

aktiv.



Selforsveien 30, 8613 MO I RANA

**Næringsbygg med god
beliggenhet og adkomst.
Beliggende nord for sentrum, med
gode profileringsmuligheter.**



Eiendomsmegler MNEF

Leonore Forseng

Mobil 911 74 602

E-post leonore.forseng@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-
Omkostn.: Kr 156 090,-
Total ink omk.: Kr 6 156 090,-
Årlig festeavgift: Kr 2 178,-
Selger: Helgeland Tingrett

Salgsobjekt: Næringsbygg
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953

Tomtstr.: 814 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 67
Fnr.: 785
Oppdragsnr.: 1807260132

Næringsbygg med god beliggenhet og adkomst, beliggende nord for Mo i Rana sentrum, med tilnærmet flat tomt og gode profileringsmuligheter.

Velkommen til Selforsveien 30!

Attraktiv og synlig næringsseiendom med strategisk beliggenhet langs E6 på Tverråneset, like nord for Mo i Rana sentrum. Eiendommen har svært gode eksponerings- og profileringsmuligheter, med direkte adkomst fra offentlig vei og enkel tilgjengelighet for både kunder, ansatte og vareleveranser. Beliggenheten i et område med blandet nærings- og boligbebyggelse gir et stabilt kundegrunnlag og gode forutsetninger for ulike typer virksomhet.

Eiendommen består av et kombinert butikk-, lager- og kontorbygg over to etasjer, opprinnelig oppført i 1953 og senere oppgradert og tilpasset dagens bruk.

Samlet sett er dette en fleksibel og godt plassert næringsseiendom med mange muligheter.

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i salgsoppgaven.

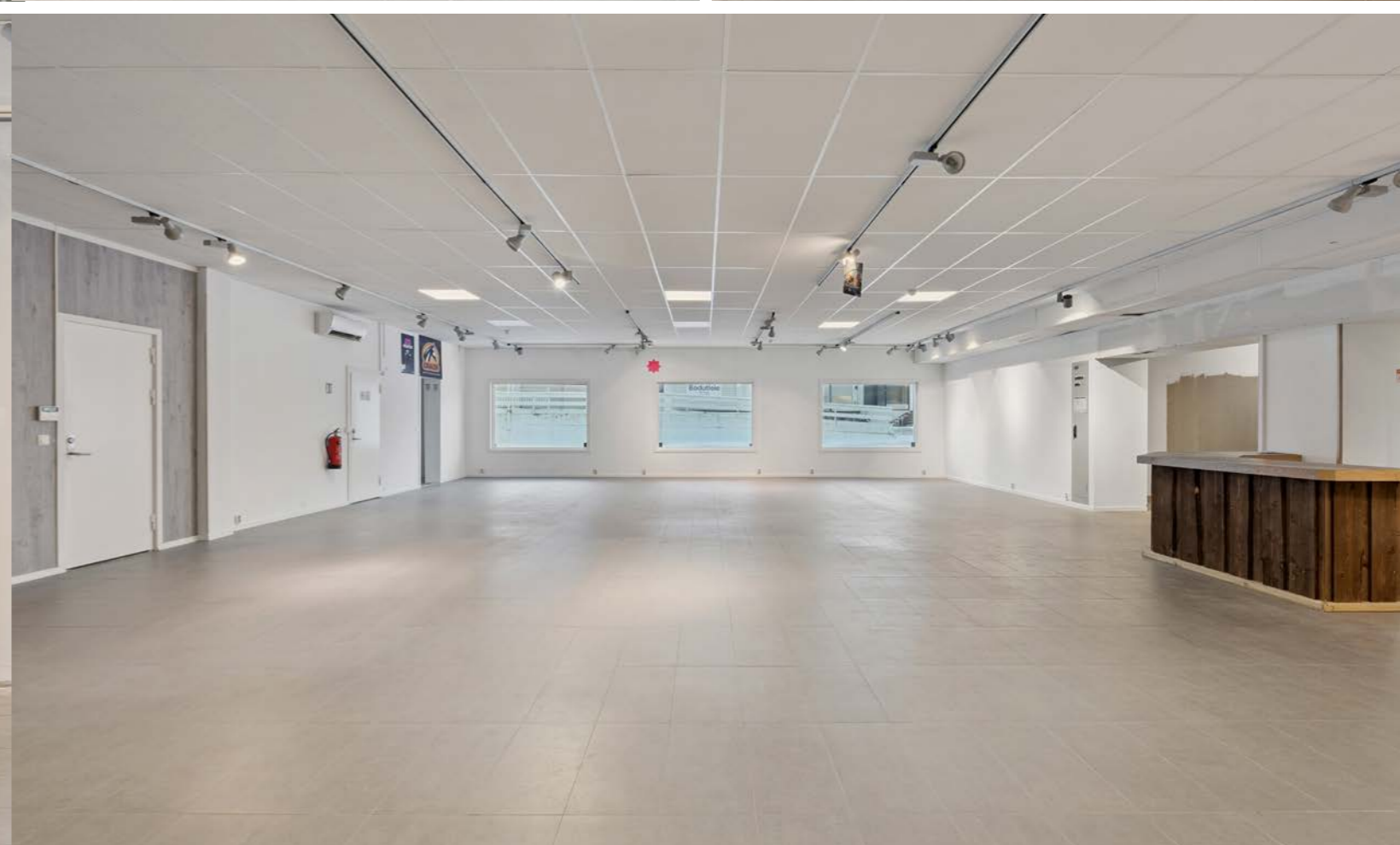
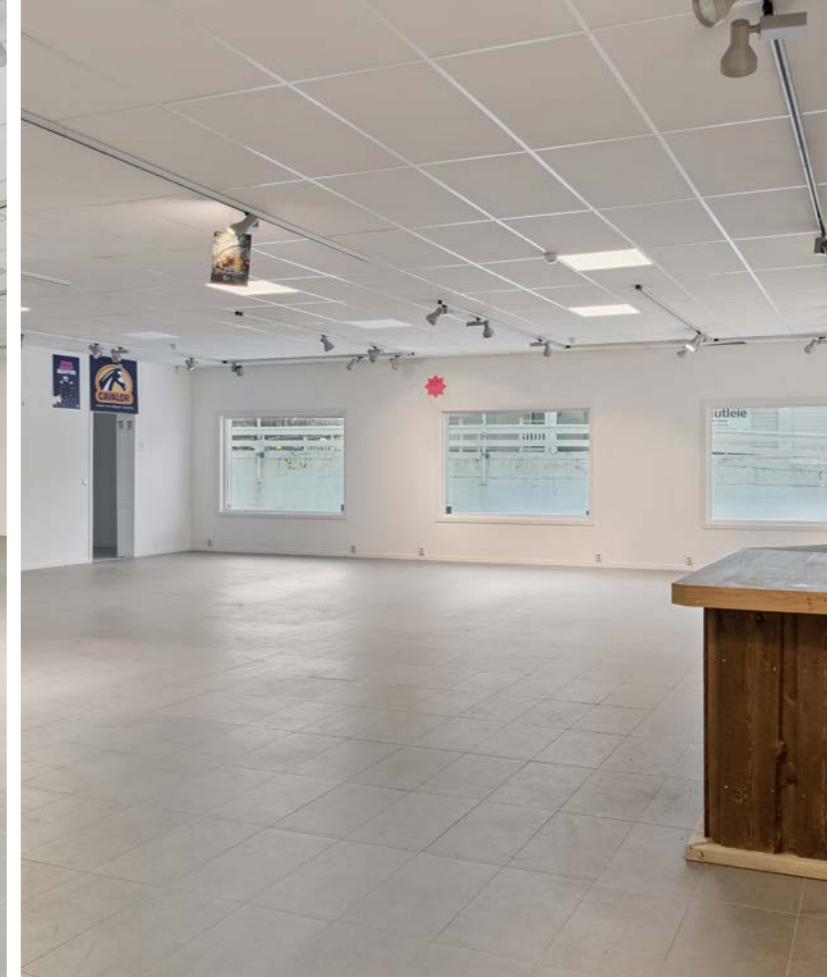


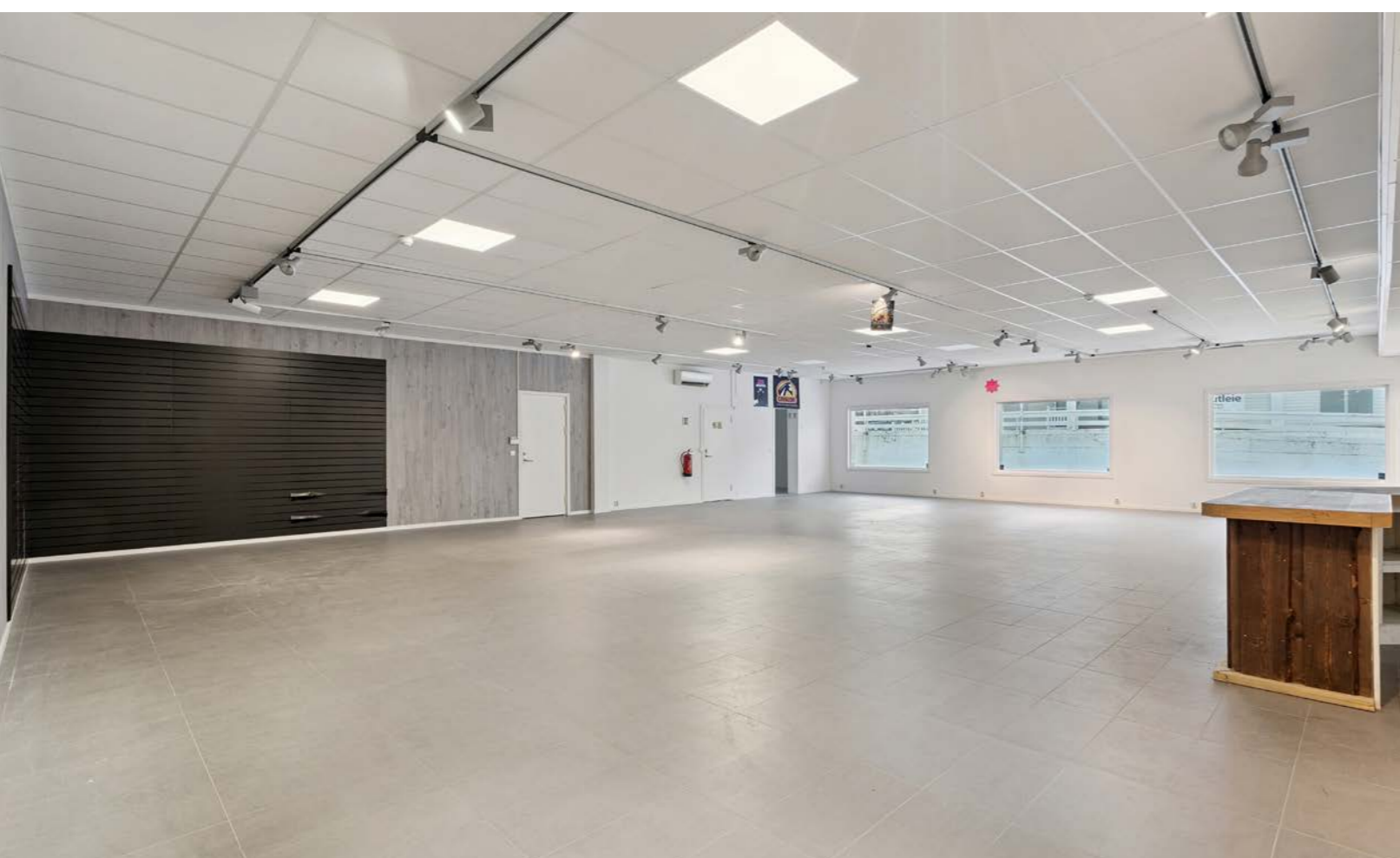
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	56
Budskjema	135









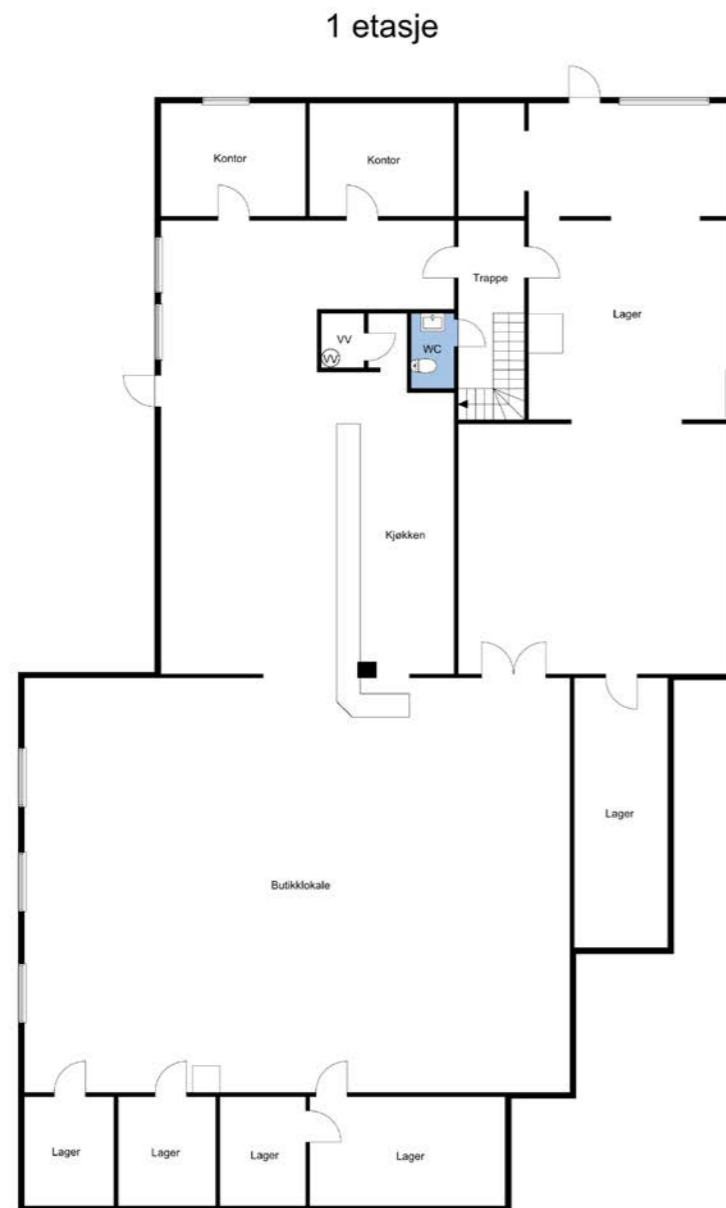








1. etasje



Selforsveien 30

Avvikelse kan forekomme

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


2. etasje



Selforsveien 30

Avvikelse kan forekomme

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



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

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 430 kvm Butikklokale, 2 kontorer, våpenrom, ammunisjonslager, gangarealer, tidligere toalettrom, lagerareal og kaldlager.

2. etasje: 104 kvm 3 kontorer, arkivrom, bad/toalettrom, gang, teknisk rom og spiserom med kjøkken.

Ikke målbare arealer

Det er adkomst til kryprom under 1 etasje via luke i gulv.

Kommentar til arealoppmåling

Takstmannen har ikke foretatt full oppmåling av arealer, men enkelte kontrollmål. Det gjøres spesielt oppmerksom på dette, og at risiko for avvik i arealer vil gå over på kjøper.

BRA arealer er oppgitt ut fra Infoland - Rana kommune, og må betraktes som ca. areal, med enkelte kontrollmål på stedet.

BTA er beregnet ut fra BRA.

Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk areal kan avvike fra det oppgitte arealet. Kjøper aksepterer et evt arealavvik.

Det bemerkes av rombenevnelsen er basert på rommets bruk ved befaring, og gjenspeiler ikke hva som er godkjent iht. tegninger. Punktet må leses i sammenheng med «Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.»

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

814 kvm

Tomtebeskrivelse

Oppgitt tomteareal med referanse til matrikkelen hvor areal utgjør 814 kvm og er bebygd med butikk/lager med tilhørende parkering. Tomt beliggende i grense med offentlig veiareal. Tomten er tilnærmet flat.

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

Årlig festeavgift

Kr 2 178

Festetid

100 år.

Regulering av festeavgift

Bortfester, Meyergrunn AS, opplyser at festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen. Siste regulering av festeavgiften var i 2022 og at neste regulering vil være i 2026. Meyergrunn AS opplyser at det ikke er foretatt et såkalt engangsløft av festeavgiften.

Meyergrunn AS varsler et såkalt "50-årsløft" av festeavgiften, ny festeavgift vil i følge bortfester

utgjøre kr 101 750 per år.

10.04.2026 ble det sendt brev fra bostyrer for Helgeland Villmarksenter AS Konkursbo til Meyergrunn AS. I brevet kommer det frem at bostyrer bestrider bortfesterens adgang til å regulere festeavgiften. Følgende legges til grunn, i korte trekk:

- Etter festeavtalen kan festeavgiften reguleres 1 gang, og det kan først skje etter at festeavtalen har løpt i 50 år. Festeavgiften ble regulert i januar 2022. Det er derfor ikke grunnlag for å regulere festeavgiften ytterligere.
- Reguleringsadgangen er tapt grunnet passivitet, da det er 24 år siden adgangen til å regulere festeavgiften inntrådte.
- Tomteverdien synes å være urealistisk høy.

Meyergrunn AS har i brev datert 17.04.2026 fastholdt sitt krav om regulering av festeavgiften. Det er en pågående prosess mellom partene.

Meyergrunn AS opplyser om at det ikke vil være mulighet for innløsning av tomten.

Festekontrakten, mottatt fra bortfester, ligger vedlagt salgsoppgaven.

Megler tar ikke stilling til om bortfester har anledning til å regulere festeavgiften. Kjøper overtar ansvar, risiko og en eventuell videre dialog med Meyergrunn AS ang ovennevnte.

Festekontrakt datert

13.08.1952.

Bortfesteres transportgebyr

Kr 4 700

Beliggenhet

Selforsveien 30 ligger like nord for Mo i Rana sentrum, med direkte adkomst fra E6. Området er preget av en blanding av næringsbygg og boliger, noe som gir en dynamisk atmosfære.

Eiendommen har lett tilgjengelighet med direkte adkomst fra privat asfaltert vei, og ligger nært offentlige adkomstveier. Dette gir enkel tilgang til offentlig kommunikasjon, noe som gjør det praktisk for både ansatte og besøkende.

Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt, både foran og ved siden av bygningen, som sikrer enkel parkering for både kunder og ansatte. Dette gjør eiendommen ideell for virksomheter som ønsker god tilgjengelighet og synlighet.

Adkomst

Eiendommen ligger langs E6 på Selfors, like nord for Mo sentrum i Mo i Rana.

Adkomst til eiendommen skjer direkte fra privat asfaltert vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Byggcon Helgeland AS

Type rapport

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Bygningen er et næringsbygg oppført i 1953, som er

tidvis modernisert.

Fundamenteringen består av betongfundamenter, antatt fundamentert på steinfylling på stabil grunn og plasstøpt betongplate på mark.

Dreneringsforholdene er fra byggeår.

Ytterveggene er av betong kledd med steniplater, og isolert bindingsverk med utvendig liggende kledning. Det er observert skader og værslitasje på bordkledningen, samt hulltaking som ikke er tettet.

Takkonstruksjonen er et kaldloft over andre etasje med sperrer, trobord og decraplater. Det er registrert noe mose på taktekingen og fuktmerker i trobordet. Tilbygget har et flatt tak med TRP 111 plater, isolert og teknet med papp av ukjent alder.

Takrenner er utført i plast og stål.

Etasjeskillerne består av en betongplate på mark og trekonstruksjoner over første etasje.

Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass, en adkomstør til butikken i aluminium/glass, og en motorstyrt leddport i aluminium samt en aluminiumsdør til garasje/lager. En dobbel altandør med 2-lags glass har sprukket glass i den ene døren. En tidligere port er kledd igjen med plater.

Det er en altan på ca 21 kvm i impregnerte og malte konstruksjoner utenfor kjøkken/spiserom.

Verditakst

Kr 6 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Standard

Eiendommen omhandler en kombinasjonseiendom bygget og tilpasset til butikk, lager og kontorer like nord for Mo I Rana sentrum. Bygningen er fra 1953 og fremstår med tidvis noe oppgradering. Generell naturlig aldersslitasje på bygning og overflater. Teknisk anlegg er ikke særskilt vurdert, det vises her til eventuelle servicereporter. Det er viktig å merke seg at takstrappen som ligger ved salgsoppgaven er en verditakst og ikke en tilstandsrapport. Da bygningsmassen inneholder variert type bebyggelse og er i varierende stand anbefales det derfor at kjøper foretar sine egne vurderinger av tilstand på konstruksjoner og teknisk utstyr.

Kjøkken i 2. etasje:

Innredning fra Møbelkjøkken med slette finerte bjørkfronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med vaskekum med beslag og ettgrens blandebatteri. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og micro er plassert på benk. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad i 2. etasje:

Bad med baderomsplater/fliser på vegger, flislagt gulv og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med skapinnredning, ettgrens blandebatteri, ett overskap, ett høyskap uten dører og veggmontert toalett. Det er også en veggmontert stålvask med ettgrens blandebatteri. Ventilasjon via veggventil eller ved åpning av vindu.

Toalettrom i 1. etasje:

Rommet er i forbindelse med en vannlekkasje revet og står klart for gjenoppbygging.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser, laminat, malt betong og belegg.

Vegger: Malt betong, strie, malte plater, malte mdf panelplater og panel.

Himling: I hovedsak malte himlingsplater, gips akustikkplater og systemhimlinger.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger er i hovedsak med kobber. Stoppekran og vannmåler er i rommet.

- Avløpsrør: En del av avløpsledningene innvendig er skiftet til plastrør, men det er enkelte soilrør.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg type Systemair. Det er usikkert om der har vært avholdt service på anlegget, og skiftet filter.

- Varmtvannstank: Nyere 200 liter OSO varmtvannsbereder plassert i fyrrommet.

- Oppvarming: Elektrisk oppvarming med panelovner og varmpumpe av merket Panasonic fra 2012.

- Elektrisk anlegg: Det er stedvis LED-belysning og steder med belysning av lysstoffrør. Disse er gått ut av produksjon og det må påregnes en gradvis utskifting til andre lyskilder. Det anbefales en gjennomgang av el-anlegget opp mot dagens gjeldende forskrifter.

- Branntekniske forhold: Det er brannmeldere i tak, samt montert innbrudd- og brannalarm. Tilstand på disse er ikke kjent, en gjennomgang/ service anbefales.

- Det har tidligere vært oljefyring og der er måler innvendig. Det er ikke kjent om der er noen nedgravde oljetanker utvendig.

- Det er montert vannmåler.

Oljetank:

Det er usikkert om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

I juni 2012 vedtok Stortinget klimaforliket, og klimaforliket innebærer et forbud mot fyring med fossil energi fra 01.01.2020. I enkelte kommuner, så skal all oljefyring fases ut innen 2020. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, noe som også innebærer oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres. Enøkaten kan gi tilskudd til å fjerne fyrkjele og tilhørende oljetank, se for øvrig nettstedet www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren. Kjøper av denne eiendommen gjøres derfor oppmerksom på at han som fremtidig eier av eiendommen vil være ansvarlig for en eventuell oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler, samt det kommende forbudet, og må selv bære kostnadene i forbindelse med dette. Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon.

Det har etter at takstrappen ble utarbeidet vært en vannskade i toalettrom i 1. etasje. Recover har revet det som var vannskadet i forbindelse med vannlekkasjen og tørket. Rommene som ble skadet i vannlekkasjen blir ikke gjenoppbygget før salg.

Det foreligger kun en verditakst av eiendommen, det er ikke utarbeidet tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges på tvangssalg. Megler har derfor ikke vært i kontakt med noen som har førstehåndskunnskap om eiendommen, og som har kunnet supplere og/ eller kontrollere opplysningene gitt i salgsoppgaven. Kjøper oppfordres derfor til å gjennomføre spesielt grundig besiktigelse, helst med bistand fra

bygningsskyndig.

Vedlagt salgsoppgave ligger også:

- Sikringsrapport fra Anticimex. Denne er utarbeidet i forbindelse med gnagersikring av bygget.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at bygget sannsynligvis ikke vil bli ytterligere tømt og rengjort før overtakelse. Kjøper må påregne å overta eventuelt skrot og løsøre på eiendommen.

