedregel ikke overskride 5 meter. Uthus kan ha 1 etasje.
- i) Bygningene skal ha saltak med møneretning parallellt med gaten. Takvinkelen skal tilpasses den øvrige bebyggelsen og bør være mellom ca. 25 og ca. 35 grader. Taket skal stikke minimum 20 - maksimum 40 centimeter utenfor veggflaten. For uthus, tilbygg o.l. som ikke ligger ut mot noen gate, kan bygningsrådet dispensere fra bestemmelsen om møneretning.
- j) Bygningsrådet kan tillate at fasadekledning, fasadedetaljer, takteking, vinduer, dører, piper o.l. fornyes, under forutsetning av at bygningens fasadeform, materialbruk, farger, særpreg og karakter opprettholdes, eller tilbakeføres dersom bygningen har vært "modernisert" i senere tid.
- k) Ny bebyggelse skal gis en eksteriørutforming som viderefører den eksisterende bebyggelsens særpreg.
- l) Fasadekledning skal være stående trepanel. Bygningen skal males i farger som harmonerer med den øvrige bebyggelsen, og i tråd med stedlig tradisjon. Fargevalget skal godkjennes av bygningsrådet.
- m) Vinduene skal ha stående format. Det skal benyttes stabelhengslar. Glassrammer skal ha inndeling som de opprinnelige vinduene (glassareal, midtpost, krysspost, sprosser). Glass i ytre ramme skal være kittet. Glasslister og aluminiumsbeslag på vinduer godkjennes ikke. Vindusomramming og vindusdetaljer skal være som opprinnelig.
- n) Dører og deres omramming skal ha tradisjonell utforming som harmonerer med helheten, og de skal godkjennes av bygningsrådet. Det samme gjelder eventuelt tak eller overbygg over inngang.
- o) Takrenner skal være i tre eller metall.
- p) Andre utendørs arbeider i bevaringsområdet, herunder gjerder, forstøtningsmurer, reklameskilt og utvendig be-

lysning, må godkjennes av bygningsrådet og skal i størst mulig grad være i tradisjonell utforming og utført med tradisjonelle materialer og håndtverksteknikk.

- q) Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres, forutsatt at bygningslovens bestemmelser forøvrig oppfylles.
- r) Alle byggemeldinger innenfor bevaringsområdet skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før de behandles i bygningsrådet. Dersom antikvarisk myndighet finner det tilrådelig, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelsene.

#### 5. FELLESOMRÅDER

- a) I areal avsatt til felles atkomst er det ikke tillatt å permanent eller midlertidig plassere gjenstander (som plassert gjenstand regnes også parkert bil) på en slik måte at andres bruk av felles atkomst forvanskes eller siktforholdene forverres.
- b) I område avsatt til fellesareal for garasjebygging kan garasjer til boligbebyggelsen oppføres. Før byggetillatelse kan gis skal det utarbeides en bebyggelsesplan som viser plassering av alle garasjene innen ett fellesareal. Planen skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Garasjene skal enten oppføres frittliggende i form av en naustlignende bebyggelse, eller som sammenhengende garasjer i form av "svenskstaller". Garasjene skal ha saltak med takvinkel 35 grader eller brattere. Frittliggende garasjer skal ha møneretning mot sjøen.
- d) Garasjene skal kles med stående trepanel. Garasjeportene skal bestå av to sidehengsløse, utadslående tredører. Eventuelle vinduer skal tilpasses vinduer i den bevaringsverdige boligbebyggelsen når det gjelder form, inndeling av glassflaten, materialer og utførelse.
- e) Ved byggemelding av garasjer skal både byggemelding og bebyggelsesplan for omsøkte fellesområde forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før byggetillatelse kan gis.

RANA REGULERINGSVESEN, den 30.mai 1989

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av Rana Kommunestyre i møte den 3.4.90.

Rana Kommune

Einar Eide  
teknisk sjef

#### RANA KOMMUNE

### Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Søndre Felt.

Plan nr.: 260  
Bestemmelser sist revidert, dato: 6.5.93  
Godkjent kommunestyret, dato: 3.4.90.

#### I

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

#### II

Området reguleres for følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER
  - 1.1 Boliger
  - 1.2 Offentlige formål (Kultur og fritid)
  - 1.3 Forretning
  - 1.4 Kontor/Forretning
  - 1.5 Offentlig/Kontor/Hotell
  - 1.6 Offentlig/Kontor/Kompetansesenter
2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
  - 2.1 Kjøreveg/Parkering
  - 2.2 Gatetun/torg
  - 2.3 Gang-/sykkelveg eller fortau
  - 2.4 Jernbane
3. FRIOMRÅDER
  - 3.1 Grøntbelte med turveg
4. SPESIALOMRÅDER
  - 4.1 Frisiktsone i vegkryss
  - 4.2 Bevaringsområde
  - 4.3 Kommunalteknisk trasè
5. FELLESOMRÅDER
  - 5.1 Felles atkomst
  - 5.2 Fellesareal for garasjebygging

#### III

Følgende bestemmelser gjelder for bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDER

- a) Delområdene kan bebygges med inntil 40% av arealet innenfor formålsgrensen.
- b) Romertallene II, III og IV påført planen, angir maksimalt tillatt etasjeantall innen hvert delområde. I tillegg til påførte etasjetall kan én etasje innredes i det som evt. utenfra framgår som skråavsluttet tak, under forutsetning av at største tillatte byggehøyde ikke overskrides.
- Største tillatte gesimshøyde er 9,0 m, 11,0 m og 14,5 m for henholdsvis 2, 3 og 4 etasjer. Største tillatte byggehøyde er henholdsvis 12,5 m, 14,5 m og 18,0 m. I utgangspunktet omfatter denne maksimalhøyden også installasjoner på tak. Men i område A kan bygningsrådet tillate at deler av bebyggelsen - i forbindelse med helt nødvendige tekniske anlegg - overskrider maksimalhøyden.
- I område C kan bygningsrådet etter nærmere vurdering tillate at bygning (eller del av bygning) gis større høyde enn ovenfor angitt. En forutsetning er at et slikt høgere bygg tilfører bygningsmassen på Søndre Felt noe positivt, rent visuelt. I tillegg til egne estetiske kvaliteter, må et slikt høgere bygg også bety en berikelse i forhold til den samlede bygningsmassens volum- og høydevirkning, sett fra sjøsida såvel som fra bysida. Bygningsrådet skal ta stilling til dette i forbindelse med bebyggelsesplan. Trafo skal innpasses i bebyggelsen.
- c) Bebyggelsen skal oppføres med saltak, eller ved brede bygg skrå avslutning av flate tak. Takvinkelen skal være mellom 30 og 60 grader.
- d) Før byggetillatelse kan gis, skal det utarbeides bebyggelsesplan for hele kvartalet/delområdet. Planen skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) Bebyggelsesplanen skal vise:
- Tomtedeling, avskjerming, inngjerding.
  - Tilknytning til offentlig vegnett, interne kjøreareal/gangareal, parkeringsplasser.
  - Bygningers plassering, høyde og form.
  - Tekniske anlegg, tilknytning til vann- og avløpssystem, kraftlinjer/kabler og transformator samt telefonkabler.
  - Terrengets landskapsmessige utforming og beplantning, samt hvor stor prosentdel av tomtearealet som bebygges.
- f) Det tillates ikke etablert varehus / kjøpesenter på Søndre Felt.
- g) Tilknytning til offentlig veg skal reguleres til et fåtall atkomstpunkter. Eventuelt behov for ytterligere offentlig vegnett i delområdene vurderes i forbindelse med bebyggelsesplanen.