Hvitevarer

Hvitevarer som står i bygget følger salget. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet. Det gis ingen garanti utover dette.

Parkering

Eiendommen har parkeringsplasser på egen tomt, både foran bygningen og ved siden av bygget. Dette gir gode muligheter for parkering for besøkende og ansatte.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Tvangssalg

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner og varmepumpe av merket Panasonic fra 2012.

Informasjon om energiklasse

Det er ikke utarbeidet energimerking på bygget, det vil heller ikke bli gjort i forbindelse med salget.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 000 000

Omkostninger kjøper

6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger
150 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
4 700 (Transportgebyr bortfester)

156 090 (Omkostninger totalt)

6 156 090 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Kommunale avgifter

Kr 26 676,86 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer og er fakturert beløp i 2025:

Fastgeb vann: 961,88

Forskuddsbetalt vann etter 01.07.25: 770,92

Fastgebyr avløp: 1 166,24

Eiendomsskatt næring: 19 349,-

Fastgebyr vann etter 01.07.25: 884,92

Forskudd vann tilbake: - 1 670,85

Forskuddsbetalt vann: 837,96

Fastgebyr avløp etter 01.07.25: 1 072,96

Avløpsgebyr måler: 1 920,52

Forskudd avløp tilbake: - 2 075,05

Forskudd avløp: 995,80

Vanngebyr måler: 1 546,42

Forskuddsbetalt avløp etter 01.07.25: 916,14

Sum: 26 676,86

Det er for tiden ikke renovasjonskostnader på eiendommen.

Det er installert vannmåler i bygget.

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.

Informasjon om formuesverdi

For privatpersoner, enkeltpersonforetak og samvirkeforetak med mer, er formuesverdien av næringseiendom 80 prosent av beregnet utleieverdi. Dette gjelder uavhengig av om eiendommen er utleid eller ikke.

Aksjeselskap og andre selskap som ikke betaler formuesskatt, får ikke verdsettingsrabatt på næringseiendom og skal oppgi 100 prosent av beregnet utleieverdi.

Man kan beregne utleieverdi for ikke-utleid næringseiendom ved å bruke kalkulatoren til Skatteetaten.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 67, festenummer 785 i Rana kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattester:

Det foreligger bygningsanmeldelse for "oppføring av snekkerifabrikk med bolig", datert 08.04.1952.

Det foreligger ferdigattest for "oppføring av snekkerifabrikk med bolig", datert 24.09.1953.

Det foreligger ferdigattest for "tilbygg til butikkbygning" på Selforsvn. 30, datert 28.11.2007.

Tegninger mottatt av Rana kommune:

Det foreligger tegninger datert 29.04.53 som viser snekkerverksted med bolig. Bygget er vesentlig forandret.

Det foreligger tegning datert 30.09.53 som viser tilbygd lagerskur. Lagerskuret er senere vesentlig endret.

Det foreligger tegninger datert 09.04.70 som viser nytt tilbygg. Tilbygget er dagens butikklokale. Tilbygget som ble søkt om skulle inneholde verksted og spiserom.

Det foreligger tegning datert 13.05.70 som viser nytt tilbygg. Dette er samme tilbygget som det foreligger tegninger på datert 09.04.70.

Det foreligger tegning datert 26.01.80 som viser fasademerking for Nilsson. Dagens fasademerking

stemmer ikke med det som er søkt om.

Det foreligger tegning datert 20.09.87 som viser utbygg av nytt lagerbygg. Tegninger stemmer i all hovedsak med dagens bruk, men det er gjort enkelte endringer på fasade og rominndeling.

Det foreligger tegning datert 11.05.93 som viser fasadeendring. Tegningen stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger tegning datert 07.10.94 som viser nytt tilbygg av lager, med port. Tegningen viser kun fasade, og stemmer med dagens bruk. Hvilke rominndeling av lageret det er søkt om kommer ikke frem av tegningene.

Det er utgravd en del av kjelleren i bygget. Megler kan ikke se at det er søkt om.

Bygget har siden oppføring gjennomgått store forandringer både på fasade og på innvendig bruk. Det er tilbygd i flere omganger. Det er svært vanskelig å kontrollere godkjente tegninger mot dagens bruk. Det skulle med stor sannsynlighet vært utstedt ferdigattest eller brukstillatelse for de fleste ovennevnte forhold/endringer. Det foreligger kun ferdigattest for snekkerfabrikk med bolig datert i 1953 samt ferdigattest datert i 2007 som gjelder for tilbygg på 62 kvm. Det er ukjent hvilket tilbygg det gjelder for og om det evt mangler noen tegninger fra kommunens arkiver.

Det tas et spesifikt forbehold om at det kan være gjort flere søknadspliktige endringer i bygget som ikke er opplyst om i dette punktet. Kjøper må selv gjennomgå tegninger vedlagt salgsoppgaven og gjøre egne undersøkelser og vurderinger rundt

lovligheten av bygningsmassen. Kjøper overtar all ansvar og risiko, og eventuelle kostnader dette måtte medføre.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal og inn på privat vei. Tilknytning vann: Tilknyttet offentlig vannverk. Tilknytning avløp: Tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommunedelplan Mo og omegn, med bestemmelser datert 28.11.2013 og sist revidert 03.02.2016. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til næringsbebyggelse (industri og lager).

Reguleringsformål er Forretning/Kontor. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Lyngheim - Tverrånes.

Plan nr. 258

Bestemmelser sist revidert, dato: 25.09.18

Godkjent kommunestyret, dato: 29.08.89

Utdrag fra denne:

1.5 Kontor/ forretning

a) Bygninger kan føres opp med maksimal byggehøyde 9 m og do. gesimshøyde 6 m.

Maksimum byggehøyde inkluderer eventuelle installasjoner på tak.

b) Bebyggelsen skal oppføres med skråtak, eller ved brede bygg, skrå avslutning av flate tak, Takvinkelen skal være mellom 30 og 60 grader.

c) Området kan bebygges med inntil 40% av netto tomteareal.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsbestemmelsene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

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

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

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

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

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

Loven har særskilte regler om prisavslag og om

fremgangsmåten ved mangelskrav.

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

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

Overtakelse

Kjøperen kan etter Tvangsl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt. Dersom saksøkte ikke har fraflyttet eiendommen, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i. Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen

inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Leonore Forseng
Eiendomsmegler MNEF

leonore.forseng@aktiv.no
Tlf: 911 74 602

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

07.04.2026

VERDITAKST

Næringsbygg Selforsveien 30 , 8622 MO I RANA

Gnr 20: Bnr 67 (fnr: 785)
1833 RANA KOMMUNE



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	7
3.3.1	Eiendomsinformasjon	7
3.3.2	Matrikkeldata	8
3.3.3	Beskrivelse av tomt	8
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	8
3.3.5	Andre forhold	9
3.4	Bygninger på eiendommen	9
3.4.1	Næringsbygg	9
3.5	Utvendige forhold	10
4	Verdigrunnlag	15
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	15
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	16
4.3	Inntekter/kostnader	16
5	Verdisetting	18
5.1	Tomteverdi	18
5.2	Teknisk verdi	18
5.3	Nettokapitalisering	19
5.4	Kontantstrømsanalyse	20
5.5	Følsomhetsanalyse	22

UTFØRT AV:
Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218
E-post: kenn@byggcon.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

Stein Rune Bjerkli
Telefon: 488 53 440
E-post: steinrune@byggcon.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Dato befarings: 15.12.2025
Utskriftsdato: 19.02.2026
Dato verdisseting: 23.01.2026
Oppdrag nr: 7796



2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	<p>Beskrevne eiendom har beliggenhet like nord for Mo sentrum, på Selfors like ved E6. Område bestående av blandet bebyggelse - boliger og næring. Lett/direkte adkomst til eiendommen - trafikkmessig beliggenhet med gode profileringsmuligheter. Tilnærmet flat tomt - tomteareal i sin helhet opparbeidet, bebygget og asfaltert. Normalt gode lys og solforhold og normal utsikt.</p> <p>Eiendommen omhandler et butikk/lagerbygg som er oppført i 1953 og senere tidvis modernisert. Adkomst til de forskjellige arealer er funksjonell.</p> <p>Tidvis vedlikehold på innvendige og utvendige flater/innredninger. Normal og tidstypisk standard med hensyn til materialvalg og utrustning - normal utførelse. Rom og arealfordeling er i normal modernitet etter gjeldende bruk.</p> <p>Med bakgrunn i mottatte opplysninger, oppgaver og verdiberegninger ansettes følgende verdi av eiendommen med adresse: Selforsveien 30 i Mo I Rana:</p> <p>Kr 6 000 000,-</p> <p>Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verd i for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.</p>
Kunde/revirent:	Helgeland Villmarksenter AS Selforsveien 30, 8622 MO I RANA
Formål med taksten:	Oppdraget omfatter besiktigelse og utarbeidelse av verditakstrapport.
Egne forutsetninger:	<p>Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.</p> <p>Denne rapporten benytter en kombinasjon med nettokapitalisering og teknisk verdi. Markedsverdi er den verdi som fremkommer ved bruk av de angitte parametre. Den merpris en særinteresse kan være villig til å gi er ikke vurdert.</p> <p>Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke gjennomført ENØK analyse for bygningen. Det er ikke gjort undersøkelser om der foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke foretatt kontroll om det er innhold av PCB- holdige materialer og/ eller asbest i bygningen.</p> <p>Markedsverdien er henført til dagens dato og forutsetter:</p> <ul style="list-style-type: none">- At oppdragsgiver ikke er kjent med eventuelle skader eller svikt ved bygningsmessig tilstand.- At dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan.- At eiendommen er fullverdiforsikret.- At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servituttet eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.- At eiendommen er fri for forurensende masser.- At alle mottatte opplysninger er korrekte, blant annet vedrørende leieforhold.- Det legges til grunn at eventuelle leietakere kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser. For øvrig er denne vurderingen basert på egne observasjoner og erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt, samt konkrete referansetall.- Servitutter og rettigheter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget, og forutsetts i nærværende verddivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt.- Maskiner og tekniske installasjoner tilpasset eksisterende drift er ikke medtatt i denne vurderingen.
Verdi:	Kr. 6 000 000
Dato verdisetting:	23.01.2026
Takstingeniører:	Kenn Charles Arntsen Tlf.: 951 35 218 Stein Rune Bjerkli Tlf.: 488 53 440

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

BODØ, 19.02.2026



Kenn C. ARNTSEN
Ingeniør

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218

Stein Rune Bjerkli
Telefon: 488 53 440

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplanskart,, kommuneplankart, veistatuskart, grunk	05.01.2026		Fremvist	
Tegninger Plan, snitt, fasader	29.04.1956		Fremvist	
Reguleringsplaner	29.08.1989	Id 2058	Fremvist	
Tegninger fasader tilbygg	09.04.1970		Fremvist	
Tegninger plan, snitt, fasade lagertilbygg	22.10.1987		Fremvist	
Tegninger plan, fasade lagertilbygg	07.10.1994		Fremvist	
Tegninger plan, snitt, fasader påbygg	12.10.2005		Fremvist	
Tegninger plan, snitt, fasader påbygg	09.12.2005		Fremvist	
Ferdigattest	28.11.2007		Fremvist	
Målebrev	29.05.1952		Fremvist	
Matrikkeldata	05.01.2026		Fremvist	
Infoland	05.01.2026		Fremvist	
Kommunedelplan for Mo og omegn	16.06.2014	Id KDP2013	Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Beskrevne eiendom beliggende langs vei E6 på Selfors, like nord for Mo sentrum. Nærområdet består i hovedsak av næringsseiendommer og boliger. Adkomst til eiendommen direkte fra privat asfaltert vei areal. Bygningsmassen består av en bygning over to etasjer oppført i 1953.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Normal markedsverdi ut fra oppgitte forutsetninger.
Kunde/revirent:	Helgeland Villmarksenter AS Selforsveien 30, 8622 MO I RANA
Formålet med oppdraget	Verditaksering ifm salg.
Standarder som legges til grunn	Den internasjonale standarden "International Valuation Standards" IVS, og den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.
Retningslinjer	Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet til å etterleve.

Takstmannens status og erfaring

Kenn Charles Arntsen er utdannet ved Narvik Ingeniørhøyskole, Nord Universitet med MBA i økonomi og ledelse, og Norges Eiendomshøyskole og er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av Norsk Takst og har sertifikat innenfor taksering av :

Skade, naturskade, boligeiendommer, næringsseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringskade/skjønn.
Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis fra byggebransjen, bl.a. som anleggsleder, prosjektleder og prosjekteringsleder.

Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) Europas fremste godkjenning for verditaksering av næringsseiendom.

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 15.12.2025
Stein Rune Bjerkli. Uavhengig Takstingeniør. Tlf. 488 53 440

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringsseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringsbygg
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Eiendommen har adkomst fra kommunalt asfaltert veiareal og inn på privat vei.
Vann	Tilknyttet offentlig vannverk.
Avløp	Tilknyttet offentlig avløp
Regulering	Det anbefales brukere av taksten å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser

Reguleringsformål = Forretning/Kontor

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Lyngheim - Tverrånes
Plan nr. 258
Bestemmelser sist revidert, dato: 25.09.18
Godkjent kommunestyret, dato: 29.08.89

Utdrag fra denne:

1.5 Kontor/ forretning

a) Bygninger kan føres opp med maksimal byggehøyde 9 m og do. gesimshøyde 6 m.

Maksimum byggehøyde inkluderer eventuelle installasjoner på tak.

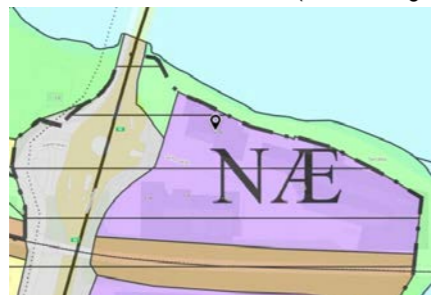
b) Bebyggelsen skal oppføres med skråtak, eller ved brede bygg, skrå avslutning av flate tak, Takvinkelen skal være mellom 30 og 60 grader.

c) Området kan bebygges med inntil 40% av netto tomteareal.



Kommuneplan Kommunedelplan Mo og Omegn, datert revisjon 16.04.2014 (KDP 2013)

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE (Industri, Lager)



3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1833 RANA Gnr: 20 Bnr: 67 Festenr: 785
Eiet/festet:	Festet
Areal:	814 m² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Mo I Rana kommune
Hjemmelshaver:	Helgeland Villmarksenter AS (Fester) Meyergrunn AS (Bortfester)
Adresse:	Selforsveien 30, 8622 MO I RANA
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1953 Utløper år: 2052

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Lager, butikk med kontorer, samt utvendige parkeringsplasser.
Tomtens form	Tilnærmet flat tomt
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert, antatt stabil grunn.
Miljø og forurensning	Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.
Utnyttelse	Det er ikke utført studie om hvilke muligheter det er til videre utnyttelse av tomten, samt endret bruk av bygningsmassene.
Utbyggingspotensiale	Det inngår ikke i oppdraget å belyse utbyggingspotensialet. Det kan imidlertid bestilles som eget oppdrag.
Om tomten	Oppgitt tomteareal med referanse til infoland hvor areal utgjør 814 m2. og er bebygd med butikk/ lager med tilhørende parkering. Tomt beliggende i grense med offentlig veiareal.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	1950-2018
Områdene rundt	Nærområdet består i hovedsak av næringsbygg og boliger.
Transport og kommunikasjon	Bygget ligger på Selfors langs E6 nord for Mo med god adkomst til bygningen
Infrastruktur	Nært offentlige adkomstveier og relativt nært til offentlig kommunikasjon
Parkering	Det er parkeringsplasser på egen tomt foran bygningen og ved siden av bygget.

3.3.5 Andre forhold

Ligningsverdi: Ikke oppgitt

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 1953 Kilde: Ifølge infoland

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	447	430	Butikklokaler med kontor, wc og lager.
2. etasje	112	104	kontorer, garderobe/arkiv, bad/toalett, trappegang, gang, teknisk rom, spiserom/kjøkken.
Sum bygning:	559	534	

Kommentar areal

Takstmannen har ikke foretatt full oppmåling av arealer, men enkelte kontrollmål. Det gjøres spesielt oppmerksom på dette, og at risiko for avvik i arealer vil gå over på kjøper.

BRA arealer er oppgitt ut fra infoland- Rana kommune og må betraktes som ca. areal, med enkelte kontrollmål på stedet. BTA er beregnet ut fra BRA.

Det er adkomst til kryprom under 1 etasje via luke i gulv.

Andre forhold:

Standard Byggets standard vurderes som normal/ varierende

Tilstand Byggets tilstand vurderes som normal/ varierende

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Drenering

Hovedfunksjonen til drenerør i byggegrunnen er å hindre at grunnvannsnivået stiger slik at det skjer en vanninntrenging / fukt i kjelleren. Overflatevann skal i størst mulig utstrekning ledes bort fra grunnmur og ikke merbelaste dreneringer. Materialvalg på dreneringer er svært forskjellige.

Dreneringsforhold som opprinnelig fra byggeår. Naturlig tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk.

Grunn og fundamenter

Betongfundamenter, antatt fundamentert på steinfylling på stabil grunn og plasstøpt betongplate på mark.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger av betong kledd med steniplater, og isolert bindingsverk med utvendig liggende kledning, innvendig platekledd.

En del skader/værslitasje på bordkledning og også hulltaking som ikke er tettet igjen. Det er ikke etablert museband bak bordkledning.



Dører og vinduer

Malte vinduer er med 2- lags glass. Adkomst inn til butikk med aluminium/glassdør.

Aluminium motorstyrt leddport og aluminiumsdør inn til garasje/lager.

Dobbel altandør med 2 lags glass i hele høyden fra kjøkken ut på altan. Glasset er sprukket på den ene døren. Tidligere port inn til butikk er nå kledd igjen med plater.



Takkonstruksjon/ taktekke

Takkonstruksjon er slik at det er etablert et kaldloft over 2 etasje, med sperrer og trobord og over dette er det etablert decraplater. Noe mose ble registrert på taktekkning. Det er noen fuktmerker i trobord.

Tilbygg med flatt tak har TRP 111 plater som er isolert og tekket over med papp - ukjent alder.

Takrenner er i plast og i stål.



Terrasser og balkonger

Det er en altan utenfor kjøkken/spiserom i impregnerte/malte konstruksjoner, ca 21 m2.

Noe generelt vedlikehold kan påregnes.



Etasjeskillere og bæresystem

Betongplate på mark og etasjeskiller i trekonstruksjoner over 1 etasje.

Innvendige overflater gulv

Gulv er med fliser, laminat, malt betong og belegg. Noe varierende tilstand og generell modernisering kan påregnes.

Innvendige overflater vegg

Vegger er med malt betong, strie, malte plater, malte mdf panelplater og panel.

Noe naturlige bruksmerker på overflater.

Innvendige overflater himling

I hovedsak malte himlingsplater, gips akustikkplater og systemhimlinger.

Sanitær primæranlegg

Det er at en del av avløpsledninger innvendig som er skiftet til plastrør, men der er enkelte soillrør. Det er ikke kjent om VA er skiftet ut til kommunalt nett.

Vannledninger er i hovedsak med kobber, det er en 200 liter nyere OSO varmtvannsbereder i fyrrommet, stoppekran og vannmåler i rommet.

Bad i 2. etasje med baderomsplater/fliser på vegger, flislagt gulv, varmekabler i gulv. Servant med skapinnredning, ett greps blandebatteri, 1 overskap, 1 høyskap uten dører, veggmontert toalett. Veggmontert stålvaske med ett greps blandebatteri, kun naturlig ventilasjon via veggventil eller ved åpning av vindu. Toalettrom i 1. etasje med gulvstående toalett, vegghengt smal servant. Utskjærte åpninger i himling, ikke påkoblet ventilasjonsanlegg, kun avtrekk via veggventil.

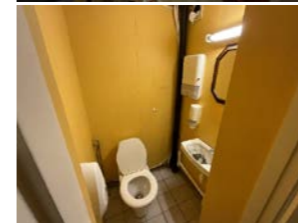
Kjøkken i 2. etasje med innredning fra Møbelkjøkken, slette finerte bjørkfronter, laminert benkeplate, vaskekum med beslag, ett

greps blandebatteri, kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og micro plassert på benk.

Det har tidligere vært oljefyring og der er måler innvendig

Det er montert vannmåler.

Det er ikke kjent om der er noen nedgravde oljetanker utvendig.



Ventilasjon primæranlegg

Det er balansert ventilasjonsanlegg type Systemair.

Det er usikkert om der har vært avholdt service på anlegget, og skiftet filter.



Elektrisk primæranlegg

Siden dette er et konkursbo anbefales det et el tilsyn og gjennomgang av anlegget.

Det anbefales derfor en gjennomgang av el.anlegget opp mot dagens gjeldende forskrifter.

Det er stedvis LED belysning, med er det steder med belysning av lysstoffrør, er det viktig å merke seg at disse er gått ut av produksjon og det må påregnes en gradvis utskifting til andre lyskilder.





Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmepumpe av merket Panasonic fra 2012.



Generelt

Eiendommen omhandler en kombinasjonseiendom bygget og tilpasset til butikk, lager og kontorer like nord for Mo I Rana sentrum.

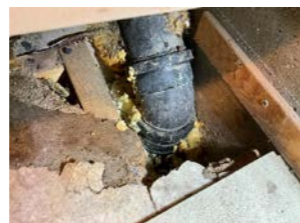
Bygningen er fra 1953 og fremstår med tidvis noe oppgradering. Generell naturlig aldersslitasje på bygning og overflater. Teknisk anlegg er ikke særskilt vurdert, det vises her til eventuelle service rapporter.

Det er viktig å merke seg at denne rapporten er en verditakst og ikke en tilstandsrapport. Da bygningsmassen inneholder variert type bebyggelse og er i varierende stand anbefales det derfor at kjøper foretar sine egne vurderinger av tilstand på konstruksjoner og teknisk utstyr.

Under takstbefaring ble det registrert museavføring flere plasser og i kaldlager er det åpning/hull i gulvet og mulig tilgang for skadedyr.

** Pr. 19.02.2025:

Etter takstbefaring har rekvirent Sparebank Helgeland engasjert Anticimex og fått utført gnagersikring på bygget. Det er ikke foretatt noen ny takstbesiktigelse etter dette.



Heis

Det er ikke heis i byggene.

Brannvarsling/ brannsikring.

Forutsettes å være ihht gjeldende forskrifter og er ikke særskilt vurdert.

Det er brannmeldere i tak, samt montert innbrudd- og brannalarm. Tilstand på disse er ikke kjent, en gjennomgang/ service anbefales.

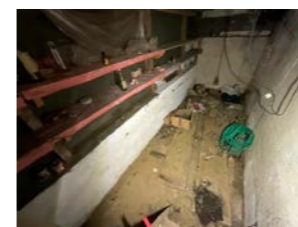
Rominndeling

1 Etasje: 2 stk kontorer, butikklokale, våpenrom, ammunisjonslager, gangarealer, gang med trapp, toalettrom, lagerarealer og kaldlager.

2 Etasje: 3 stk. kontorer, garderobe/arkiv, bad/toalett, trappegang, gang, teknisk rom, spiserom/kjøkken.

Det er ikke kjent om innredning og bruk er i samsvar med byggemeldte tegninger.

Det er også en potetkjeller med tilgang via luke under trapp.



Trapper innvendig og utvendig

Lakkert tretrapp mellom etasjene. Det er ikke håndlist på vegg.



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Butikk, lager											
Eier	1	447 m ²						1 200	536 400	1/2026	100
-Kontor											
Eier	2	112 m ²						1 200	134 400	1/2026	100
Sum:									670 800		
Total:									670 800		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Ledig											
Eier	1	447 m ²						1 200	536 400	1/2026	100
Eier	2	112 m ²						1 200	134 400	1/2026	100
Sum:									670 800		
Total:									670 800		

Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Det er stipulert inn leiepriser og markedspris.

Når det gjelder parkeringsplasser har vi for dette prosjektet ikke regnet tilleggsleie for dette, da dette inngår som en nødvendig del for driften av bygget.

Markedsutsikter generelt

På tross av økte renter og økt frykt for større inflasjon og resesjon er transaksjonsvolumet i Norge fortsatt høyt. Markedet oppleves mer selektivt, og det er fortsatt stor interesse for attraktive eiendommer i de fleste segmentene. Lager og logistikk, industrielle eiendommer, og kontor har størst omsetning hittil i år. Ifølge DNB Næringsmegling, ligger det totale transaksjonsvolumet under rekordåret 2021, men høyere enn de fem siste årene.

I en periode fremover kan det forventes større avstand mellom kjøper og selgers forventninger, noe som kan medføre lavere aktivitet. Erfaringer viser at risikolysten til investorene reduseres i usikre perioder, noe som det er indikasjoner på i den senere tiden.

Med grunnlag i overstående innhentede opplysninger om markedsituasjon, så vurderes den norske økonomien til å være preget av usikkerhet i forhold til prisstigning/inflasjon/sysselsetning. Hvordan dette kan påvirke i eiendomsmarkedet er noe usikkert, men ut fra økningen i kostnadene, avventende/ redusert kjøpekraft til norske forbrukere, så kan dette også medføre reservasjoner i forhold til nyetableringen og iverksetting av mulige kostnadsreduserende tiltak innfor leiemarkedet.

På en annen side kan reduksjon i nyetableringer/nybygging påvirke den eksisterende utleiemassen i positiv retning. Dette gjennom at balansen mellom et redusert antall nyetableringer og redusert antall nye byggeprosjekter kan holde prisene i leiemarkedet stabil.

4.3 Inntekter/kostnader

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Butikk, lager	447	1 200	536 400	
Kontor	112	1 200	134 400	
Sum	559		670 800	

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		670 800
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
FDV -kostnader med kr. 125,-/m ²	70 000	
Forsikringer stipulert med kr 35,-/ m	20 000	
Eiendomsskatt stipulert	20 000	
Avsetninger til fremtidig vedlikehold kr. 55,-/ m ²	31 000	
Festeavgift opplyst fra regnskapsfører	2 178	143 178
Eiendommens inntektsoverskudd		527 622

Vedlikehold er antatt utfra normal situasjon, og har ikke hensyntatt nødvendige påkostninger.

Kostnader som henføres til eier er forsikringspremie for bygningen, administrasjon og regnskapsførsel, samt avsetninger til vedlikehold.

Forsikringskostnader som henføres til eier er normalt kun bygning og fast innredning, mens leietakere selv er ansvarlig for å forsikre egen innredning og eget utstyr/installasjoner. Vi har således lagt til grunn de faktiske kostnader med kr. 26,-/m2.

Takstmannen er ikke forelagt alle eierkostnadene til hjemmelshaver, og det er med bakgrunn i dette delvis tatt utgangspunkt i Basalerapporten nr. 2 for 2022. Tallene for eierkostnadene i rapporten er med utgangspunkt i et snitt for kontorbygg, der 75% av eiendommene som er medtatt i rapporten er rene kontorlokaler, med et snitt på 9 leietakere pr. eiendom. Rapporten baserer seg på Newsec Basale sin eiendomsportefølje med over 500 næringseiendommer, der et utvalg på 48 kontorbygg utgjør tallmaterialet for rapporten. Rapporten hensyntar ikke lokale variasjoner på innkjøpskostnader av tjenester, sammensetning av leietakere og/eller naturlige svingninger i vedlikehold, og/eller bruken av konsulenter. Bygningen på denne beskrevne eiendom har totalt 2197 kvm, mot gjennomsnittet i rapporten som er 9465 kvm. Rapporten deler seg videre inn i 2 kategorier "prime eierkostnader" og "øvrige eierkostnader". Prime eierkostnader er ett minimum av kostnader for hva gårdeieren må forvente. Herunder summen av vedlikehold, forsikring, revisjon, administrasjon og andre driftskostnader som naturlig tilhører driften av eiendommen.

Kostnader til forvaltning, drift og regnskapsførsel avhenger blant annet av organisasjonsformen for forvaltningen, og omfatter administrasjon av eiendommens løpende drift. Teknisk forvaltning (drift) omfatter løpende vedlikeholdsarbeider og periodiske kontroller/inspeksjoner av eiendommen og de tekniske installasjonene. Andre arbeider som inngår i forvaltningen er fakturering av leie, felleskostnader, inngåelse og reforhandling av leieavtaler og regnskapsførsel. Kostnadsnivået avhenger i stor grad av type eiendom og leietakersammensetning.

Kommentar eierkostnader:

Tallene fra Basale rapporten varierer svært mye fra eiendom til eiendom med bakgrunn i alder, etterslep, bygningstype og bruksområder. Tallene gir heller ikke et innblikk i totale vedlikeholdskostnader og fordelingen mellom gårdeier og leietaker. Snittet for rapporten er 57 kr/m2.

Vi har med utgangspunkt i tallene fra rapporten lagt til grunn at hovedvekten av innvendig vedlikehold på eiendommen tilfaller leietaker i form av tilpasning til leietakers virksomhet (se vedlagt leieavtale), og at eiendommen for øvrig fremstår normalt vedlikeholdt, men med behov for oppgraderinger.

Med utgangspunkt i eiendommens alder og størrelse, da dette bygget er forholdsvis lite i forhold til gjennomsnitt, har vi konkludert med en vedlikeholdskostnad over snitt i rapporten, og lagt oss på 90 kr/m2.

Administrasjon, forvaltning og daglig drift:

Herunder økonomisk og teknisk forvaltning, leietakeroppfølging og styreadministrasjon. Vi forutsetter at IT- og forvaltningssystem som i stor grad påvirkes av stordriftsfordeler ikke er en del av beskrevne eiendom, og at man utkontrakterer denne delen av driften. Kostnader som følge av daglig drift antas å være betydelig lavere enn snittet for kontoreiendommer. Vi har følgelig lagt til grunne en administrasjonskostnad på 35 kr/m2 som er omtrent som snittet for Basale sine eiendommer.

Avsetning til vedlikehold skal bidra til å opprettholde nødvendig drift av bygningen, og reflekterer ikke nødvendigvis det som faktisk medgår til vedlikehold hvert år, men hva som i snitt bør brukes på vedlikehold-/oppgraderinger over en periode på flere år. Avsetninger til vedlikehold ansettes i dette tilfellet ca. kr 55,-/m2, noe som anses å være beliggende innen for normalnivå, hensyntatt bebyggelsens størrelse og tilstand.

Gitt de parameterne vi viser til ovenfor, er "totale eierkostnader" fastsatt til ca. kr. 252,- pr.kvm, noe som er over snittet for eiendommene medtatt i rapporten. Dette skyldes blant annet at avsetninger for fremtidig vedlikehold er medtatt.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er fastsatt utifra tilsvarende tomter som er solgt i området, og eller erfaringspriser.

Da tomten er festet er markedsverdien ikke medtatt, men det er stipulert opparbeidelse av tomtene som tilført verdi.

Verdi tomt

Tomteareal	
Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	814,0 m²
Sum areal:	814,0 m²
Verdi tomt	
Ansatt verdi tomt:	488 400
Verdi tomt:	488 400

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

For denne rapporten er det lagt til grunn Norsk Prisbok versjon 2025/2 sin prisbase for oppføring av nye bygg i en kombinasjon med butikk, lager

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	20 124 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	10 000 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	10 124 000
Sum teknisk verdi bygninger	10 124 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko henspiller den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0-2,0%)
 Denne eiendommen ligger forholdsvis sentralt plassert. Området er vurdert til å ha normal risiko. Det er derfor satt 1,8 %.

Markedsrisiko henspiller den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0-4,0%)
 Markedsrisiko vil alltid variere for denne type eiendommer, bygningen er tom og det er derfor satt 2,7%.

Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn tatt til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0-3,0%) Bygningen har behov for noe generelt vedlikehold. Det er derfor valgt 2,0 %

Ovennevnte verdier er gjennomsnittlige for sentrale byområder. I mindre sentrale områder er avkastningskravet høyere.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,94 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,94 %
Objektrisiko	1,80 %
Markedsrisiko	2,70 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	8,94 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	527 622
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 527 622) når realrenten er 8,94%	5 901 812
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	5 901 812
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	5 900 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikorente, nullkuponrente 10 år pr dato. gj.snitt fra juli 2025.
 Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning er definert som renterisiko, og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

Renterisikoen er vurdert til normalnivå som følge av at dagens rente ligger på et høyt nivå, med varslede mulige rentenedsettelse og deretter stabilisering på sikt.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,94 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,94 %
Objektrisiko	1,80 %
Markedsrisiko	2,70 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	0,50 %
Realavkastningskrav:	8,94 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	143 178 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,94 %	År:	2026
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	10,94 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:	2026

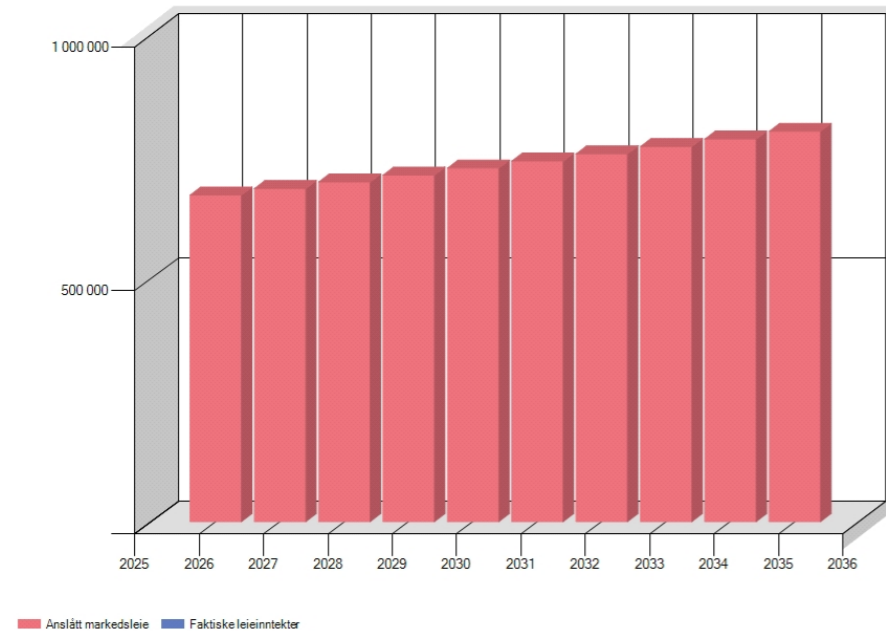
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	670 800	143 178			527 622	527 622
2027	684 216	146 042			538 174	485 104
2028	697 900	148 962			548 938	446 012
2029	711 858	151 942			559 917	410 071
2030	726 095	154 980			571 115	377 026
2031	740 617	158 080			582 537	346 643
2032	755 430	161 242			594 188	318 709
2033	770 538	164 467			606 072	293 027
2034	785 949	167 756			618 193	269 413
2035	801 668	171 111			630 557	247 703
Nåverdi av resultat, sum:						3 721 331

	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		7 053 212
Nåverdi av restverdi:		2 497 499
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	3 721 331	6 218 829

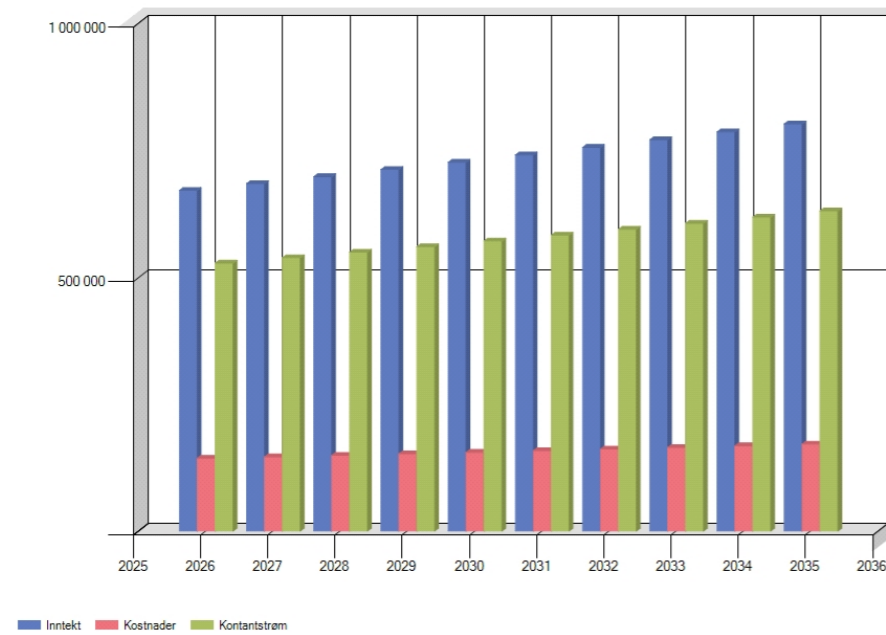
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	3 721 331	6 218 829
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



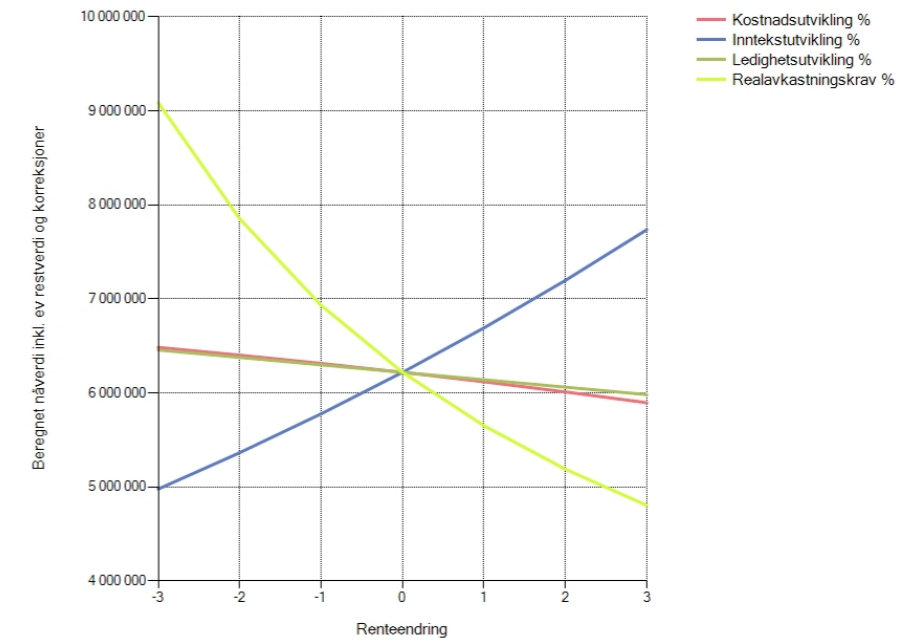
Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalysen er et uttrykk for sammenhengen mellom beregnet nåverdi og sårbarheten ifht. svingninger i nettoinntekter.

Følsomhetsdiagram





Selforsveien 30

8613 MO I RANA

Referanse Silje Mjelle

Inspeksjonsselskap Anticimex AS
Telefon 41414128

Inspeksjonsdato 16.02.2026
Rapport ved Kai-Rune Antonsen

KRA
.....
Signatur inspektør

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	Enkeltoppdrag
Kontaktperson	
Referanse	Silje Mjelle

Anticimex

Saksbehandler	
E-post	
Ordrenummer	20297280
Inspeksjonsdato	16.02.2026
Besøkstype	Oppdrag

Objekt

Objektnavn	Helgeland villmarksenter/v Sparebank 1 Helgeland
Adresse	Selforsveien 30
Poststed	8613 MO I RANA
Kontaktperson	Silje Mjelle
E-post	silje.mjelle@sbh.no
Telefon	91528531

Sikringstiltak mot rotter og mus

Kommentar/oppsummering:

Har sikret deler av vegg mot nord (raust), dette er gjort med netting/mesh.
 Har kappet rørstusser som kom ut av veggen og montert på gitter/ventil for å skjule hull i vegg.
 Har sikret kortvegg bakside med netting.
 Har sikret langvegg bakside med mesh/netting.
 Har sikret ett hull innvendig under trapp.
 Har satt ut 4 klappfeller innvendig for å få tatt de gnagere som eventuelt skulle være inne.

Anbefaler å få justert/avrettet under port til lager da det er åpning nok for gnagere å komme seg inn.

Status

Oppdraget er ferdig.

Bilder



Sikret med netting



Kappet rør og montert netting/ventil



Netting



Mesh montert



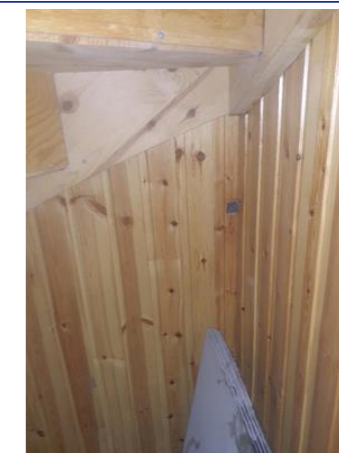
Var en del is under varmepumpe, skal fjerne å sikre bak der 25.feb.



Netting montert



Montert netting



Tettet hull inne under trapp



Bakside montert netting



Bakside montert netting

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Etablering av feste	Forretning: 13.08.1952 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	1833/20/67 1833/20/67/785	-813,0 813,0

Utskrift basert på matrikkeldata**Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse**

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 67, Festenr 785	Kommune:	1833 Rana
Adresse:		Grunnkrets:	214 Tverrånes
Veiadresse:	Selforsveien 30, gatenr 1470 8613 Mo i Rana	Valgkrets:	2 Mo
		Kirkesogn:	10030101 Mo
		Tettsted:	7631 Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.08.1952	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	814,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensing som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Selforsveien 30	H0101	Annet enn bolig	525,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

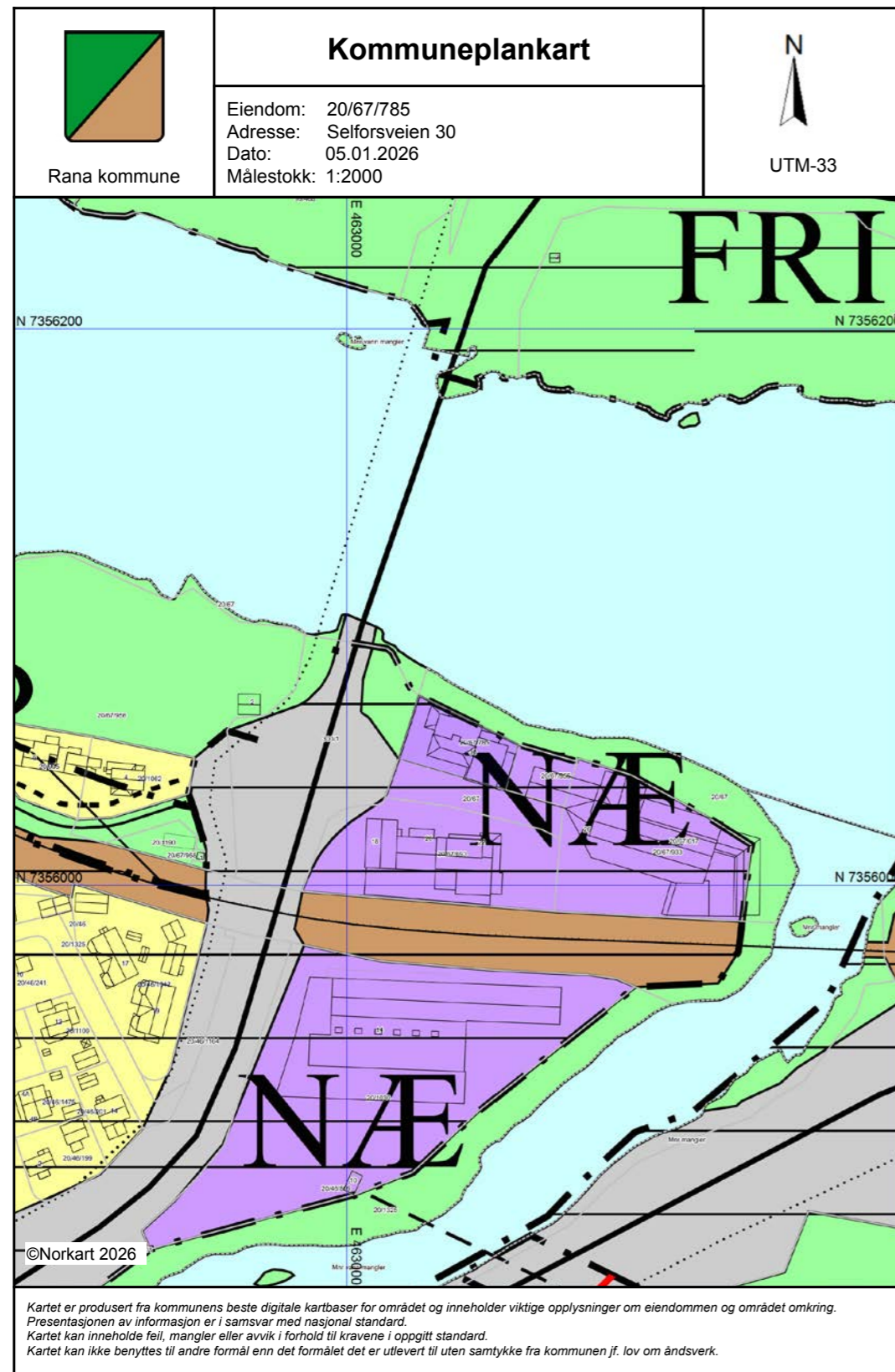
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	446,0	Rammetillatelse:	02.05.1952
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	525,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	525,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	24.09.1953
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12004990			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				424,0	424,0				
H02				101,0	101,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Kommunedelplan
Mo og omegn

PLANKART, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Rana Kommunestyre

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

PLANKART

AREALFORMÅL

PBL § 11-7

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

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

HENSYNSSONER

PBL § 11-8 a-f

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

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

BESTEMMELSESONRÅDER

PBL § 11-9 og 10

Kartfestede områder med spesielle bestemmelser

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

RETTSVIRKNING**PBL § 11-6**

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

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

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

1. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.**PBL § 11-9**

Gjelder alle arealformål

1.1 PLANKRAV**PBL § 11-9 nr.1****BESTEMMELSER**

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

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

Unntak fra plankrav, se bestemmelser til arealformålene.

1.1.1 OMRÅDER HVOR DET KREVES REGULERINGS- PLAN Nye områder og områder som videreføres

Områder der det kreves regulerings plan (detaljregulering).	FORMÅL som planen i hovedsak skal ta stilling til	
1. Åga - Hauknes		
Nytt	Hestgjerdet	Tjenesteyting. Barnehage
Videref Endring	Hauknesodden	Samferdsel, Grønnstruktur: Ny atkomst til området. Omregulering av tankanlegg til grønnstruktur.
2. Mo		
Endring*	Vikaåsen	Boliger: Utvidelse/endring av boligområdet Vikaåsen

3. Gruben -		
Nytt område	Område mellom E12 og Kariåsveien	Boliger: Plassering av terrasseblokk i skråningen. Atkomst fra Storgata.
Nytt område*	Gang/sykkelvei til fremtidig flyplass	Gang/sykkelvei. Trasevalg.
Nytt område	Industriområde Steinbekkhaugen	Næring. Utvidelse av industriområdet østover. Delvis under bakken.
Videref.	Ny E6 langs Steinbekkhaugveien	Veg; Fremtidig E6 – Trasèvalg, kryssløsninger og g/s vei
Videref	Boligområde Brennåsen	Boliger med tilhørende anlegg.
Videref	Storsanddalen	Næring Vurdere oppfylning, atkomst ny industritomt
Videref.* Utvidelse	Innerhammeren	Boliger- Næring: Flere boliger og næringsareal. Vurdere oppfylning.
Videref.	Hammeren v/ball-løkka	Boliger. Detaljering av området

4. Selfors

Nytt	Varmorsletta	Boliger. Bygging i regulert Friluftsområde. Rasutsatt Innafor utløpsområde
Nytt	Åenget	Boliger.
Nytt område*	Selfors ved Selforsparken	Tjenesteyting. Offentlig sykehjem.
Videref.	Området langs elvebredden	Grønnstruktur. Klargjøringa av grenser mot byggeområder.
Videref	Skipper Nilsens gate	Grønnstruktur. Innregulering av eksisterende lekeplass

8. Ytteren – Båsmoen - Alteren

Nytt område	Beltlia	Boliger. Bygging i LNF1-område med retningslinje om at Friluftsliv er dominerende.
Nytt område*	Uregulert område ved Ytteren Stadion	Tjenesteyting. Grønnstruktur. Ungdomsskole, idrettshall. Plankrav for hele det uregulerte området inkl. eksisterende boliger
Videref/ utvidelse.	Stenneset	Boliger. Tjenesteyting (offentlig)
Videref.*	Sjøveien	Boliger. Omregulering fra gartneri.
Videref.*	Jonas Buddesvei	Tjenesteyting Offentlige omsorgsboliger
Videref.	Uregulerte område ved Båsmov/Nordåsv	Tjenesteyting (offentlig)
Videref.	Sjøbakken Østre	Boliger.