- h) I kvartal/delområder med flere interessenter, skal parkering foregå på fellesareal. Forslag til løsning skal framgå av bebyggelsesplanen.
- i) Bebyggelsen innenfor hvert delområde skal utformes som en arkitektonisk helhet både når det gjelder form, materialbruk og farger.
- j) I byggeområdene tillates ikke etablert bedrifter som, etter bygningsrådets skjønn, ved støy eller andre forurensninger vil være til vesentlig ulempe for omliggende formål.
- k) Boliger tillates innpasset i bygningsmassen der det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører vesentlig ulempe for bygningenes øvrige funksjoner. Bebyggelsesplanen skal vise andel og plassering av boliger, og bygningsrådet skal påse at boforholdene blir akseptable.
- l) Innenfor de områder som er avsatt til rent forretningsformål (F), kan bygningsrådet tillate håndtverksvirksomhet og kulturformål.
- m) Innenfor de delområder som ikke er avsatt til forretningsformål, kan bygningsrådet tillate etablert mindre forretningsvirksomhet med tilknytning til de angitte formål.
- n) Utelagring eller annen bruk av tomtearealet som etter bygningsrådets skjønn virker skjemmende, tillates ikke.

## 2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- a) Vegene skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg eller fortau som er vist på plankartet. Dersom det under arbeidet med bebyggelsesplan for et delområde viser seg hensiktsmessig med en noe annen plassering av gang-/sykkelveg eller fortau i forhold til kjørevegen, kan bygningsrådet tillate dette i forbindelse med rådets behandling av bebyggelsesplanen.
- b) Stigningsforholdene tegnet inn på reguleringskartet er retningsgivende for opparbeidelsen av vegene.
- c) Vegfyllinger og -skjæringer skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- d) I trafikkareal regulert til gatetun/torg skal all ferdsel skje i gangfart og på fotgjengernes premisser. Parkering er kun tillatt på særskilt oppmerkede plasser. Det må utarbeides en detaljplan som viser parkeringsplasser, beplantning og annen "møblering" i gatetun og torg. Arealet nærmest L.A. Meyers lagerbygg (Kjeldsberg) kan i nødvendig grad nyttes til trafikk i forbindelse med lastning/lossing sålenge lagerbygget har vareinntaket på denne siden.
- e) Alt areal som grenser til jernbanen, skal være inngjerdet. I henhold til NSB's krav skal det benyttes høyt flett-

verksgjerde. Der gate eller parkeringsområde grenser til jernbanen, skal det i tillegg oppføres vegrekkverk.

- f) Planovergangen ved Moholmen stenges for godt for biltrafikk når dette blir nødvendig av hensyn til arbeidet med vegfremføringen langs jernbanelinja på strekningen L.Meyers gate - Toraneset. Planovergangen nedlegges når fotgjengerundergangen er ferdigstilt.

### 3. FRIOMRÅDER

- a) I grøntbeltet skal det anlegges en turveg. Vegen kan vekselvis plasseres ytterst, innerst eller midt i beltet.
- b) Området skal gis en parkmessig behandling.

### 4. SPESIALOMRÅDER

#### Frisiktsone ved vegkryss

- a) I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Arealet innregnes i underliggende formål, h.h.v. trafikkformål, friområde eller tomteareal.

#### Bevaringsområde

- b) Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for alle bygninger innenfor bevaringsområdet. Unntatt herfra er bestemmelsene om etasjetall, gesimshøyde og takutspring som ikke gjelder for de to forretningsbyggene "tårnbygget" og "bakeribygget".
- c) Bygninger som søkes bevart - heretter kalt bevaringsverdige bygning - er markert med heltrukken tykk strek på plankartet. Det vil ikke bli tillatt å rive bevaringsverdige bygninger. Andre eksisterende bygninger som inngår i planen er markert med heltrukken tynn strek. Bygninger som ikke inngår i planen er markert med et kryss innenfor heltrukken tynn strek. For alle bygninger er det takflate som er inntegnet.
- d) Bruken av bygningene skal være som den er i dag, det vil si hovedsaklig boliger. Eventuell bruksendring må godkjennes av bygningsrådet. Virksomheter som medfører særlig brannfare eller er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket, tillates ikke.
- e) Bygningsrådet kan tillate ledige tomter bebygd, dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke kommer i konflikt med boområdets behov for grøntareal/friareal. Fylkeskonservatoren må godkjenne planene i hvert enkelt tilfelle.
- f) Det vil som hovedregel ikke bli tillatt å flytte eldre bygninger fra andre steder inn i Moholmen. Bevaringsverdige bygning utenfor Moholmen kan imidlertid av bygningsrådet

vurderes flyttet til Moholmen dersom antikvarisk myndighet er enig, og bygningen ikke på noen måte kan bevares der den står. Flytting vil ikke bli tillatt dersom bygningen ikke fullt ut tilfredsstiller de krav reguleringsbestemmelsene setter og hvis den ikke harmonerer med den øvrige bebyggelse i Moholmen.