*Områder hvor reguleringsplanarbeidet er oppstartet.

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

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

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

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

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

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

Barn og unge	Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesarealer for flere eiendommer. Dimensjonering, innhold og funksjon skal være i overensstemmelse med avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.)
Universell Utforming	<p>Alle uteområder, slik som lekeplasser, parker, torg og fortau/gater/veier, skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle (Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 B).</p> <p>For bygninger gjelder krav fastsatt i forskrift (TEK 10).</p> <p>I reguleringsplaner med småhus og mer enn 10 boenheter skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Med småhus menes eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.</p>
Uteopphold	<p>I byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir varierte aktivitetsmuligheter for alle til alle årstider. Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.</p> <p>Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold,</p>

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

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

RETNINGSLINJER

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

1.5 PARKERING

PBL § 11-9 nr.5

BESTEMMELSER:

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

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

1.6 MILJØ, ESTETIKK, NATUR

PBL § 11-9 nr.6

BESTEMMELSER:

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

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

RETNINGSLINJER:

Estetikk	Estetisk kvalitet knytter seg til både historie, naturgrunnlag og menneskers bruk og opplevelse av omgivelser. I plan- og byggesaks sammenheng benyttes begrepet estetikk særlig om visuelle kvaliteter i byggverk og fysiske omgivelser. Bebyggelse og anlegg skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stiltrykk, vindussetting, byggehøyder, samt være tilpasset det landskap og det natur det inngår i. Ny og eksisterende bebyggelse bør i størst mulig grad utnytte volum under skråtak og loft.
Folkehelse	Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler for å fremme folkehelse kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

1.7 KULTURMINNER

PBL § 11-9 nr.7

BESTEMMELSER:

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

1.8 SKRED OG FLOM

PBL § 11-9 nr.8

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

BESTEMMELSER:

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

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

RETNINGSLINJER:

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

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

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

BESTEMMELSER:

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

RETNINGSLINJER:

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

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

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

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

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

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

Universell utforming	I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Med småhus menes eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
Spesielle fokustema	Felles for alle nye byggeområder: Skredfare og eventuelle tiltak skal avklares i reguleringsplanen. Byggeområdene Beltlia, Ytteren og Kjördalen-Varmorsletta, Selfors: Hensynet til friluftsinnteressene skal vektlegges ved detaljutforming av planen. Gode Turveiforbindelser og mulighet for skiløyper skal prioriteres. Det skal avsettes barnehagetomt i området, tidligst mulig langs vegen slik at trafikk i bolig gatene unngås. Eksisterende tømmerveier og velteplasser skal ivaretas. Det skal sikres grønne korridorer med gangveger/turstier som binder sammen gammel og ny boligbebyggelse og friluftsområdet. I Beltlia må det reguleres samlevei gjennom området til marka. Sikringsbehovet for bekkeinntak til Langvatnet kraftstasjon må ivaretas. Området ved Kjördalen/Varmorsletta må få atkomst fra Brennslettveien. Dersom eksisterende lysløype ikke kan innpasses i reguleringsplanen må det gjennom planarbeidet avklares ny løsning for denne. Byggeområdet Ånget : Før utbygging kan skje må E6 være flyttet eller det må være bygget gang- og sykkelvei til Selfors. Byggeområdet Nyheim: Kjøreatkomst skal være fra ny veg fra Storgata. Friområdet mot Kariåsveien skal bestå. Det tillates gangforbindelse til Kariåsveien, men ikke parkering eller annet som kan øke trafikken i Kariåsveien
Vokterveien	Allmenhetens tilgang til og ferdsel langs elvebredden skal ivaretas. Kantvegetasjon skal bevares, se for øvrig retningslinjer i 4.1, og bestemmelser og retningslinjer i 6.1, 6.2 og 6.3.

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

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

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

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

2.5 RÅSTOFFUTVINNING**2.5.1 Unntak fra plankrav****PBL §11-10 nr. 1****BESTEMMELSER:**

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

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE (Industri, Lager)

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

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

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

RETNINGSLINJER:

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

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

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

Arealer som grenser mot offentlig vei, herunder gang- og sykkelvei, skal ha opparbeidet grønn skjermingssone, som også skal beplantes med trær. Areal mellom bebyggelse skal være tilgjengelig og tilrettelagt for alle trafikanter (også gående/syklende og funksjonshemmede).

2.7 ANDRE TYPER ANLEGG

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

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

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

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

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11-7 nr. 2

Plankrav, se generelle bestemmelser 1.1 og 1.1.1.

3.1 FYSISK UTFORMING AV ANLEGG PBL §11-10 nr. 2

RETNINGSLINJER

For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.

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

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

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

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

3.2 AVKJØRSELER PBL §11-10 nr.4

Statens vegvesen og kommunens avkjørselspolitikk synliggjøres her som retningslinjer.

RETNINGSLINJER:

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

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

a	Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
b	Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den tilfredsstiller de tekniske krav. For veger hvor det er særskilt vedtak om vegtype A eller B – avkjørselsfri veg – kan slik tillatelse ikke gis.
c	Driftsavkjørsler kan i særlige tilfeller tillates ved veger av vegtype B.
d	Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler – utenom til primærnæring som er bundet til arealene – tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.
e	Det bør gis ("ny") avkjørselstillaelse i forbindelse med fradeling av eksisterende bolighus når fradeling av et nytt bruksnummer ikke innebærer vesentlig økt eller endret bruk av den eksisterende avkjørsel. Det forutsettes at slik fradeling er ønskelig og at tillatelse er gitt i iht. Plan- og bygningsloven og landbrukslovgivning.

Hovedveier – mindre streng holdning (III)

Øvrige Fylkesveger og Kommunale veger med gjennomgangstrafikk

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

Hovedveier – lite streng holdning (IV)

Kommunale veier uten gjennomgangstrafikk.

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

4. GRØNTSTRUKTUR PBL § 11-7 nr 3

4.1 GRØNTOMRÅDER PBL §11-10

BESTEMMELSER:

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

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

allmenhetens friluftslivsinteresser i disse områdene tillates ikke.

RETNINGSLINJER:

- Som grøntområder inngår alle områder avsatt til friområder og friluftsområder i vedtatte planer. Videre omfattes begrepet av skolegårder, parker og hager/parker ved institusjoner, offentlige bygg og bygg til allmennyttige formål.
- Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

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

5.1 LNFR-1 PBL § 11-11 nr. 1

BESTEMMELSER:

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

RETNINGSLINJER:

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

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

5.2 ANLEGG FOR PRODUKSJON AV ELEKTRISK ENERGI PBL § 11-11 nr. 2

RETNINGSLINJER:

- a. Spredt næringsbebyggelse med formål energiproduksjon for å forsyne gården med energi tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader. Tiltak må følge retningslinjene som er gitt i regionale planer for vindkraft og små vannkraftanlegg, jf. "Regional plan for vindkraft i Nordland" og "Regional plan for små vannkraftverk, Nordland fylkeskommune".
- b. Der tiltak behandles etter annen lovgivning (energilooven, vannressursloven og/eller vassdragsreguleringsloven) gjelder Plan- og bygningslovens krav om konsekvensutredninger. Dette gjelder kraftledninger i sentral- og regionalnettet, for vindkraftanlegg på mer enn 10 MW og større vannkraftutbygginger. Vindkraftanlegg over 5 MW behandles etter KU-bestemmelsene dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Små vannkraftanlegg som fritas for konsesjon, vil behandles etter dispensasjonsbestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 19
- c. Tiltak som av NVE blir fritatt for konsesjonsbehandling, skal byggesaksbehandles på ordinær måte etter bestemmelsene i PBL. For utbyggingsplaner som må konsesjonsbehandles, skal det som hovedregel også utarbeides reguleringsplan.
- d. Følgende retningslinjer for utforming av energianlegg skal følges:
 - Naturlig kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal ivaretas på best mulig måte.
 - Rør skal som hovedregel graves ned og tildekkes.

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

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

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

BESTEMMELSER:

Bekkelukking	Se bestemmelser i 1.2
Vannområdet Ranfjorden	Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i <i>Forvaltningsplan for vannområde Ranfjorden</i> er ikke tillatt. Dersom nye inngrep kan endre miljøtilstanden eller vanskeliggjøre miljøoppnåelsen, må kravene i vannforskriften § 12 være oppfylt. I områder med mye avrenning fra landbruk eller spredt bebyggelse, må tiltak gjennomføres for å begrense overgjødning. Se for øvrig bestemmelser for kantvegetasjon i 6.3.
Nasjonal laksefjord	I Ranfjorden er det forbud mot oppdrett av anadrome fiskeslag (laks, sjøørret og sjørøye) av hensyn til bevaring av den ville laksestammen.
Farled	Det skal ikke plasseres merder eller bøyer som kan komme i konflikt med farleden. Det tillates heller ikke tiltak som kan redusere fri dybde i leden.
Natur-område i vann	Engasjen naturreservat er båndlagt med hjemmel i naturvernloven, se 7.2. Egne bestemmelser gjelder for dette.

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

BESTEMMELSER:

a.	Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 100 m – beltet langs sjøen, og i en sone på 50 m langs vann og vassdrag. Forbudet gjelder også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak og utfyllinger.
b.	Bygge- og anleggstiltak som er en del av nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag omfattes også av forbudet.
c.	Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak fra strandlinjen ut i vann eller vassdrag. Alle innretninger i vann, som ikke har landfast feste eller som fysisk ikke berører strandlinjen, omfattes også av byggeforbudet.
d.	Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Snauhogst skal ikke foregå nærmere enn 20 meter fra strandlinje og elvekant ved vassdrag med års-sikker vannføring
e.	Inngrep og aktiviteter i sjø og vassdrag som kan skade eller være til ulempe for

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

RETNINGSLINJER:

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

6.3 UNNTAK FRA FORBUD MOT BYGGIG I 100 M BELTE LANGS SJØ OG VASSDRAG PBL § 11-11 nr 4

BESTEMMELSER:

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

RETNINGSLINJER:

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

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

7. HENSYNSSONER PBL § 11-8

7.1 SIKRINGS-, STØY OG FARESONER PBL § 11-8 c)

Generelle forsiktighetkrav, se generelle bestemmelser/retningslinjer i 1.8

BESTEMMELSER:

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

7.2 SONE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, FRILUFTSLIV, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATUR ELLER KULTURMILJØ PBL § 11-8 c

BESTEMMELSER:

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

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

7.3 SONE FOR BÅNDLEGGING PBL § 11-8 d

BESTEMMELSER:

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

7.4 SONE HVOR GJELDENE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE PBL § 11-8 f

BESTEMMELSER:

Detaljeringssone H910	Alle gjeldende reguleringsplaner som videreføres uendret er vist med Hensynsone H910. Planer som oppheves helt eller delvis, er vist som område med plankrav.
-----------------------	---

*Revisjon 3.02.2016

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



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 05.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	67	Festenr.	785	Seksjonsnr.	
Adresse	Selforsveien 30, 8613 MO I RANA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

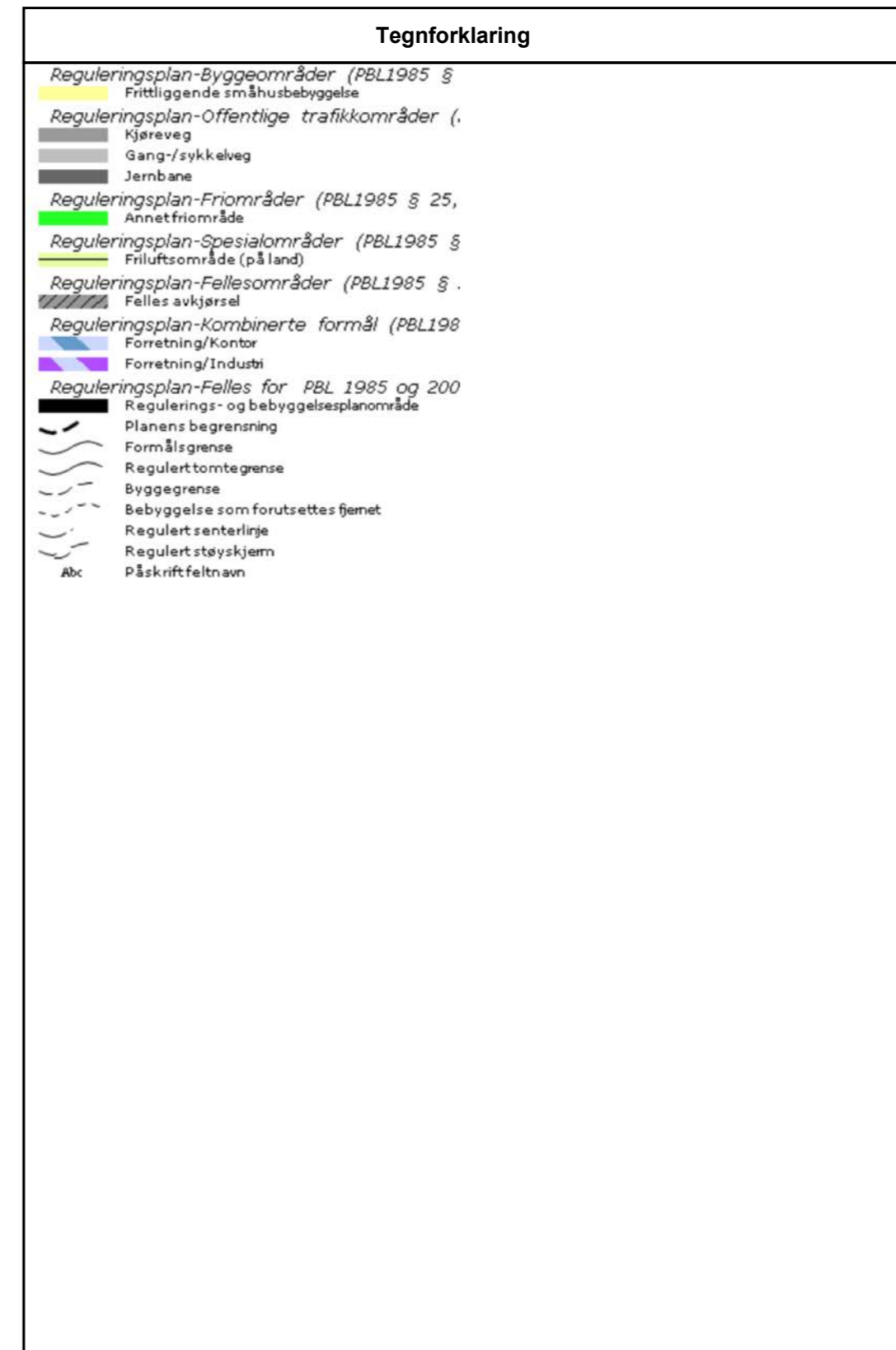
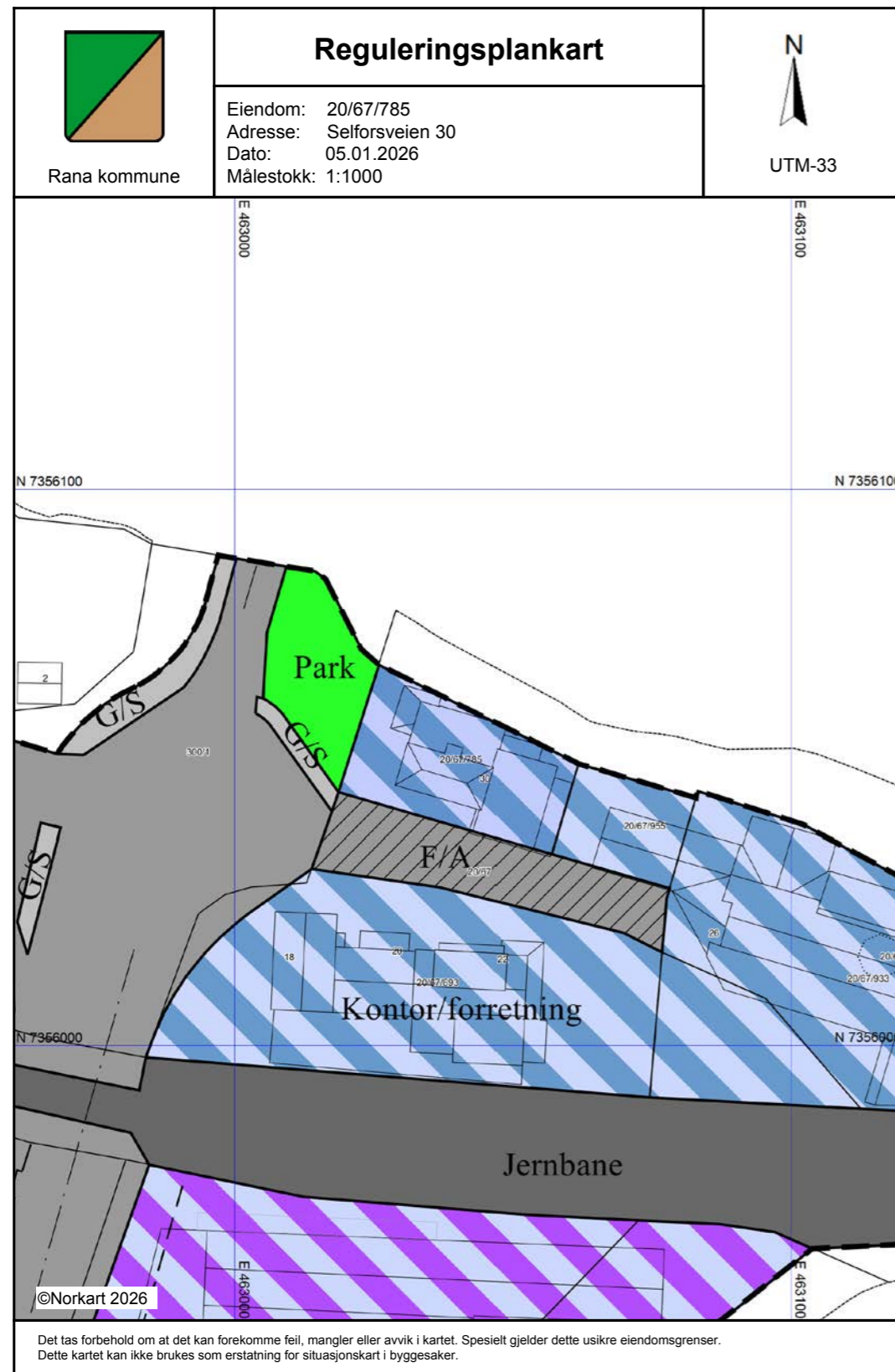
Id	KDP2013
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf
Delarealer	Delareal 814 m ² Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende
	Delareal 814 m ² BestemmelseOmrådenavn #2 KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg
	Delareal 814 m ² BestemmelseOmrådenavn #4 KPBestemmelseHjemmel krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport

Delareal 814 m²
KPHensynsonenavn H910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2058
Navn	Lyngheim-Tverrånes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.08.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/5915/2058_Bestemmelser_revidert%2025092018.pdf
Delarealer	Delareal 814 m ² Formål Forretning/Kontor Felt navn Kontor/forretning



Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

Lynghheim - Tverrånes

Plan nr. 258

Bestemmelser sist revidert, dato: 25.09.18

Godkjent kommunestyret, dato: 29.08.89

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 Offentlig område, skole
- 1.3 Industri
- 1.4 Industri/ forretning
- 1.5 Kontor/ forretning

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Kjørevei
- 3.2 Gang/ sykkelvei
- 3.3 Jernbane

4. FRIOMRÅDE

- 4.1 Park, turvei, lek, sport

5. FAREOMRÅDE

- 5.1 Høgspenlinje

6. SPESIALOMRÅDER

- 6.1 Trial sport
- 6.2 Frisiktsone
- 6.3 Transportbane
- 6.4 Trafokiosk

7. FELLESOMRÅDER

- 7.1 Felles avkjørsel

III

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

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

- a) Bolighusene skal være frittliggende. I områdene "boliger 1 og boliger 2" kan boligene være sammenhengende. Bygningenes grunnflate (inkl. frittliggende garasje o. l.) skal ikke overstige 40% av regulert tomt.
- b) I områdene "boliger 1 og boliger 2" må samlet plan for utnytting av arealet forelegges bygningsrådet før byggetillatelse kan gis.
- c) Bolighus kan ha inntil 2 etasjer.
- d) Maksimale gesimshøyder (høyde fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom vegg— og takflate):
For hus i en etasje: 4, Om. For hus i to etasjer: 6, 5m.
- e) Største tillatte mønehøyder (høyde fra øverste punkt på taket og til laveste terrengpunkt ved vegg):
For hus i 1 etasje: 6, Om. For hus i 2 etasjer: 8, 5m.
- f) Ved terrengets høyeste nivå langs muren må høyden fra ferdig terreng til murkrone, ikke overstige 60cm.
- g) Frittstående garasje skal ha grunnflate som ikke overstiger 45m². For hver boligenhet skal det være minst en garasjeplass og en biloppstillingsplass. Situasjonsplanen skal vise plasseringen.

1.2 Offentlig område, skole

- a) I området skal det kun oppføres skolebygninger. Mønehøyde kan være inntil 12m. Bebygd grunnflate kan samlet utgjøre inntil 25% av tomtearealet.

1.3 Industri

Industriområdet er atkomst til tidligere regulert industriområde. Det kan ikke bebygges eller inngjerdes.

1.4 Industri/ forretning

- a) I områdene kan det oppføres bygninger for lett industri, lager, verksted og forretningsvirksomhet.
- b) Området kan bebygges med inntil 40 % av netto tomteareal. Total byggehøyde må ikke overstige 9m.
- c) Byggeområdene tillates inngjerdet med inntil 2m høyt gjerde. Gjerdet skal godkjennes av bygningsrådet.

1.5 Kontor/ forretning

- a) Bygninger kan føres opp med maksimal byggehøyde 9 m og do. gesimshøyde 6 m. Maksimum byggehøyde inkluderer eventuelle installasjoner på tak.
- b) Bebyggelsen skal oppføres med skråtak, eller ved brede bygg, skrå avslutning av flate tak, Takvinkelen skal være mellom 30^o og 60^o.

- c) Området kan bebygges med inntil 40% av netto tomteareal.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Støyreducerende tiltak skal gjennomføres samtidig med det øvrige veganlegget.

4. FRIOMRÅDE

4.1. Park, turvei, lek, sport

- a) Bygninger og/eller tekniske innretninger som anses som nødvendige for sentral idrettsanlegget, tillates oppført.
- b) For andre friområder tillates ikke oppført bygninger. Unntak kan gjøres for byggverk som er nødvendige for bruk av områdene (f.eks. leskur, lekeapparater o. 1.)
- c) Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det oppført bygg for innendørs pistolskyting med tilhørende fasiliteter. Innenfor arealet tillates det bebygd 430 m, med maks mønehøyde 5,5 m og maks gesimshøyde 3,0 m. Ved bygget tillates det hc-parkering i samråd med kommunens ansvarlige for veg, park og idrett. (Vedtatt 25.09.2018)
- d) Innenfor Bestemmelsesområde #2 tillates følgende;
1. Største tillatte grunnflate for hall er 9125 m² med maksimal byggehøyde på 24,5 meter
 2. Største tillatte grunnflate for servicebygg er 2750 m² med maksimal byggehøyde på 12 meter
 3. Plateledning på hall skal være matt
 4. Fargevalg for servicebygg skal være dempet i forhold til øvrig bebyggelse i området
 5. Deler av servicebygget skal kles med trevirke
(Vedtatt 01.03.2018)

6. SPESIALOMRÅDER

6.1. Trial sport

I området tillates ikke oppført bygninger. Bygningsrådet kan gi dispensasjon for leskur eller lignende som anses som viktig for bruken av området.

6.2. Frisiktsone

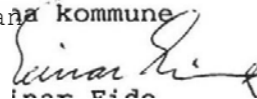
I området tillates ikke plassert gjenstander, beplantning eller andre sikthindre som rager høyere enn 50cm over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESOMRÅDER

7.1. Felles avkjørsel

I område regulert til felles avkjørsel tillates ikke parkering, lagring eller annen aktivitet som kan hindre ferdselen til eiendommene eller sikten fra avkjørselen til hovedveien.

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av Rana kommunestyre i møte den 29.08.89.

Rana kommune

 Einar Eide
 teknisk sjef



Dagbok nr. 1664/1952/1318
Rana sorenskriverembete

Pag. 383

19

MÅLEBREV

Oppmålingssjefen i Mo i Rana gjør vitterlig:

År 1952 den 31. mai ble i henhold til § 57 i lov av 24. februar 1924 om bygningsvesenet en kart- og oppmålingsforretning avholdt over Tomt nr. 18 i kvartal nr. 105 på L. A. Meyers grunn

Forretningen ble administrert av undertegnede og som vitne var tilstede

R. Dörum Persen

Til å møte ved forretningen og vareta sitt tarv var alle vedkommende varslet. Varslet inntas her sålydende:

Etter rekvisisjon av Olaf Sætermo ifølge § 57 i lov 22. februar 1924 om bygningsvesenet, blir en kart- og oppmålingsforretning å avholde lørdag den 31. mai dette år kl. 11.00 over tomt nr. 18 i kvartal nr. 105 på L. A. Meyers grunn

Grunnens eier og de tilgrensende grunnes eiere og leiere innvarsles herved til å avgi møte for å påse grunnens grenser riktig påvist og iakttatt sine tarv, nemlig

som eier: L. A. Meyer

som tomtefester: Olaf Sætermo

som naboer: -----

Grunnens eier eller tomte innehaver anmodes om å ha tilstede under forretningen sitt hjemmelsdokument på eiendommen eller seneste for denne utferdigede skjøte, målebrev, grunnseddel e. lign.

Mo i Rana, den 29. mai 1952

T. Hovig (sign.)

oppmålingssjef

Lovlig varsel vedtas.

p.p. L. A. Meyer

A. Rimer (sign.)

Olaf Sætermo (sign.)

Til stede var: Olaf Sætermo

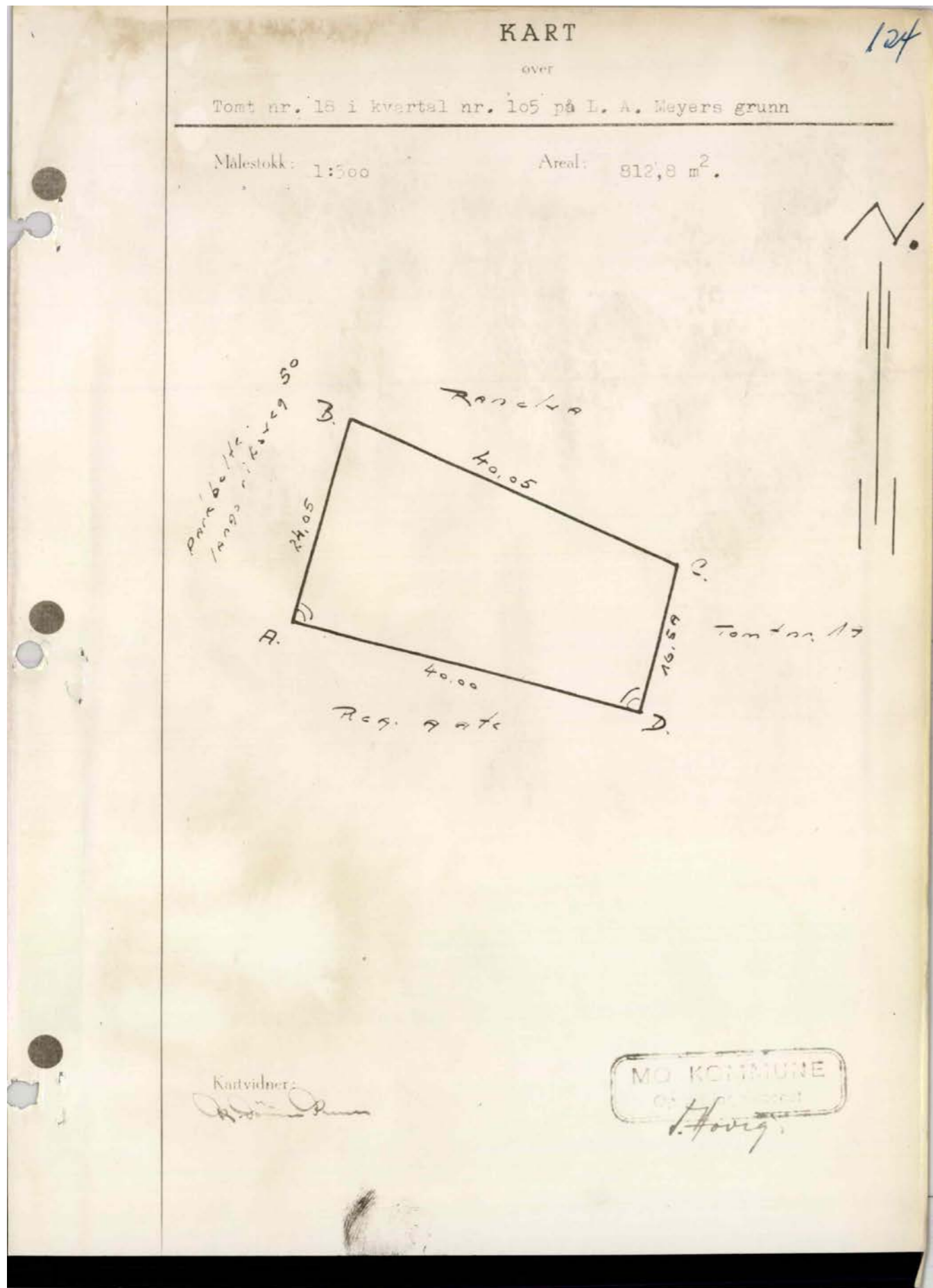
Over den oppmålte tomt meddeles følgende grensebeskrivelse:

Tomten grenser mot vest til regulert parkbelte langs riksveg 50 etter den rette linje AB = 24,05 m. Mot nord til Ranelva etter den rette linje BC = 40,05 m. Mot øst til tomt nr. 19 etter den rette linje CD = 16,59 m. Og mot syd til regulert gate etter den rette linje DA = 40,00 m.

Tomten er avmerket.

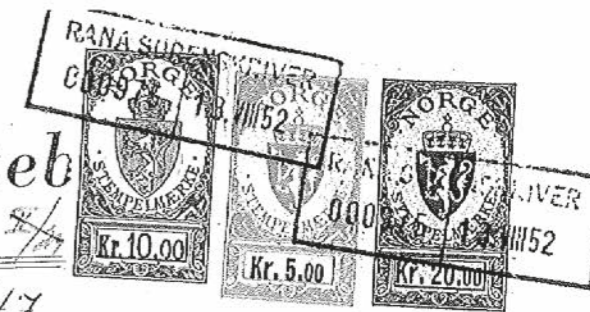
Arealet er beregnet til 812,8 m².

Avgift kr. 45,-



Dagbok nr. 1664/1932/12/8
Rane sorenskriverembete
R-28-1.28

Festebrev



Undertegnede Valborg Lunde og Carsten Meyer som eiere av
tomt nr. 18 i kvartal 105

i ladestedet Mo i Ranen, bortfester herved denne tomt til

herr Olaf Satermo

på følgende vilkår:

§ 1.

Tomten bortfestes slik som den ved oppmålingsforretning av 31/5.1952 er kartlagt og beskrevet, idet grunneierne ikke svarer for mulige feil ved oppmålingen.

§ 2.

Festetiden er 100 år fra oppmålingsforretningens dato, men kan fornyes etter reglene i § 6 nedenfor.

§ 3.

Festeavgiften er kr. 122,00..... årlig. Festeavgiften betales årlig forskuddsvis hver 30. juni. Av avgiftsbeløp som ikke betales punktlig ved forfall svares 5 % årlig rente.

Er noen termin av festeavgiften ikke betalt innen 3 måneder etter forfall, eller er der ikke innen 2 — to — år fra i dag oppført bygning på tomten med branntakst av minst det femogtyvedobbelte av den årlige festeavgifts beløp, har grunneierne rett til å erklære festet forbrudt og forlange nærværende festebrev avlest uten lovmål og dom.

§ 4.

Foruten den i § 3 nevnte festeavgift, plikter festeren å betale alle grunnskatter vedrørende den festede tomt. Videre plikter festeren å bære alle utgifter, som ved den til enhver tid gjeldende lovgivning måtte påhvile grunneierne, til opparbeidelse av gate eller offentlig plass med nedlegning av kloakk, vann og annet mulig tilbehør. Tomten skal av festeren på de sider, hvor den vender mot grunneierens mark, holdes forsvarlig inngjerdet. Skogen tilhører grunneierne.

Skulle festeren ikke punktlig dekke pliktige utgifter i h. t. nærværende paragraf så grunneierne må gjøre utlegg, skal grunneierne være berettiget til å søke regress hos festeren for samtlige sine utlegg med 5 % årlig rente.

§ 5.

Grunneierne har første prioritets panterrett i festeretten og samtlige på den bortfestede tomt oppførte bygninger og anlegg — og i tilfelle ildebrann i assurancesummen — med tilbehør i den utstrekning dette lovlig kan stilles til underpant, for ethvert beløp festeren i h. t. ovenstående bestemmelser har å erlegge. Samme prioritet forbeholdes også for mulige renter og omkostninger av sådanne beløp.

Betaler ikke festeren skyldige beløp, skal grunneierne være berettiget til uten lovmål og dom, og uten hinder av løsningsrett, som festeren herved fraskiver seg, å stille det pantsatte til offentlig auksjon for i utbringendet å søke skadesløs dekning for sitt tilkommende. For det beløp som ikke måtte bli dekket ved sådan auksjon hefter festeren personlig.

Ved den her omhandlede inndrivelse skal Mo i Rana forliksråd og ting ansees som rette forum etter varsel som for innenbysboende forkynt på den festede eiendom enten for festeren selv, eller hvis han ikke skulle bo der, for den som måtte bestyre eiendommen for ham eller for noen der bosatt person.

Grunneierne viker prioritet for sitt i nærværende paragraf nevnte tilkommende til fordel for opptagendes lån i Småbruk og Boligbanken eller Hypotekbanken, etter de for disse banker nå gjeldende låne regler.

§ 6.

Etter 50 års forløp skal enhver av partene kunne kreve festeavgiften regulert, — i mangel av mindelig overenskomst ved skjønn som nedenfor anordnet.

Grunneierne plikter, hvis fornyelse ønskes, å oppgi hvilken festeavgift som forlanges. Blir partene enige om avgiften, plikter grunneierne å utferdige og tinglese nytt festebrev etter samme formular som nærværende — altså inneholdende forbehold om ytterligere fornyelse.

Oppnåes ikke enighet om festeavgiften, plikter festeren for å bevare sin festerett innen 14 dager fra festets utløp å foreta de fornødne skritt til snarest mulig avholdelse av skjønn til bestemmelse av avgiften. Overskjønn kan begjæres såvel av festeren som grunneierne innen 1 måned etter underskjønns avgjørelse. Som medlemmer av under- og overskjønn må ikke uten partenes samtykke fungere noen person, som bor eller er fester av tomt i ladestedet. Omkostningene ved underskjønnet bæres alltid av festeren. Ved overskjønnet bestemmer skjønnet selv hvem som skal bære dem. Innen 14 dager etter endelig skjønnsavgjørelse plikter festeren å meddele grunneierne hvorvidt festet ønskes fornyet. Ønskes fornyelse, plikter grunneierne uoppholdelig å utstede og tinglese festekontrakt. Foretar festeren ikke betimelig, hva der i henhold til nærværende paragraf påligger ham for å få festet fornyet, tapes retten til fornyelse.

Tapes retten til fornyelse, plikter festeren innen et halvt år etter festetidens utløp å ryddiggjøre tomten. Er så ikke skjedd, kan grunneierne velge enten han helt eller delvis vil overta de på tomten værende bygninger og anlegg etter skjønn, eller han vil ryddiggjøre tomten for festerens regning.

Utgiftene ved oppmåling, stemplet papir og tinglese bæres av festeren og kan kreves innbetalt forskuddsvis.

§ 7.

Fester av tomt er uberettiget til uten formannskapets samtykke å overdra sin festerett til noen der tidligere er fester eller eier av 3000 m² grunn innen ladestedet, eller som ved overdragelsen vil bli fester eller eier av mere enn 3000 m².

§ 8.

Nærværende festebrev utstedes i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene får ett. Iflg. målebrevet grenser tomten mot vest til regulert parkbelte langs riksvei 50 etter den rette linje AB=24,05 m. Mot nord til Ranelva etter den rette linje BC=40,50 m. Mot øst til tomt nr.19 etter den rette linje CD=16,59 m og mot syd til regulert gate etter den rette linje DA=40 m. Tomten er avmerket og arealet er beregnet til 812,8 kv.meter. Grunneiernes fiskerett omfattes ikke av festeretten. Mo i Rana, den 12. august 1952. På grunneiernes vegne iflg.

Olaf Sævius

tullmakt.
Lars Skjerve

Vi attesterer at underskriftene er skrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Olaf Sævius

For tinglysningen kr. 10,00.

Ført inn i dagboken ved

Rena sorenskriverembete

tom nr. 1666 den 13/8 1952

Ført inn i grunnboken på ~~gnr. XXXXXXXXXX~~ tomt nr. 785 i Mo ladested.

~~gnr. XXXXXXXXXX~~

Hefelser anmerkes mot kr. 2,-.

Det ~~avregnes~~ Fristakst er ikke forevist.

Lars Skjerve

TS/IS



4 2 W K 8 / 6853976 Geomatikk
20/67/785 BYG B1 - Ferdigattest

F E R D I G A T T E S T .

Det bevitnes herved at det av arkitekt D. Mo Gjørde under 8. april 1952 anmeldte byggearbeide, oppføring av snekkerifabrikk med bolig på tomt nr. 18 i kvartal 105, tilhørende Olaf Sætermo, er oppført under lovmessig tilsyn, jfr. §§ 136, 142 og 153 i bygningslov av 22. februar 1924.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

MO BYGNINGSVÆSEN, 24. september 1953.

bygningssjef.

Tor Strand
bygningssjef



RANA KOMMUNE

31



4 0 X D U / 6761730 Geomatikk
20/67/785 BYG B1

F E R D I G A T T E S T

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

05/01405 - 013

Arbeidssted Selforsvn. 30, 8613 Mo i Rana
Gnr / bnr / fnr 20/67/785
Byggets art Butikkbygning
Tiltakets art Tilbygg
Tiltakshaver Botn Bygg as
Ansvarlig søker Mo Bygg og Anlegg as

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon 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:

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja
Antall pipeløp: Uendret
Bruksareal: 62 m², Nytt totalt bruksareal for hele bygget er beregnet til 545 m²

Med hilsen
Eiendoms- og oppmålingskontoret, 28.11.2007

Jan - Arild Sørvik
for Roald Elsfjordstrand
eiendoms- og oppmålingssjef

Jan-Arild Sørvik
saksbehandler

Kopi til: Avgiftskontor
Feiemesteren
HAF
EOK v/EO
Botn Bygg as, Selforsveien 30, 8613 Mo i Rana

Postadr.: Boks 173 8601 Mo i Rana	Kontoradr.: Rådhuspl. 2	Telefon: Sentralbord: 75 14 50 00 Servicetorget: 75 14 51 80	Telefax: 75 14 50 01	Organisasjonsnr.: 872 418 032 Bankgiro: 6428.05.25004	E-postadr.: postmottak@rana.kommune.no Internettadr.: www.rana.kommune.no
---	----------------------------	--	-------------------------	--	--

B1

Vedlegg nr.

G-1

Kommunens saksnr.

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Rana kommune
Postboks 173
8601 MO I RANA

• Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse

• Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	20	67	785			
Adresse				Postnr.	Poststed	
Selforsveien 30				8613	MO I RANA	

Foretak

Foretak			Organisasjonsnr.		
MBA Entreprenør AS			970.694.001		
Adresse		Postnr.	Poststed		
Postboks 77		8601	MO I RANA		
Telefon	Telefaks	Kontaktperson		Mobiltelefon	
75 12 80 80	75 12 80 90	Stig Alvestad		975 79 817	

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Utførelse av bygningsmessige arbeider

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan av dato 07.10.2005 og kontrollplan for viktige og kritiske områder av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Signerte sjekklister

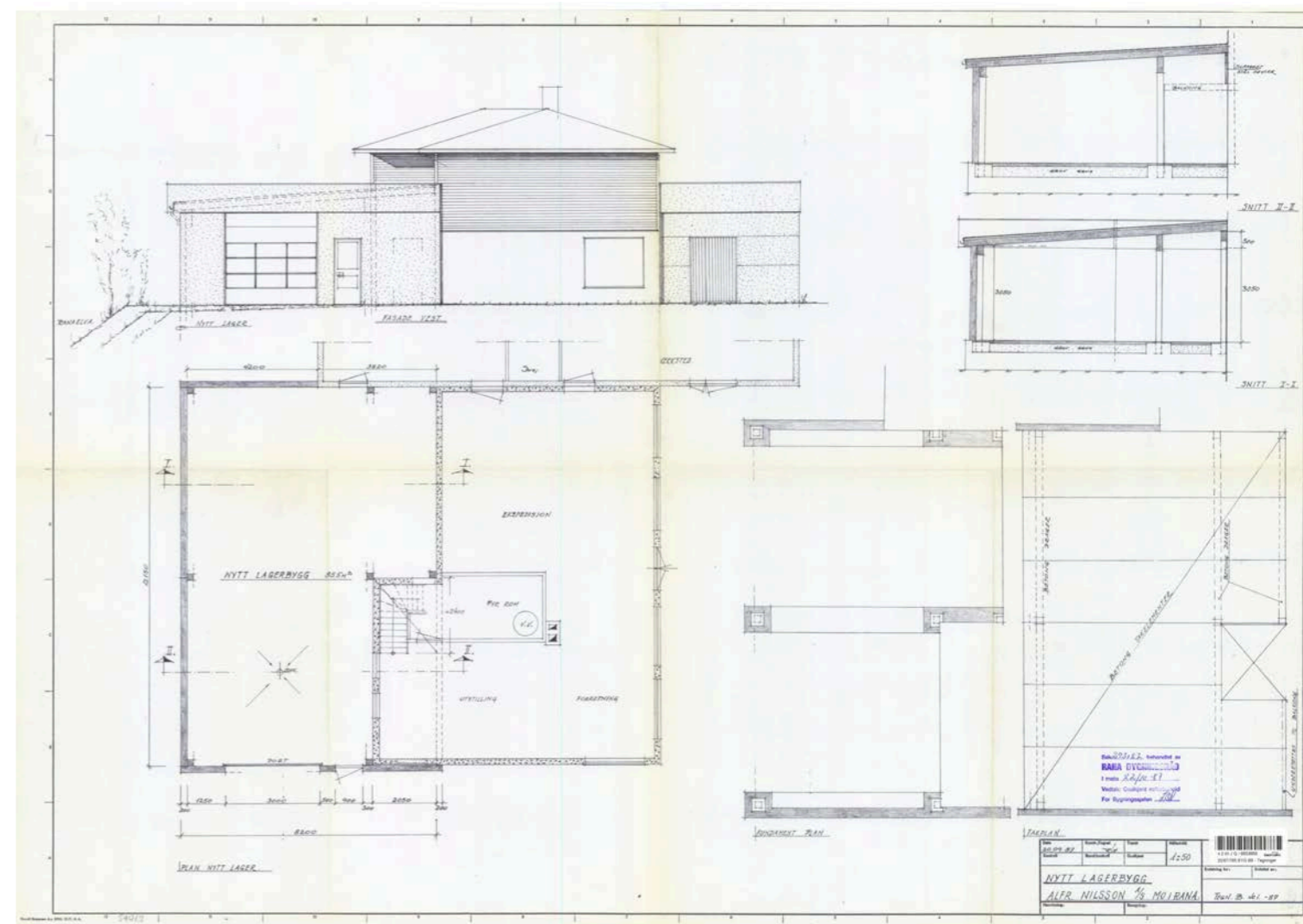
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering
 Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)
Ansvarlig kontrollerende for utførelse
 Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

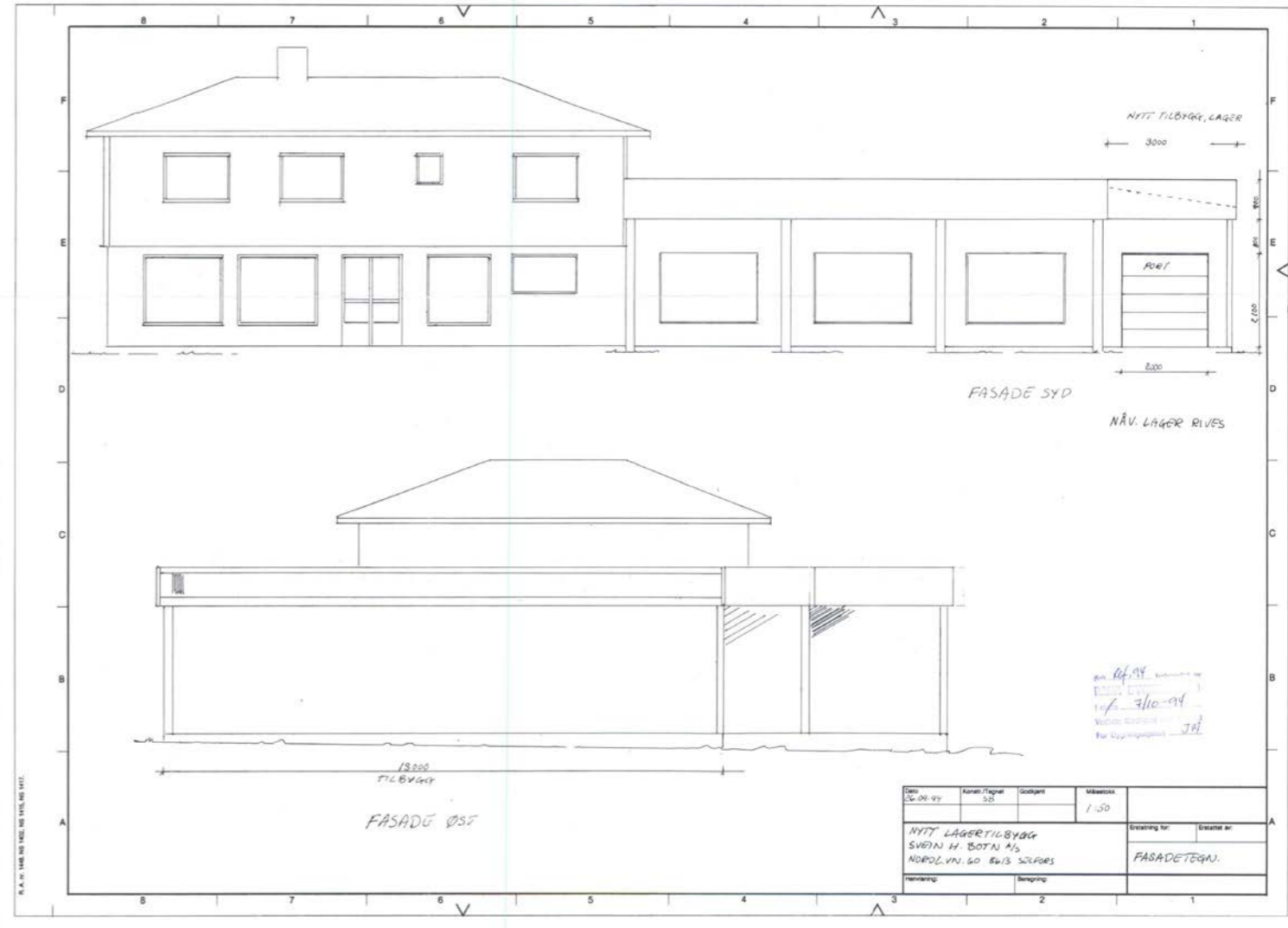
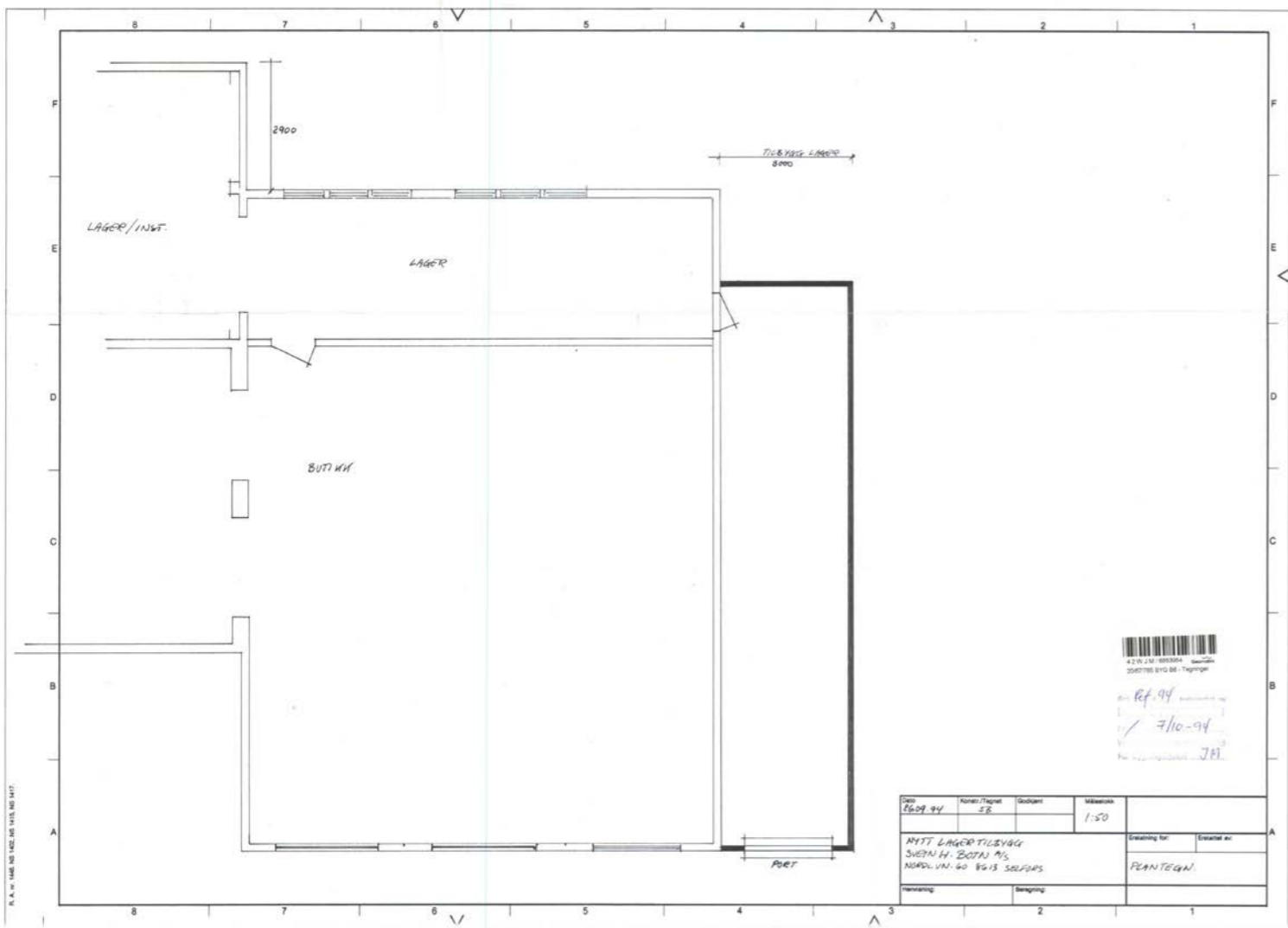
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