- g) Dersom en bevaringsverdige bygning er blitt så sterkt skadet av brann e.l. at den må rives, kan bygningsrådet tillate at det reises en ny bygning på tomte. Bygningen skal ha samme plassering og møneretning som den bygning som erstattes. Reguleringsbestemmelsene for bevaringsverdige bygninger gjelder tilsvarende for erstatningsbebyggelse.
- h) Bebyggelsen i området skal være trebygninger i 2 etasjer. Gesimshøyden skal tilpasses den øvrige bebyggelsen, og bør som hovedregel ikke overskride 5 meter. Uthus kan ha 1 etasje.
- i) Bygningene skal ha saltak med møneretning parallellt med gaten. Takvinkelen skal tilpasses den øvrige bebyggelsen og bør være mellom ca. 25 og ca. 35 grader. Taket skal stikke minimum 20 - maksimum 40 centimeter utenfor veggflaten. For uthus, tilbygg o.l. som ikke ligger ut mot noen gate, kan bygningsrådet dispensere fra bestemmelsen om møneretning.
- j) Bygningsrådet kan tillate at fasadekledning, fasadedetaljer, takteking, vinduer, dører, piper o.l. fornyes, under forutsetning av at bygningens fasadeform, materialbruk, farger, særpreg og karakter opprettholdes, eller tilbakeføres dersom bygningen har vært "modernisert" i senere tid.
- k) Ny bebyggelse skal gis en eksteriørutforming som viderefører den eksisterende bebyggelsens særpreg.
- l) Fasadekledning skal være stående trepanel. Bygningen skal males i farger som harmonerer med den øvrige bebyggelsen, og i tråd med stedlig tradisjon. Fargevalget skal godkjennes av bygningsrådet.
- m) Vinduene skal ha stående format. Det skal benyttes stabelhengslar. Glassrammer skal ha inndeling som de opprinnelige vinduene (glassareal, midtpost, krysspost, sprosser). Glass i ytre ramme skal være kittet. Glasslister og aluminiumsbeslag på vinduer godkjennes ikke. Vindusomramming og vindusdetaljer skal være som opprinnelig.
- n) Dører og deres omramming skal ha tradisjonell utforming som harmonerer med helheten, og de skal godkjennes av bygningsrådet. Det samme gjelder eventuelt tak eller overbygg over inngang.
- o) Takrenner skal være i tre eller metall.
- p) Andre utendørs arbeider i bevaringsområdet, herunder gjerder, forstøtningsmurer, reklameskilt og utvendig be-

lysning, må godkjennes av bygningsrådet og skal i størst mulig grad være i tradisjonell utforming og utført med tradisjonelle materialer og håndtverksteknikk.

- q) Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres, forutsatt at bygningslovens bestemmelser forøvrig oppfylles.
- r) Alle byggemeldinger innenfor bevaringsområdet skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før de behandles i bygningsrådet. Dersom antikvarisk myndighet finner det tilrådelig, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelsene.