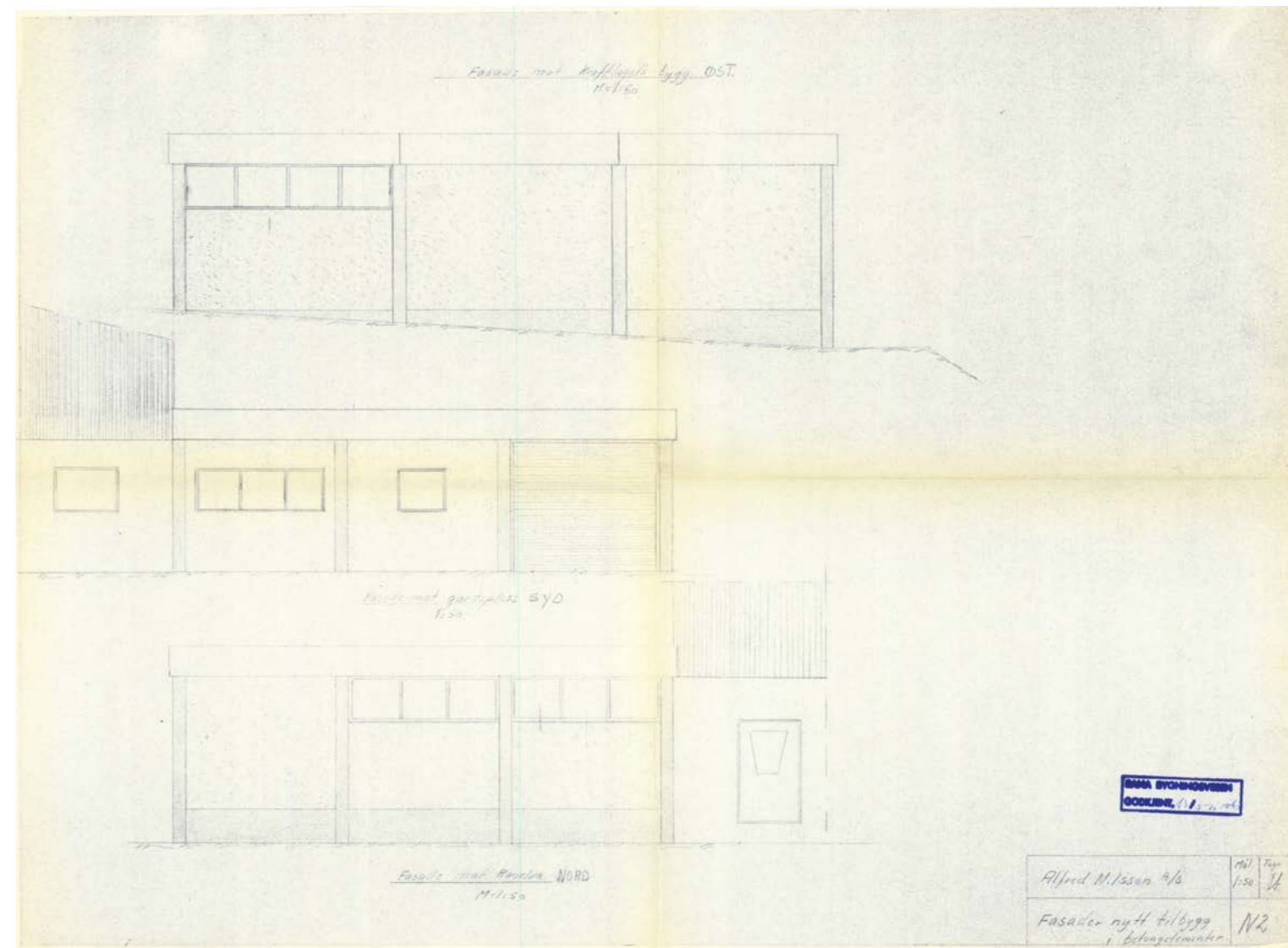
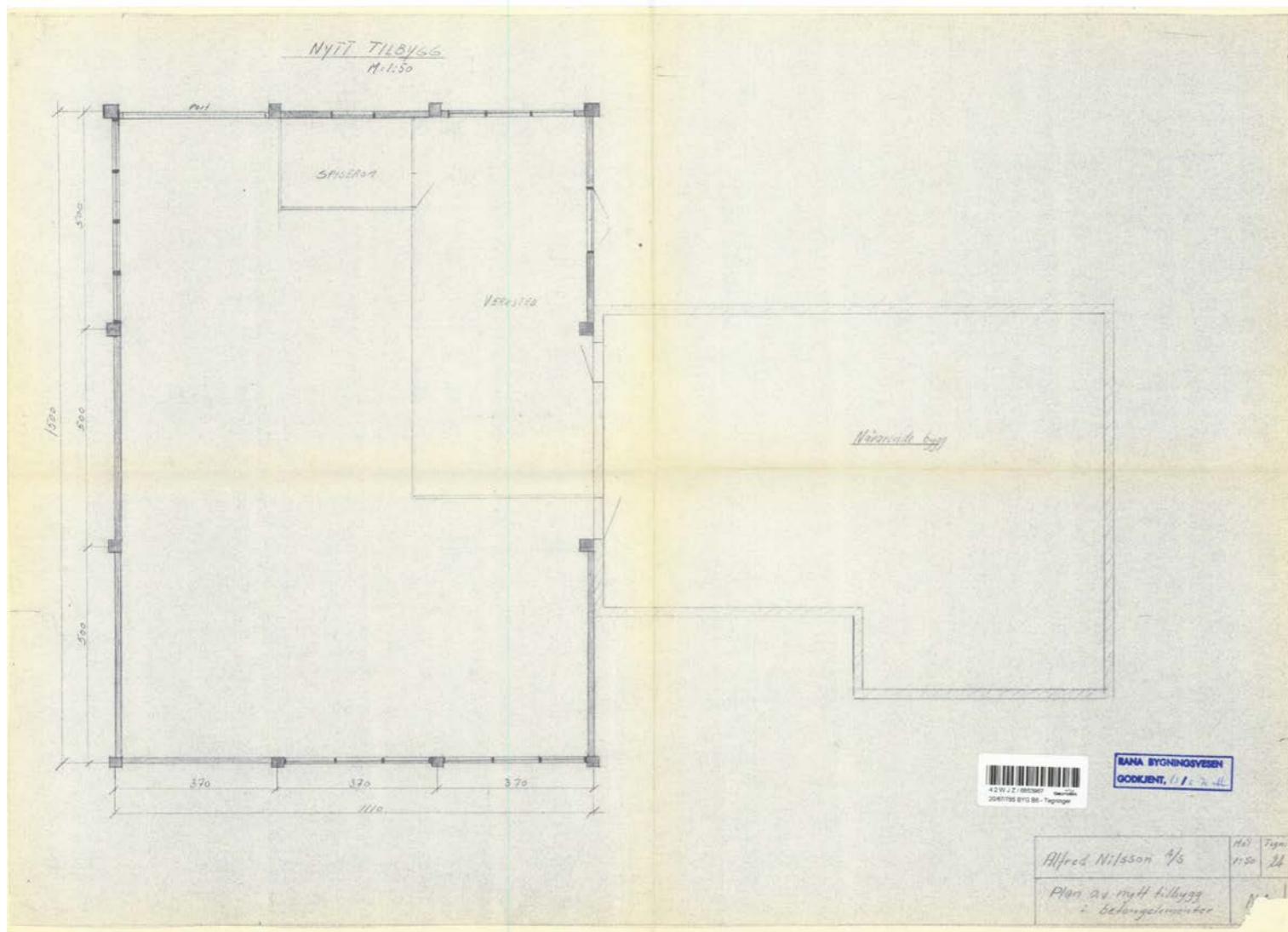
 Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest
Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

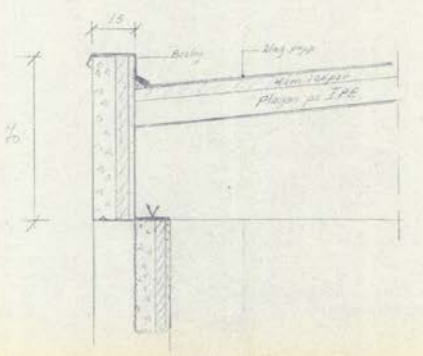
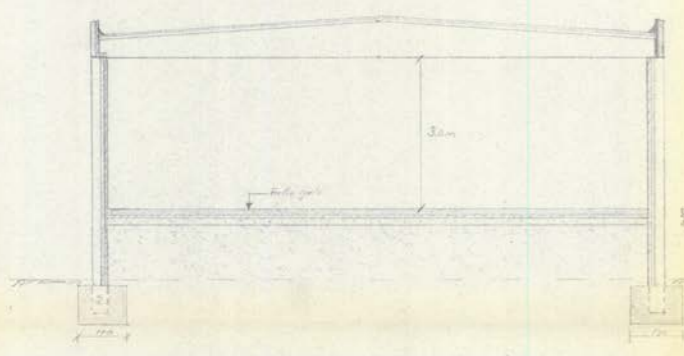
Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
14.11.2007	Stig Alvestad	STIG ALVESTAD



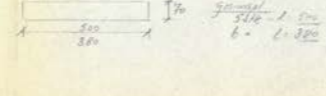
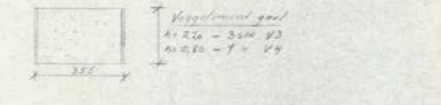
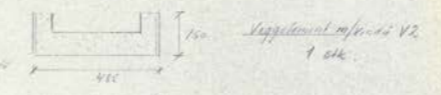
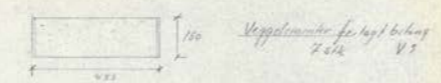
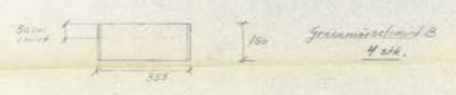
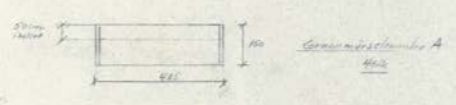




Snitt M.1.33

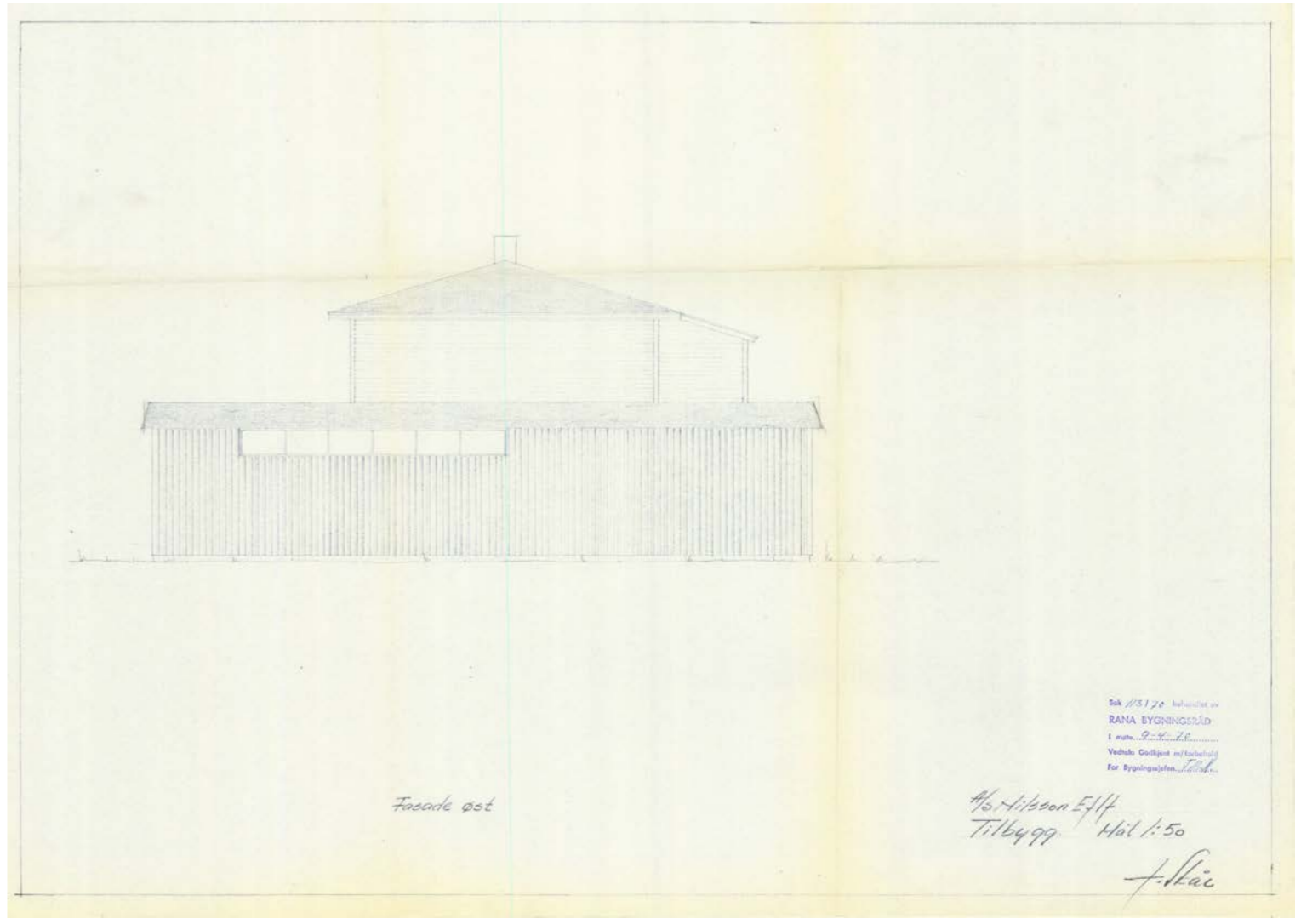


ELEMENTPLAN



BAMA BYGNINGSBYRÅ
ÖSKÖLDA, 118 30 1942

Alfred Nilsson M/s	Mål	1:30	1/1
Nytt tillbygg	Nr		1/3

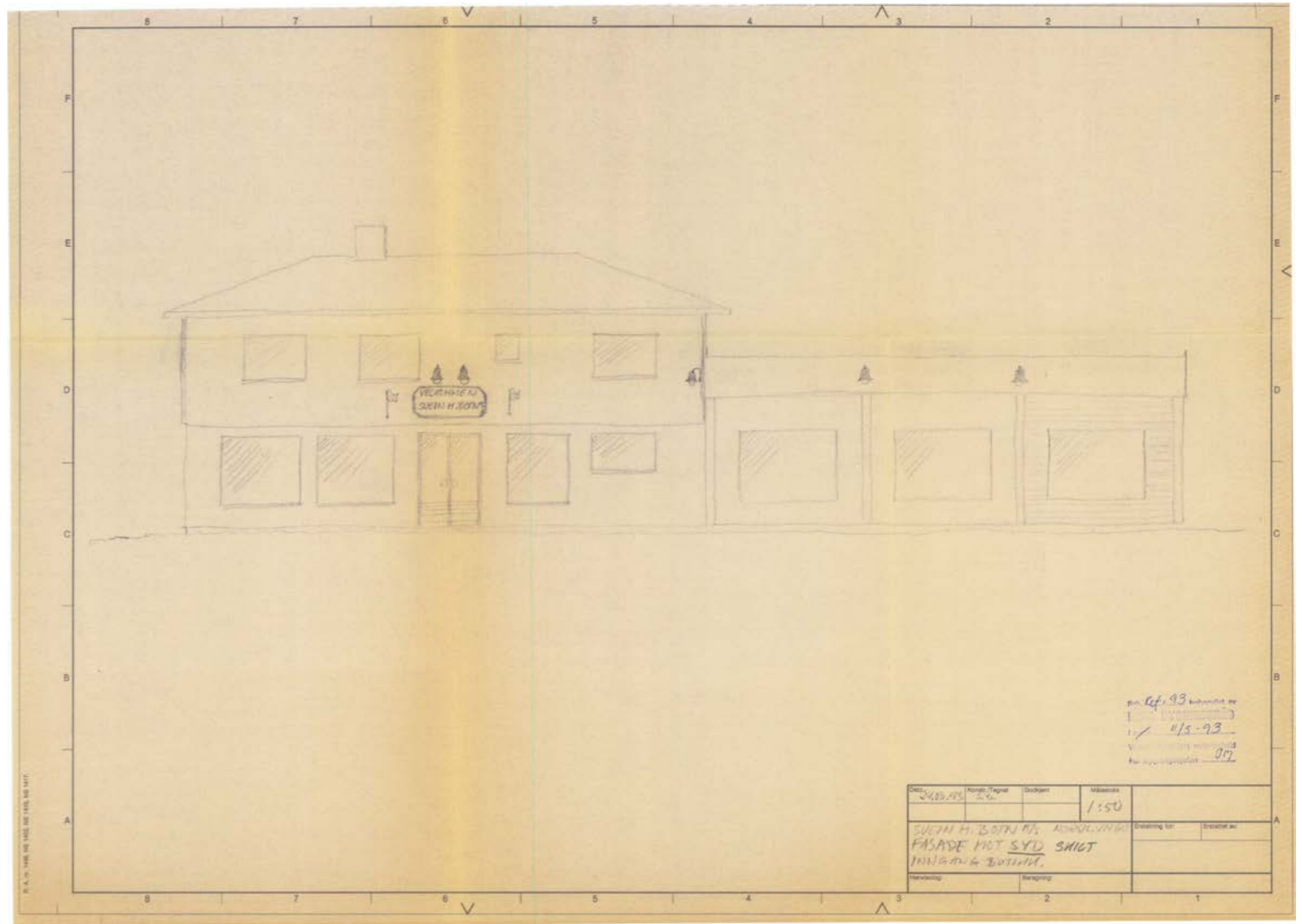
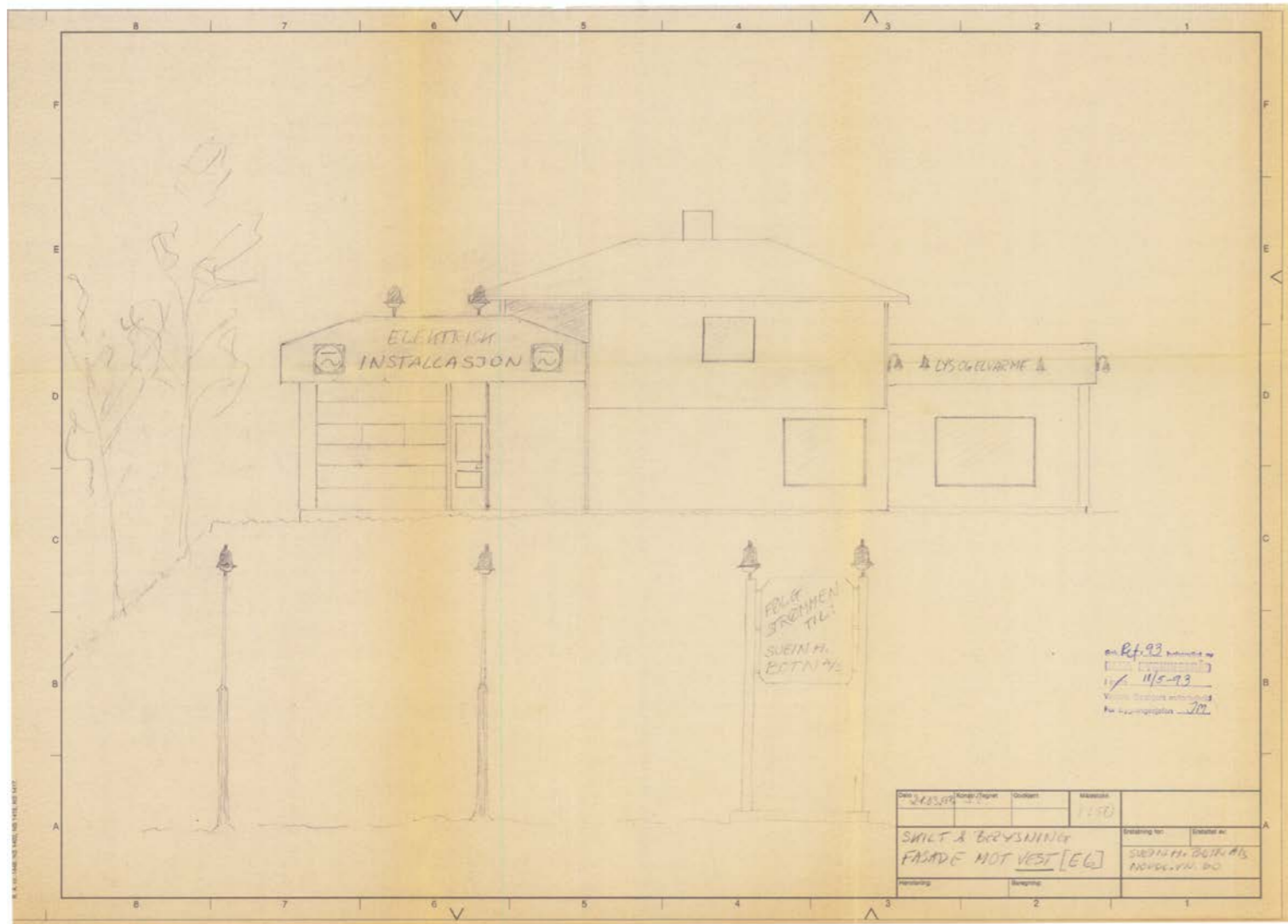