## 5. FELLESOMRÅDER

- a) I areal avsatt til felles atkomst er det ikke tillatt å permanent eller midlertidig plassere gjenstander (som plassert gjenstand regnes også parkert bil) på en slik måte at andres bruk av felles atkomst forvanskes eller siktforholdene forverres.
- b) I område avsatt til fellesareal for garasjebygging kan garasjer til boligbebyggelsen oppføres. Før byggetillatelse kan gis skal det utarbeides en bebyggelsesplan som viser plassering av alle garasjene innen ett fellesareal. Planen skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Garasjene skal enten oppføres frittliggende i form av en naustlignende bebyggelse, eller som sammenhengende garasjer i form av "svenskstaller". Garasjene skal ha saltak med takvinkel 35 grader eller brattere. Frittliggende garasjer skal ha møneretning mot sjøen.
- d) Garasjene skal kles med stående trepanel. Garasjeportene skal bestå av to sidehengsløde, utadslående tredører. Eventuelle vinduer skal tilpasses vinduer i den bevaringsverdige boligbebyggelsen når det gjelder form, inndeling av glassflaten, materialer og utførelse.
- e) Ved byggemelding av garasjer skal både byggemelding og bebyggelsesplan for omsøkte fellesområde forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før byggetillatelse kan gis.

RANA REGULERINGSVESEN, den 30.mai 1989

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av Rana Kommunestyre i møte den 3.4.90.

Rana Kommune

Einar Eide  
teknisk sjef

RANA KOMMUNE  
Plankontoret

Plannr.  
**2097**

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL NY REVISJON AV REGULERINGSPLAN FOR FJORDSENTERET.

Plan vedtatt  
**16.12.2003**

Plan datert: 21.01.2003 Bestemmelser datert: 21.01.2003  
Revidert: 03.05.2024 Revidert: 03.05.2024

Revisjon i henhold til mindre (vesentlige) endringer; se opplysninger på siste side.

### § 1 GENERELT

Områdets beliggenhet og begrensning Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet. Planområdets nære tilknytning til Moholmen og Tårnbygget skal vurderes spesielt i forhold til formål, utforming og aktivitet. Uttalelse fra regional kulturminnemyndighet skal vektlegges.

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

#### BYGGEOMRÅDE

Garasjer	G
KOMBINERT FORMÅL: Bolig, allmennyttig formål, beverning	Bo/Allm /Bev

#### TRAFIKKOMRÅDER:

Kjørevei	navn/nr
Fortau	FO
Parkering	P
Gatetun/torg	GT/T
Busslomme	BUSSLOMME

#### SPESIALOMRÅDE:

Nettstasjon	NE
-------------	----

#### FRIOMRÅDE

Park	PARK
------	------

### § 2 FELLESBESTEMMELSER

Situasjonsplan	Søknad om byggetillatelse skal inneholde en helhetlig <u>situasjonsplan</u> i målestokk 1:500 (tegnet på ajourført kartunderlag), som viser nøyaktig hvordan tomte tenkes disponert. Bebyggelsens plassering skal framgå, og planen skal vise hvordan den ubebygde delen av tomte tenkes opparbeidet. Planen skal
----------------	---

	vise - forming av terrenget (høydeangivelser), eventuelle forstøtningsmurer - areal som innsås og/eller beplantes - parkering, gang- og kjøremønster, areal for gruslegging eller faste dekker
Utomhusplan	For areal satt av til friområde- park skal det utarbeides en utomhusplan i 1:200.
Uteareal	Utearealet skal tilpasses reguleringsformålet og det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø. På areal som ikke skal nyttes til parkering, avkjørsel eller gangtrafikk, forutsettes det opparbeiding av grøntareal med vegetasjon. I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling.
Utelagring	Utelagring tillates ikke.
Tilgjengelighet, gangtrafikk	Inngangspartier/publikumsadkomster skal plasseres og utformes slik at disse ikke bidrar til å lede gangtrafikk langs Midtre gate (planområdets østside). Det skal i stedet velges løsninger som gjør det naturlig for fotgjengere å nytte <u>sjøsida</u> av Fjordsenteret – alternativt en særskilt gangadkomst fra gatetun Moholmen.  Bestående passasje/smug ved sørvestre hjørne av Fjordsenteret skal være åpen(t) for gangtrafikk mellom gatetun/torg "GT/T" og friområde park . Langs vest- og nordfasaden på bygning "Bo/Allm/Bev" og fram til inngangsparti for boliger og nordre inngang for allmennyttig formål, skal det være et minst 2 m bredt "fortau" med materialer som er tilpasset bygget/ bygningsmiljøet.  Adkomster til bygninger skal være lette å finne, lette å bruke, være uten hindre, og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Adkomster skal ikke noe sted ha større stigning enn 1:10. Til virksomheter og boliger i 2. etasje og høgere, skal det være heis. Påbygd boligetasje skal ha snøfri adkomst til hver boenhet.
Krav om samtidig gjennomføring	Før området tas i bruk til de byggeformål som reguleringsplanen åpner for, skal følgende tiltak være gjennomført: - fortau ("FO") fra gatekryssing ved renseanlegg; østover til parkeringsplassens østre avkjørsel - "fortau" langs "Bo/ Allm/ Bev" (vestre og nordre side av bygning –fram til hoved-inngang) - rabatt med trær (langs Midtre gate øst og nord) - parkeringsplasser opparbeidet i det omfang som kommunen godkjenner/ krever, med henvisning til gjeldende vedtekt - plass for lek og annet uteopphold (i park); så vel på takterrasse som på bakkeplan. - opparbeiding av uteoppholdsareal for beboerne i areal satt av til friområde park.
Avkjørsel	Avkjørsel skal krysse tomtegrensa i samme høyde som gatekanten har der avkjørselen starter.

Byggesøknad	Byggesøknad knyttet til arealer regulert til "BO/ ALLM/ BEV" (bolig / allmennyttig / bevertning), og " G." (garasjer), skal forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse. Denne skal vektlegges i den videre behandling.  Ved nybygging / om- og påbygging i byggeområde regulert til " BO/ ALLM/ BEV" (bolig / allmennyttig / bevertning), skal formgivning – dvs. tak- og fasadeuttrykk, material- og fargebruk samt skilting og reklame – ta utgangspunkt i det nære naboskap med Tårnbygget og annen bebyggelse regulert til "spesialområde – bevaring" ; jfr. "Reguleringsplan for Søndre Felt og Moholmen" , vedtatt 03.04.1999.
-------------	--

### § 3 BYGGEOMRÅDER

#### Garasjer

Antall og størrelse	Det skal avsettes plass for 1 garasje (eller carport) pr. boenhet. Bebygd areal BYA kan samlet utgjøre inntil 670 m <sup>2</sup> . Det skal vektlegges ei helhetlig og stedstilpasset utforming.
Arealutnytting	Formålsgrenser og byggegrenser er sammenfallende. Arealet kan bebygges fullt ut.
Byggehøyder	Bebyggelsen kan ha en høyde på inntil kote 10,0.
Adkomst	Kjøreadkomst til garasjeanlegget skal være nordfra – dvs. over offentlig parkeringsplass

#### Kombinert formål "Bolig / allmennyttig / bevertning"

#### Fellesbestemmelse

Tomteutnytting	Bebygd areal BYA kan være inntil <u>87 %</u> ; dvs. ca. <u>4000 m<sup>2</sup></u> . Byggegrense og formålsgrense er sammenfallende. Tilbygg (varemottak) på østsida – i sørøstre hjørne – inngår i areal som kan være bebygd.
Parkering besøkende/ HC	Besøkende kan/ må nytte offentlige parkeringsplasser utenfor bygget. Det er ikke satt av egne parkeringsplasser for besøkende til boligene i Fjordsenteret.

#### a. Bolig

Byggehøyder	Utgangspunktet er bestående bygning som består av to sammenbygde rektangler med ulik høyde.  For begge rektangler gjelder et krav om at bebyggelsen skal ha en
-------------	--