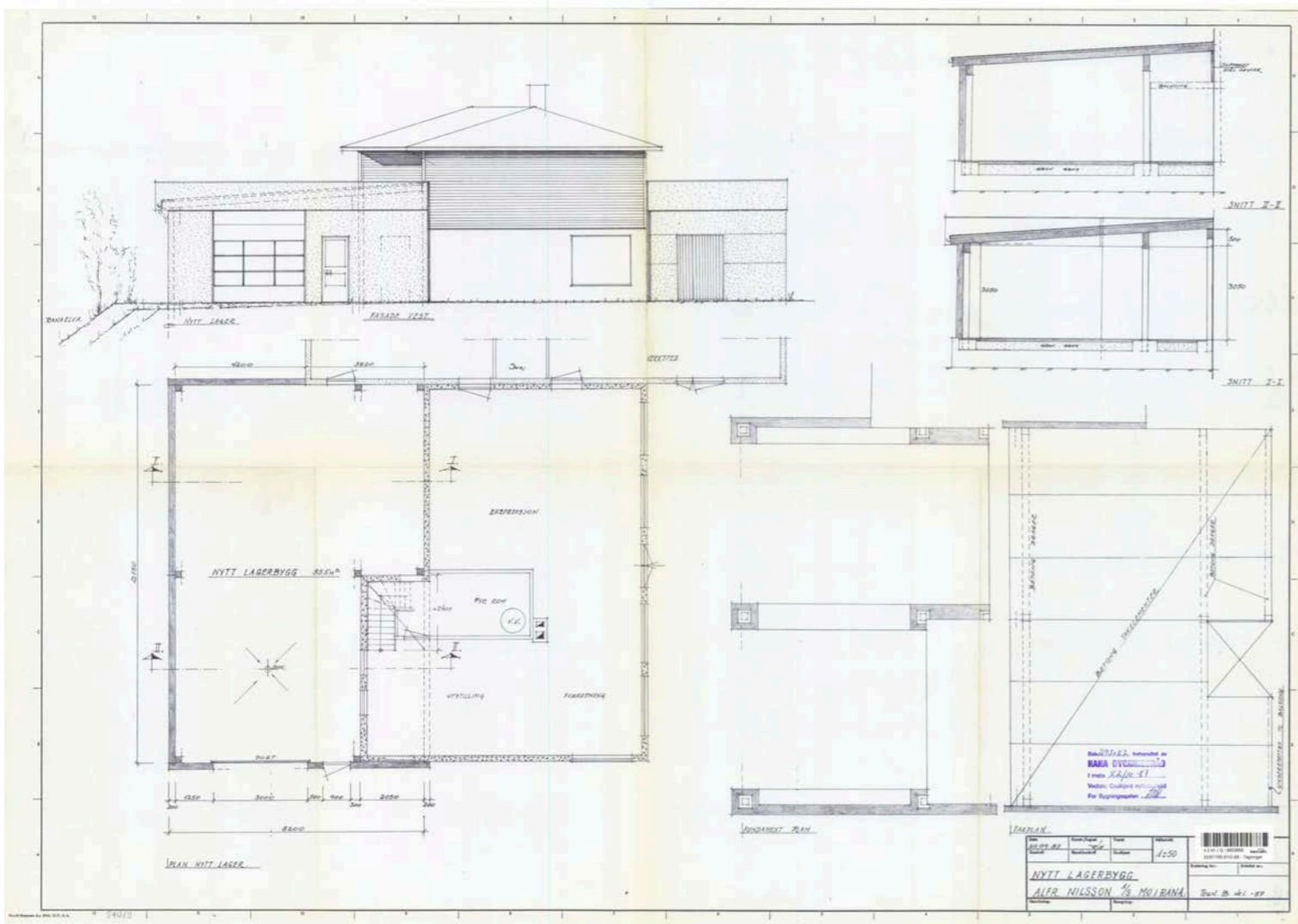
Fasade öst

Sak 113170 Inskrivet av
 BAMA BYGNINGSBYRÅ
 I num. 2-4-18
 Vidhållt Guldgrub instiftningen
 För Byggnadsplan. 1942

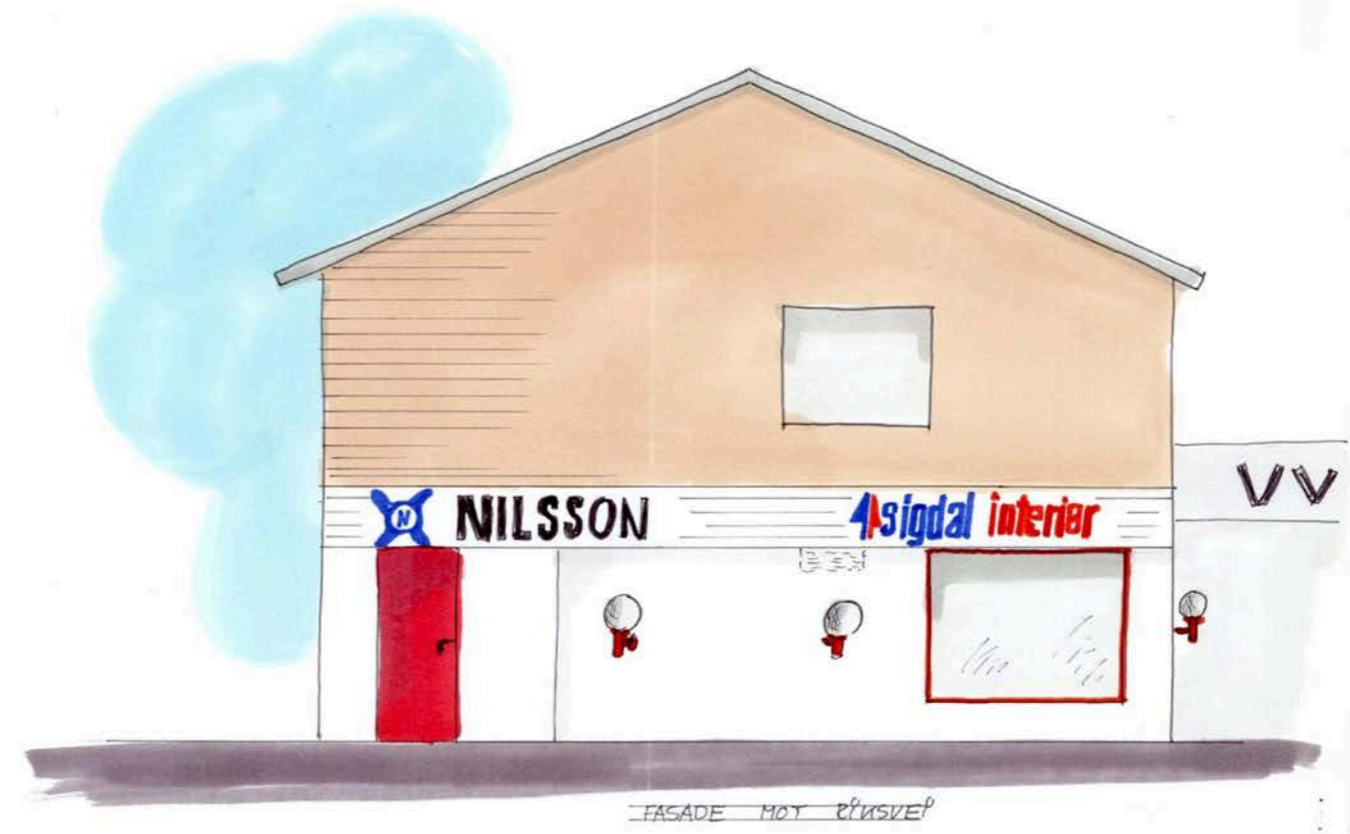
Alfred Nilsson Ejff
 Tillbyggnad Hal 1:50

J. Skac

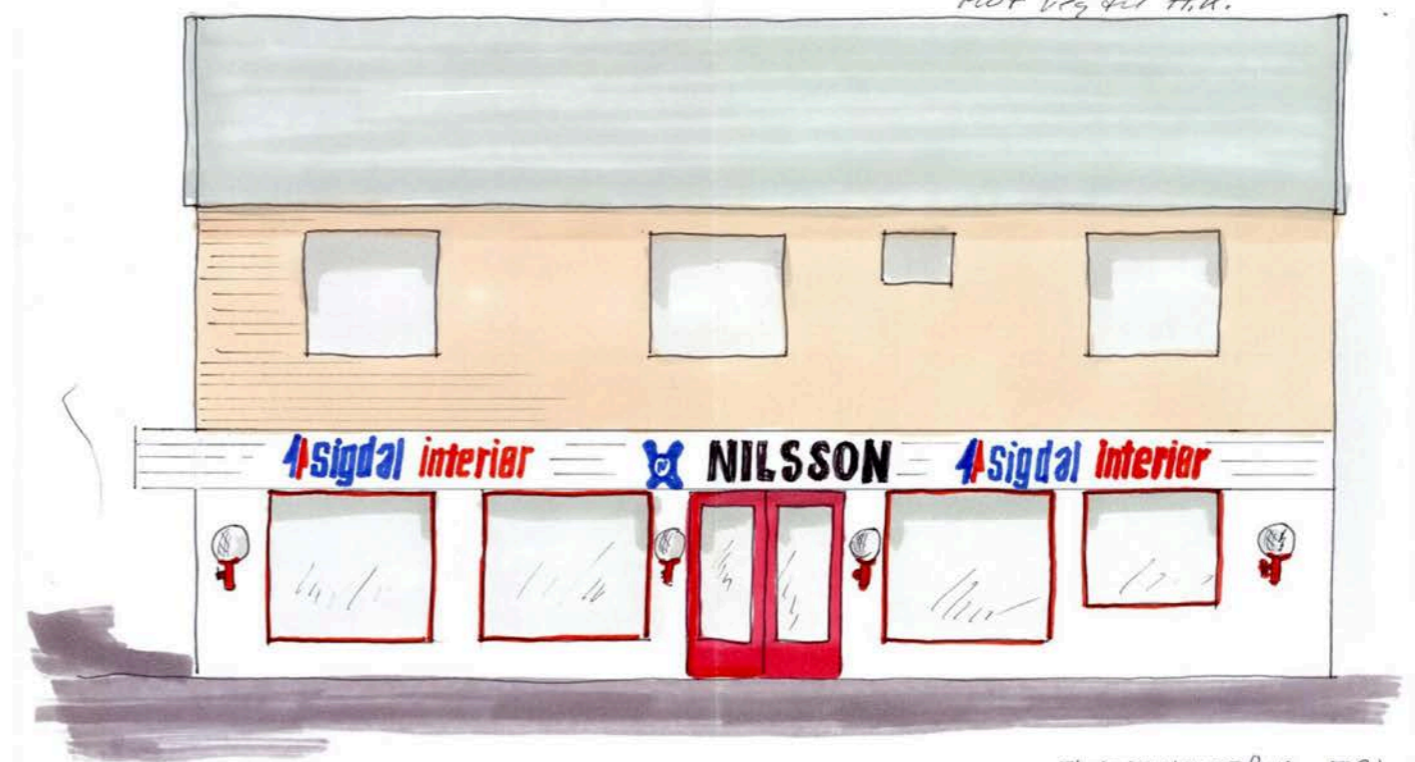




Mot E6.



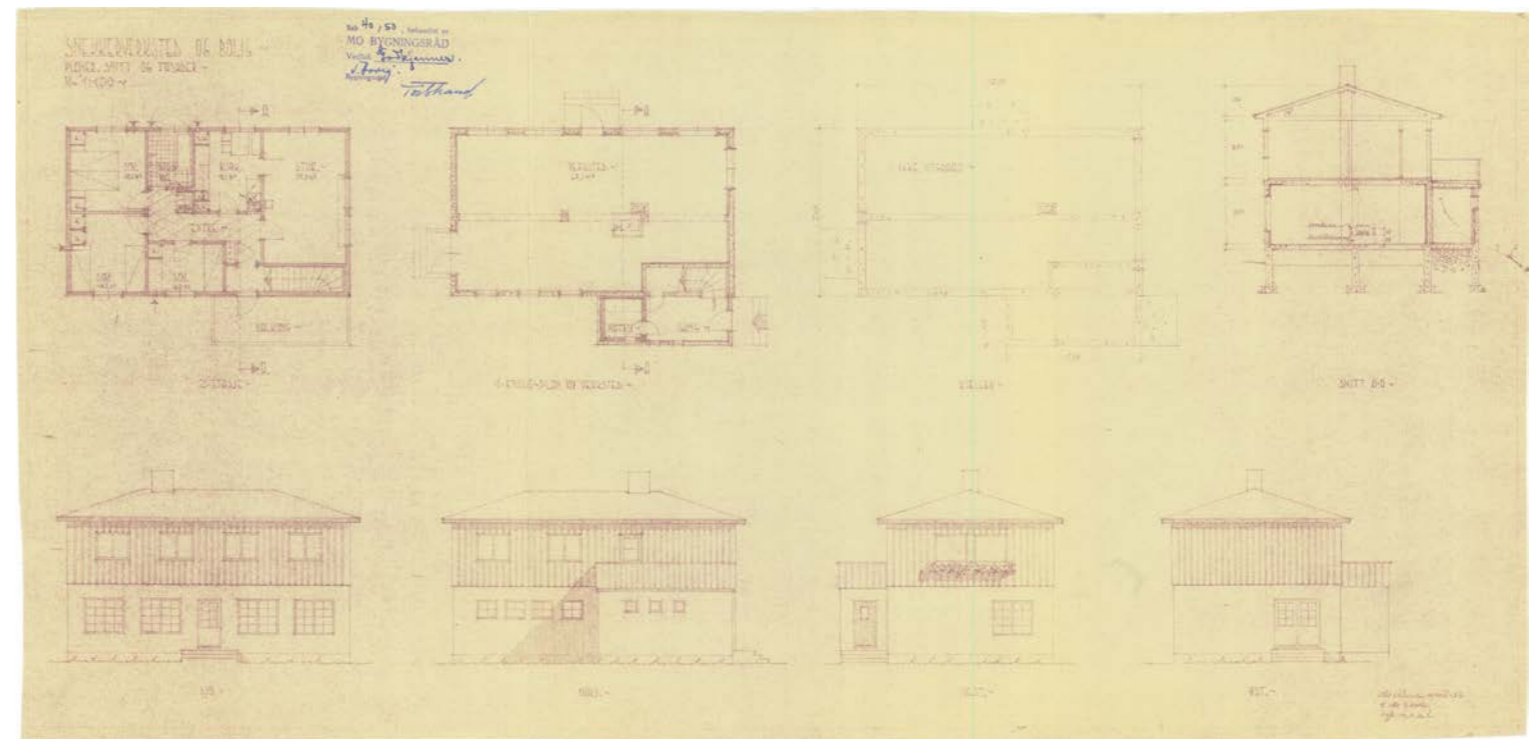
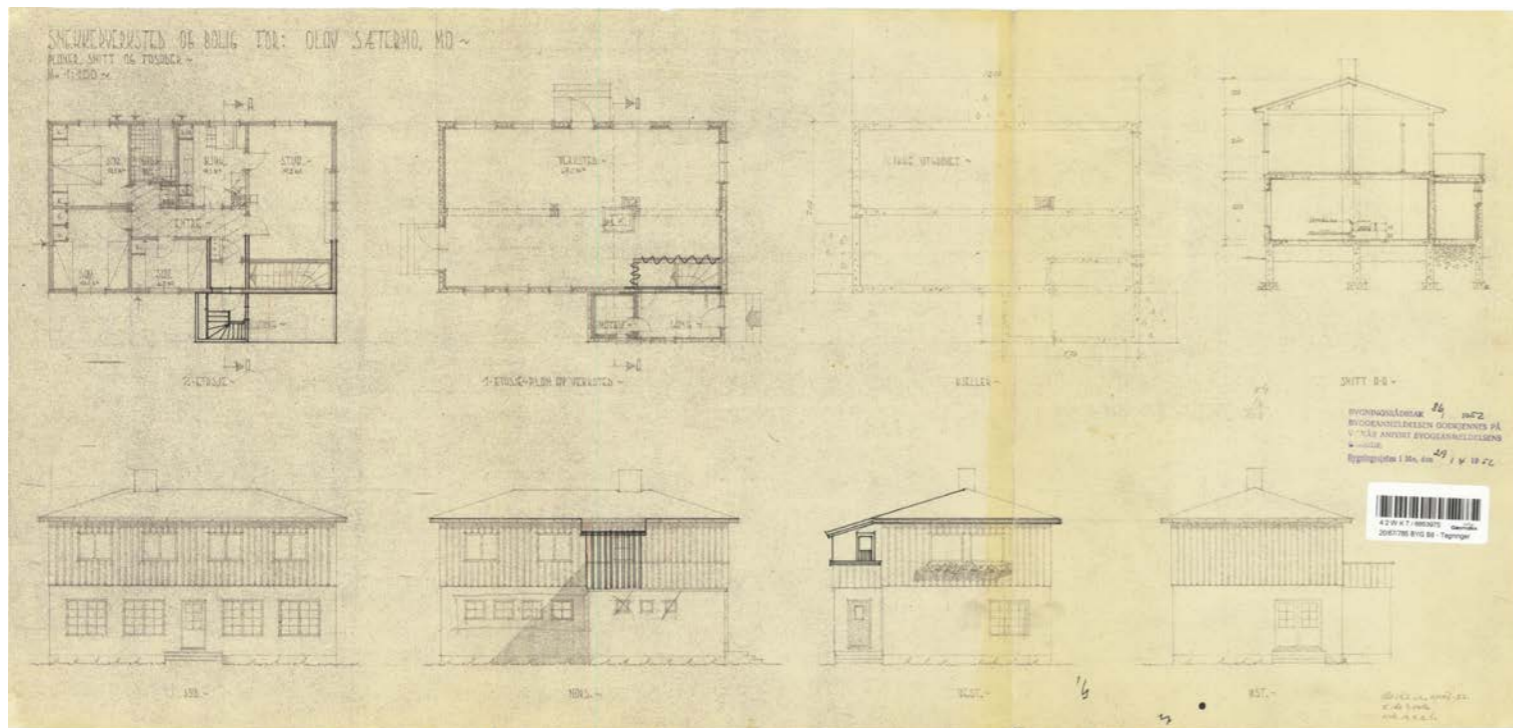
Mot veg til H.K.

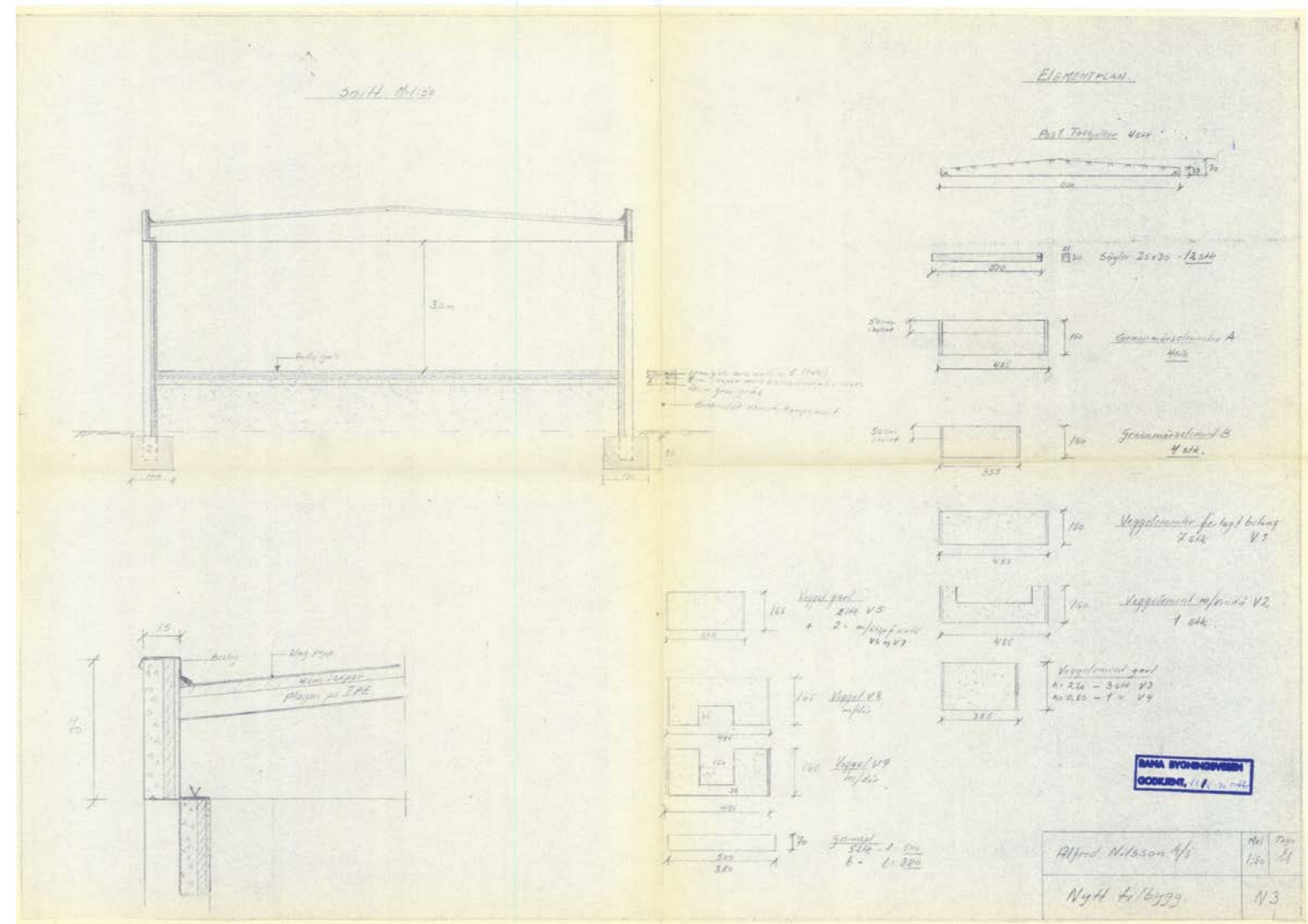
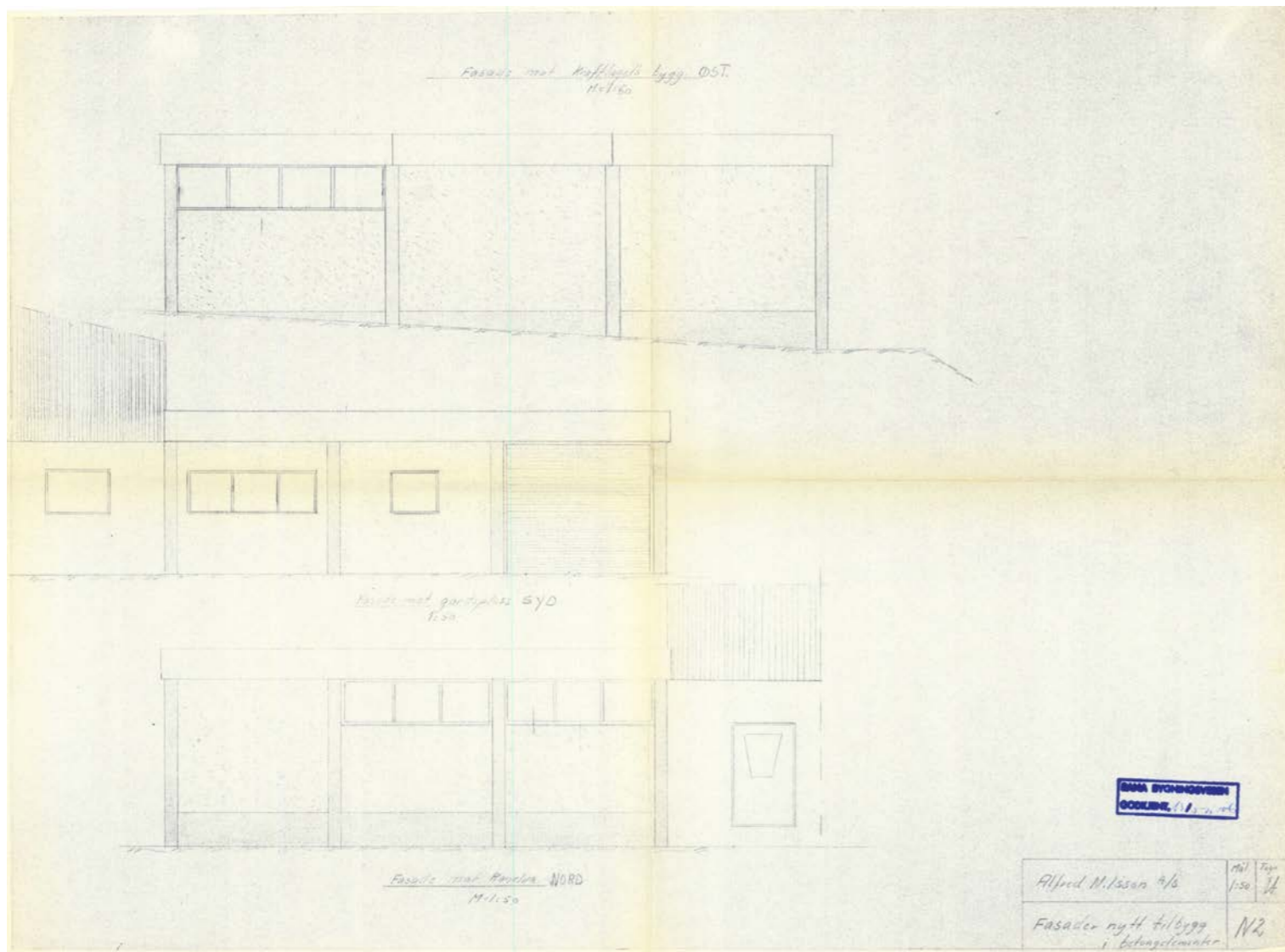