	<p>"hovedgesims" og at en boligetasje i det alt vesentlige skal være inntrukket fra nevnte hovedgesims med minst 2,5 m.</p> <p>Østre rektangel (1. byggetrinn fra 1967) skal ha en hovedgesims som ikke overstiger kote 13. Påbygd boligetasje skal i utgangspunktet ikke overstige kote 16,3 - men for inntil 15 % av boliganleggets grunnflate kan byggehøyden være inntil kote 17,7.</p> <p>Vestre rektangel skal ha en hovedgesims som ikke overstiger kote 14,0. En boligetasje oppå dette skal i utgangspunktet ikke overstige kote 17,5 – men for inntil 15 % av boligetasjens grunnflate kan høyden være inntil kote 19,0.</p>
Utforming	Påbygd etasje for boligformål skal gis en mest mulig "lett, ledig og oppløst" karakter.
Boligantall	Det tillates inntil 20 boenheter. Boliger tillates kun i påbygd taketasje.
Uteoppholds-arealer	<p>Hver boenhet skal ha egen terrasse som skal utgjøre minst 15 % av boligens bruksareal, og minimum 16 m<sup>2</sup>. Felles uteareal på tak skal være av slik størrelse at hver boenhet til sammen har minst 25 m<sup>2</sup> uteareal – samlet for privat og felles terrasse.</p> <p>Beboernes uteopphold/lek på bakken skal inngå som en naturlig del av arealet som er satt av til friområde- park.</p> <p>Forslag til utforming skal framgå av utomhusplan ved søknad om byggetillatelse.</p>
Støy	<p>Boligene må bygges slik at støynivået – så vel innendørs som på terrassene – blir akseptabelt i henhold til gjeldende retningslinjer. Med utgangspunkt i at boligetasjen er eksponert for mulig støy fra alle retninger, må det legges vekt på bygningsmessige tiltak som har støyreducerende effekt (jfr. eventuell lokal skjerming av terrasser, samt valg av tekniske løsninger i vinduer og ventilasjonsanlegg etc.) – i en slik grad at kravene i Teknisk Forskrift kan tilfredsstilles.</p> <p>Oppholdsterrasser som vender mot øst, skal ha lufttett brystning med høyde minst 1,0 m.</p>

#### b. Allmennyttig formål.

Tillatt bruk	På et bruksareal (BRA) inntil 7000 m <sup>2</sup> tillates allmennyttige formål, for eksempel museum og vitensenter, samt kontorer som er direkte knyttet til driften av de allmennyttige formålene.
Bruksareal	Bruksareal (BRA) omfatter fellesareal og leietakers bruksareal som består av utstillingsarealer o.lign., lagerlokale, fryserom/ andre spesialrom knyttet til

	driften av de allmennyttige formålene, spiserom/kantine og kontorer knyttet til virksomhetene.
Fasade mot øst	<p>Bebyggelsens østfasade – altså mot Midtre gate – skal ikke ha utstillingsvinduer eller på annen måte innby til fotgjengertrafikk.</p> <p>Som angitt på plankartet er det avkjørselsforbud langs hele byggeområdets østside – med unntak av ei innkjørsel ved vareinntak i tomtas sørøstre hjørne. Tomta skal på en tiltalende måte "lukkes" mot Midtre gate, med sammenhengende rabatt og trerekke.</p> <p>Bestående avkjørsel til smuget ved sørøstre hjørne av planområdet, skal nyttes som kjøreadkomst kun for virksomhet i Tårnbygget (jfr. påskrift på plankart).</p>
Innganger	Det skal være innganger både mot nord og mot sør (mot torget på Moholmen). Begge inngangene skal være tilgjengelig for alle, godt merket som publikumsinnganger og være åpne i hele senterets åpningstid.

#### c. Bevertning.

Plassering og utforming	Det tillates etablert areal for bevertning i bygget. Bevertningen bør fortrinnsvis ligge i byggets første etasje og på vestsiden av bygget. Det skal være en åpen/ utadrettet/ inviterende fasade på den delen av bygget som inneholder areal for bevertning. Det bør etableres inn/ utgang med tanke på uteservering på utsiden av bygget (i areal regulert til friområde- park, jf. § 5)
-------------------------	--

### § 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

#### a. Busslomme

Busslommer	Busslommer i Midtre gate skal plasseres som vist på plankartet.
------------	---

#### b. Offentlig parkeringsplass

Bruk	<p>Offentlig parkeringsplass skal dekke følgende behov:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kjøre- og gangadkomst til bygninger og anlegg i reguleringsområdet</li> <li>- parkering og varelevering for bygning i området</li> <li>- parkering for minst to busser</li> <li>- besøkende-parkering for boligene</li> </ul>
Kjøreadkomst	Inn- og utkjøring til/fra offentlig parkeringsplass skal foregå på nordsida i henhold til avkjørsler som vist på plankartet (to stk). Med pilsymbol på plankartet er det vist hvor kjøreadkomsten skal plasseres. Det kan i tillegg etableres innkjørsel til tomta (fra Midtre gate) – ved vareinntak

	i sørøstre hjørne.
Avskjerming	Det skal være en rabatt med treplanting langs Midtre gate på Fjordsenterets østside og østsiden av offentlig parkeringsplass lengst øst. Trerekka skal mot nord avsluttes på en måte som sikrer tilfredsstillende frisikt fra avkjørsel (jfr. frisiktlinje på plankart).
HC Parkeringsplasser	Det skal opparbeides parkeringsplasser i et antall som svarer til kravene i gjeldende vedtekt til PBL § 69.  Minst 5 % av parkeringsplassene på området skal legges til rette for funksjonshemmede.

**§ 5  
FRIOMRÅDE**

a. Park

Utforming	Arealet regulert til park skal opparbeides med gode, varige og stedstilpassede materialer (ref. prosjektet «Vi løfter sammen») og en tiltalende utforming som inviterer til opphold og bruk for besøkende og beboere ved Fjordsenteret. Parken skal også utformes med tanke på allmennhetens ferdsel, opphold og bruk. Gang/ferdselslinjer må beholdes og evt forsterkes ved hjelp av materialbruk. Det skal etableres lekeappreter/ lekbare elementer i parken. Bruk av vegetasjon, gjerne som romdeler og skjerm mot parkeringsplassen, skal være en del av opparbeidingen av parken.
Uteservering	Det tillates etablert en uteservering tilhørende areal satt av til bevertning i Fjordsenteret. Denne skal ikke strekke seg lengre enn åtte meter ut fra bygningen.
Inngangspartier	Inngangspartiet for boligene i Fjordsenteret og inngangen til museum/ vitensenter skal gis en utforming med høy estetisk kvalitet, blant annet i form av god materialbruk, passende skilting, belysning, fargebruk, rekkverk o.lign.
Belysning	Utendørs belysning på fasader skal reduseres til et minimum. Gater og byrom kan ha belysning der det er behov for det. Belysningen langs turveien/sjøfronten skal ha lik produktdesign i cortenstål tilsvarende prosjektet «Vi løfter sammen». Belysning skal være indirekte, avstemt og lyse nedover på arealet som ønsker opplyst.

**§ 6  
SPESIALOMRÅDE  
Nettstasjon (NE)**

NE 1

Tomteutnytting	Bebyggd areal BYA kan utgjøre inntil 60 m <sup>2</sup> .
Høyde	Høyden skal ikke overstige kote 9,2.

NE 2

Tomteutnytting	Bebyggd areal BYA kan utgjøre inntil 10 m <sup>2</sup> .
Høyde	Høyden skal ikke overstige kote 5,0.

**DISSE REGULERINGSBESTEMMELSER BLE VEDTATT AV  
RANA KOMMUNESTYRE  
I MØTE : 16.12.2003**

Rana kommune

Frank Handå  
teknisk sjef

Bestemmelsene er revidert i henhold til vedtak 10.11.2004 i forbindelse med følgende endringer:

- mindre vesentlig reguleringsendring nr. 1: vedtatt 20.08.2004 (plansjefen)
- mindre vesentlig reguleringsendring nr. 2: vedtatt 10.11.2004 (MPR-utvalget sak 129/04)
- mindre endring nr. 4: vedtatt 10.01.2011 (plansjefen)
- mindre endring nr. 5: vedtatt 28.09.2018 (seksjonsleder, arealplan)
- mindre endring nr. 6: vedtatt 28.05.2020 (seksjonsleder, arealplan)
- mindre endring nr. 7: vedtatt



## 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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne 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.

# Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Midtre gate 3  
8624 MO I RANA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana  
**Saksbehandler:** Susanne Møgster Dahle

**Telefon:** 901 76 857  
**E-post:** susanne.mogster.dahle@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 viderefremidlet 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