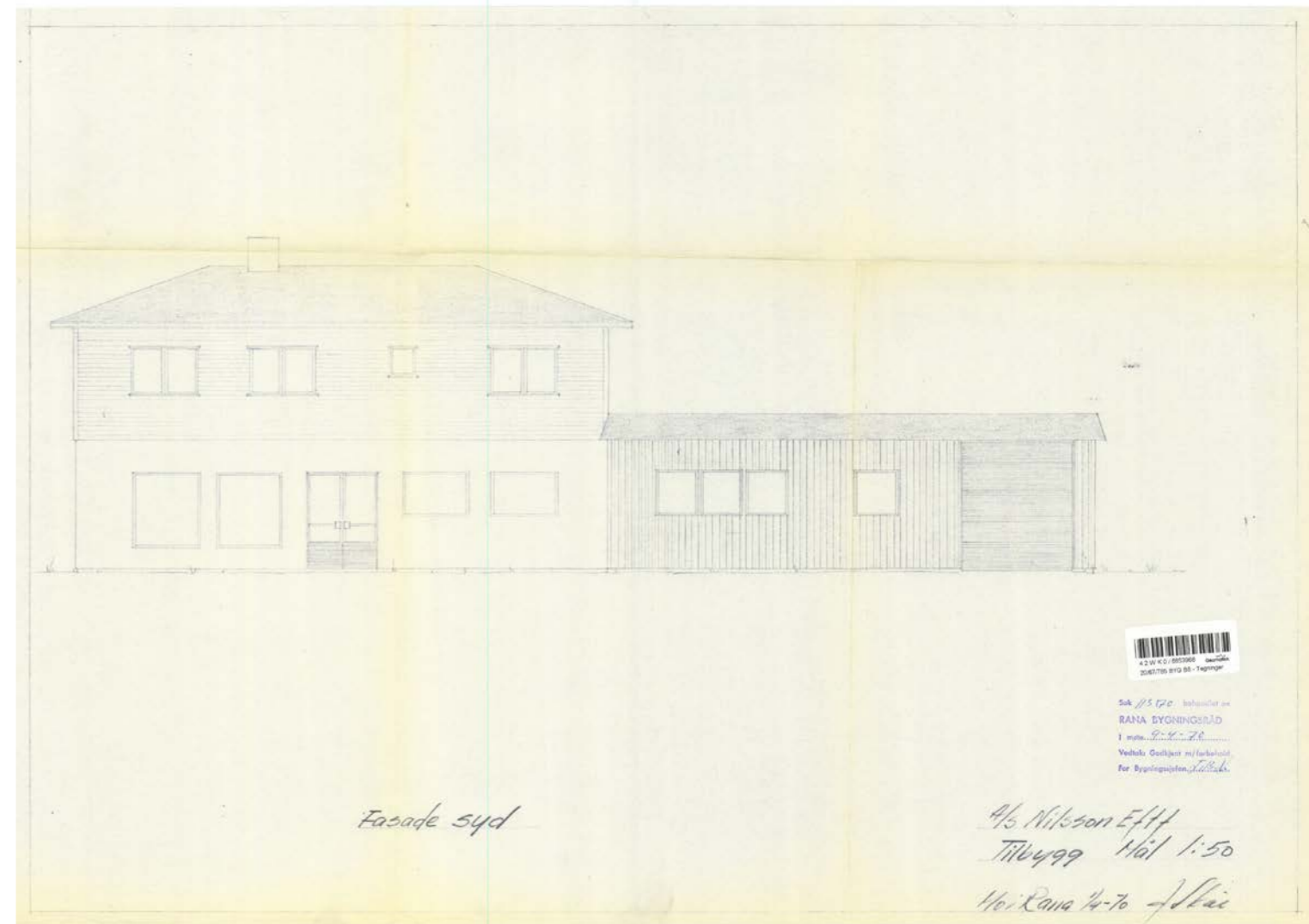
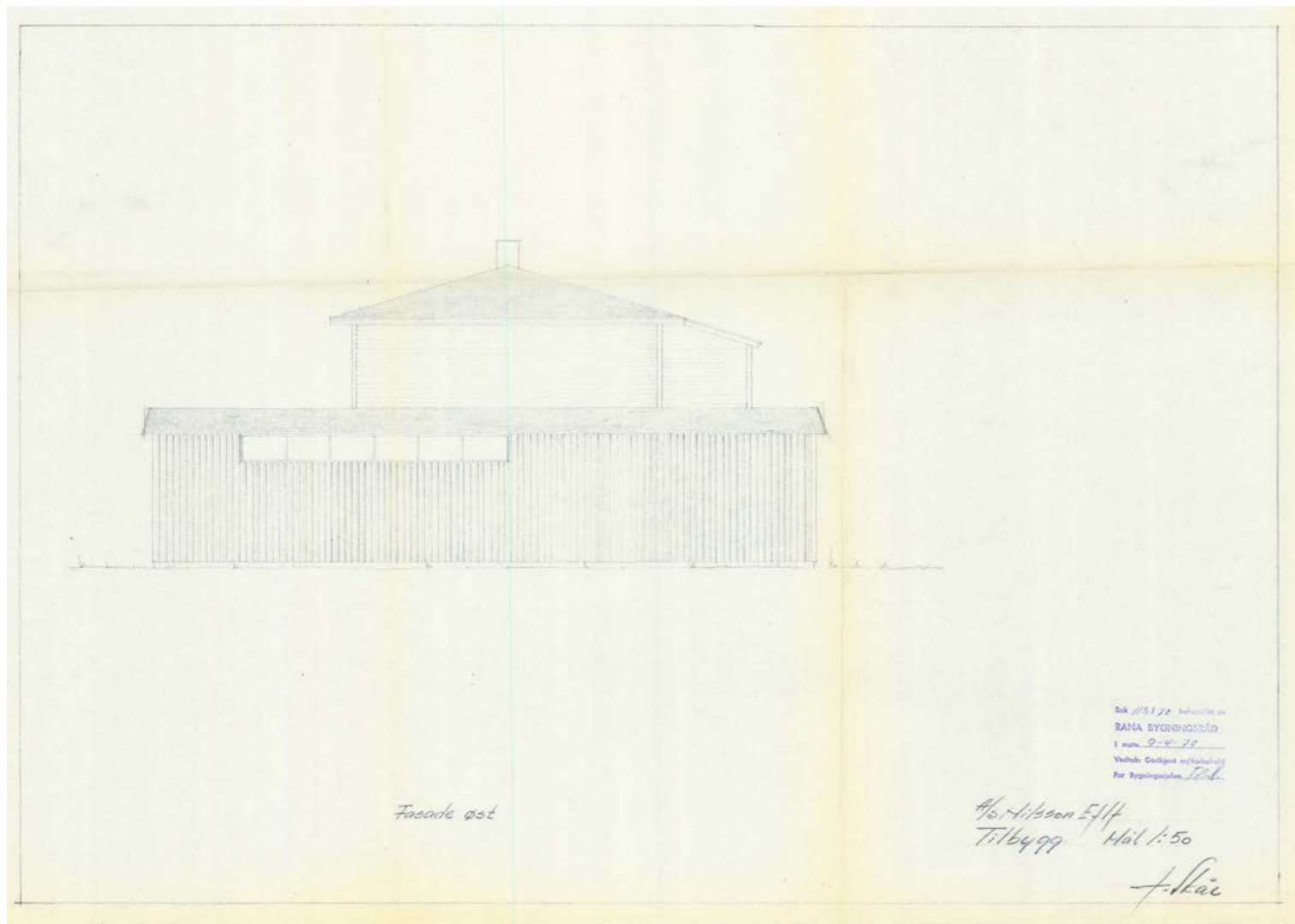
FASADEMARKERINGS FOR:
ALFR NILSSON EFTF.
LORLAUDSVEIEN 60
MO. P. RAUA

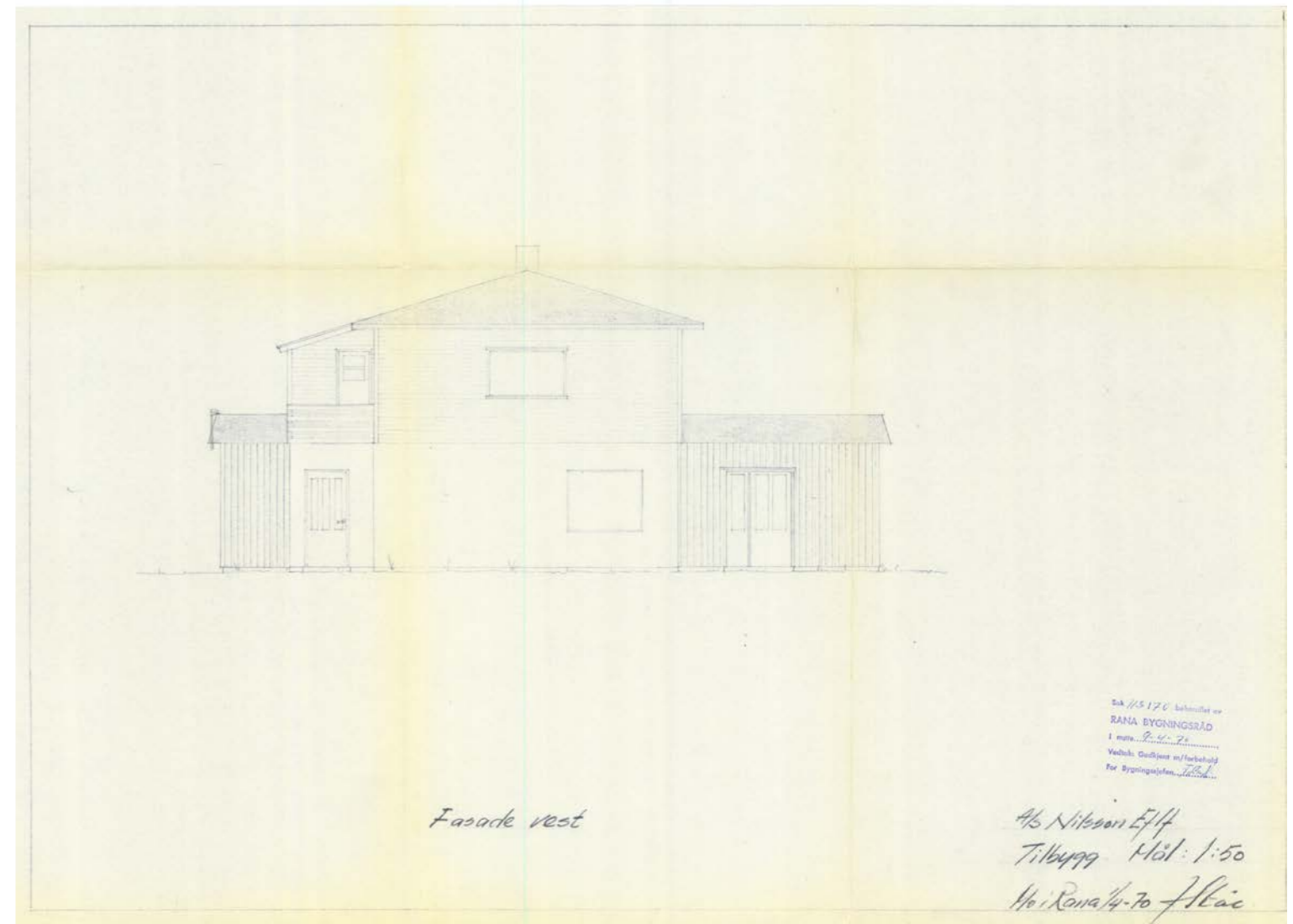
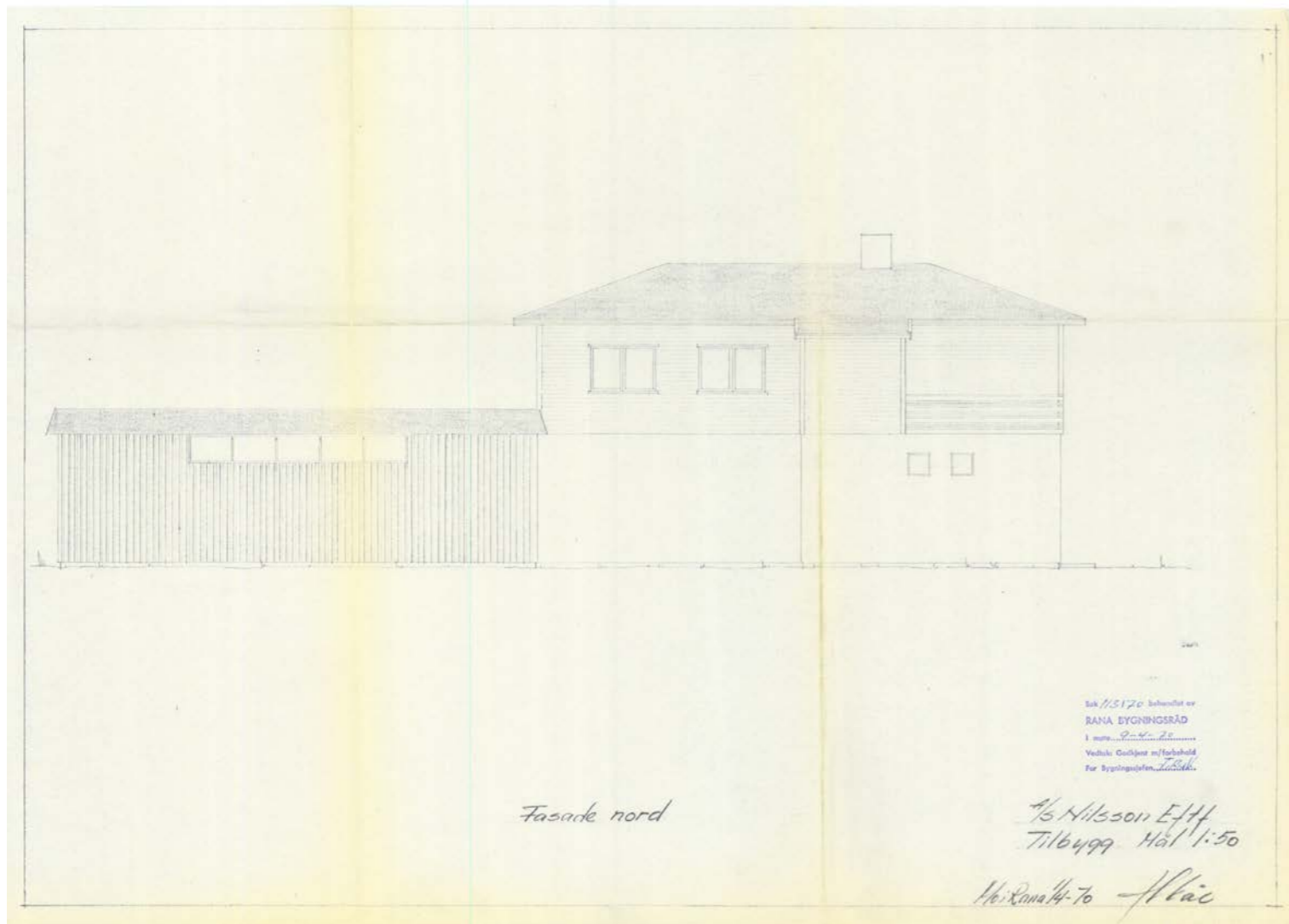
4 2 W J X / 6853965
20/67/785 BYG B8 - Tegninger

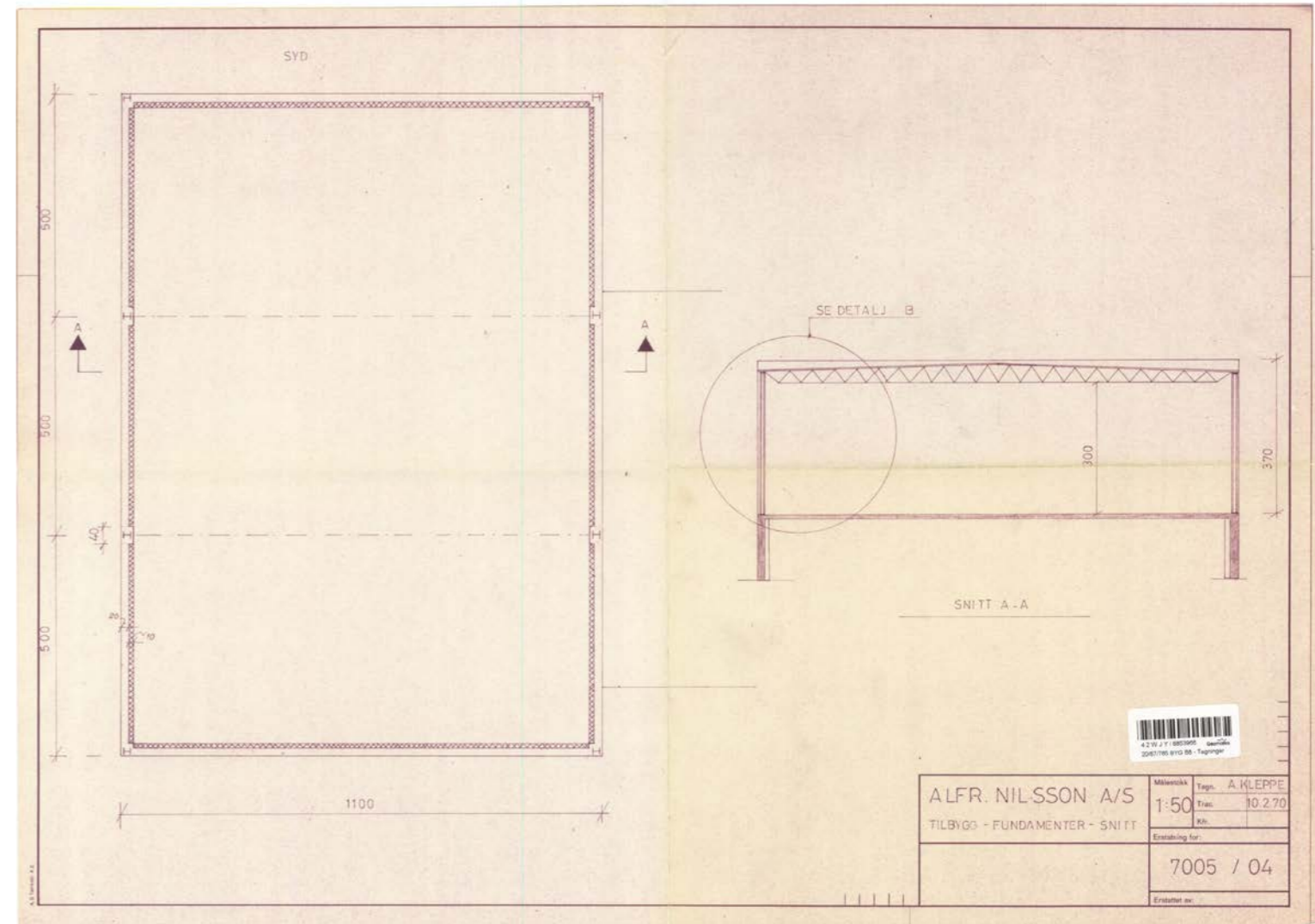
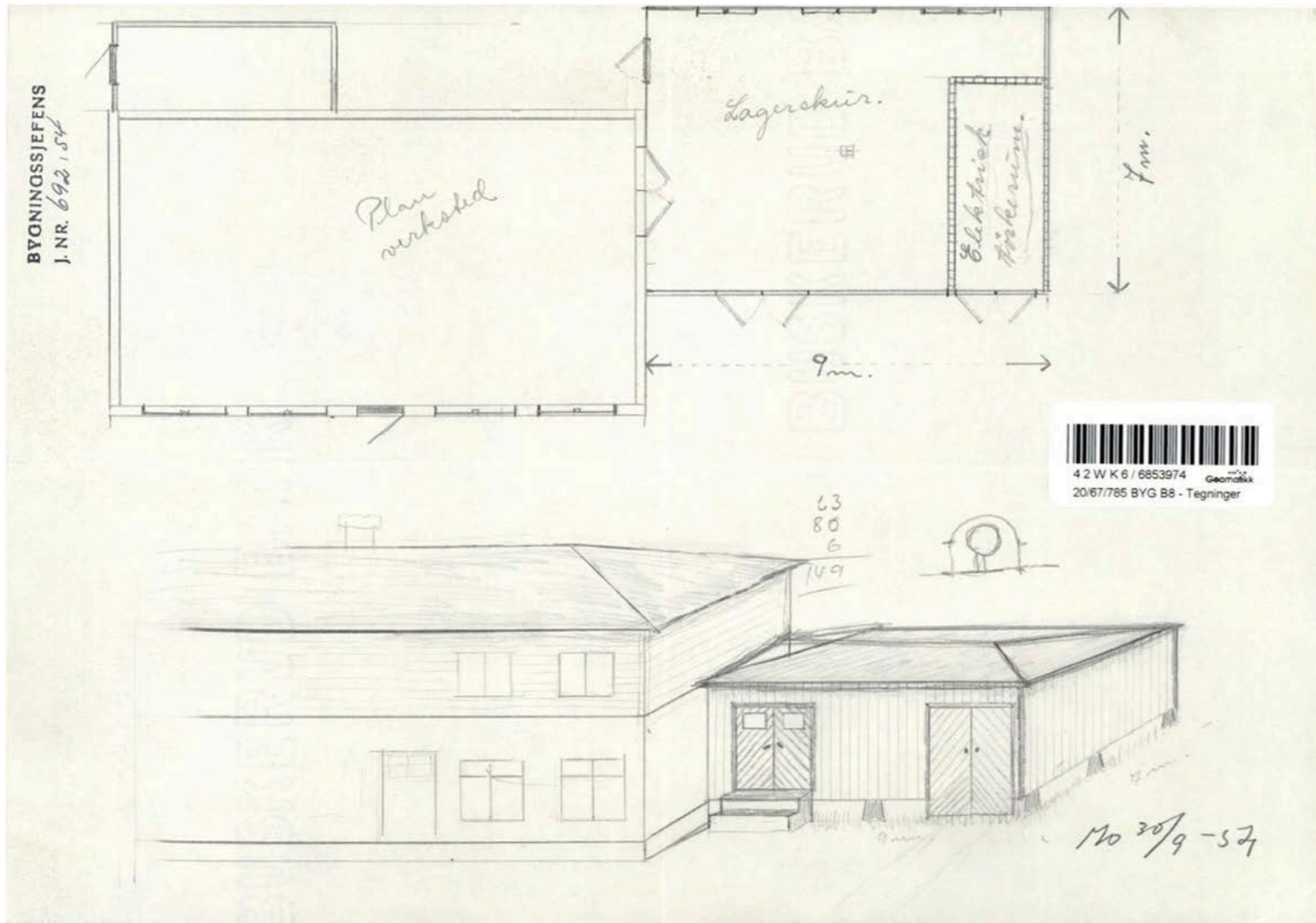
Sammelen. 26-1-80 P.S.

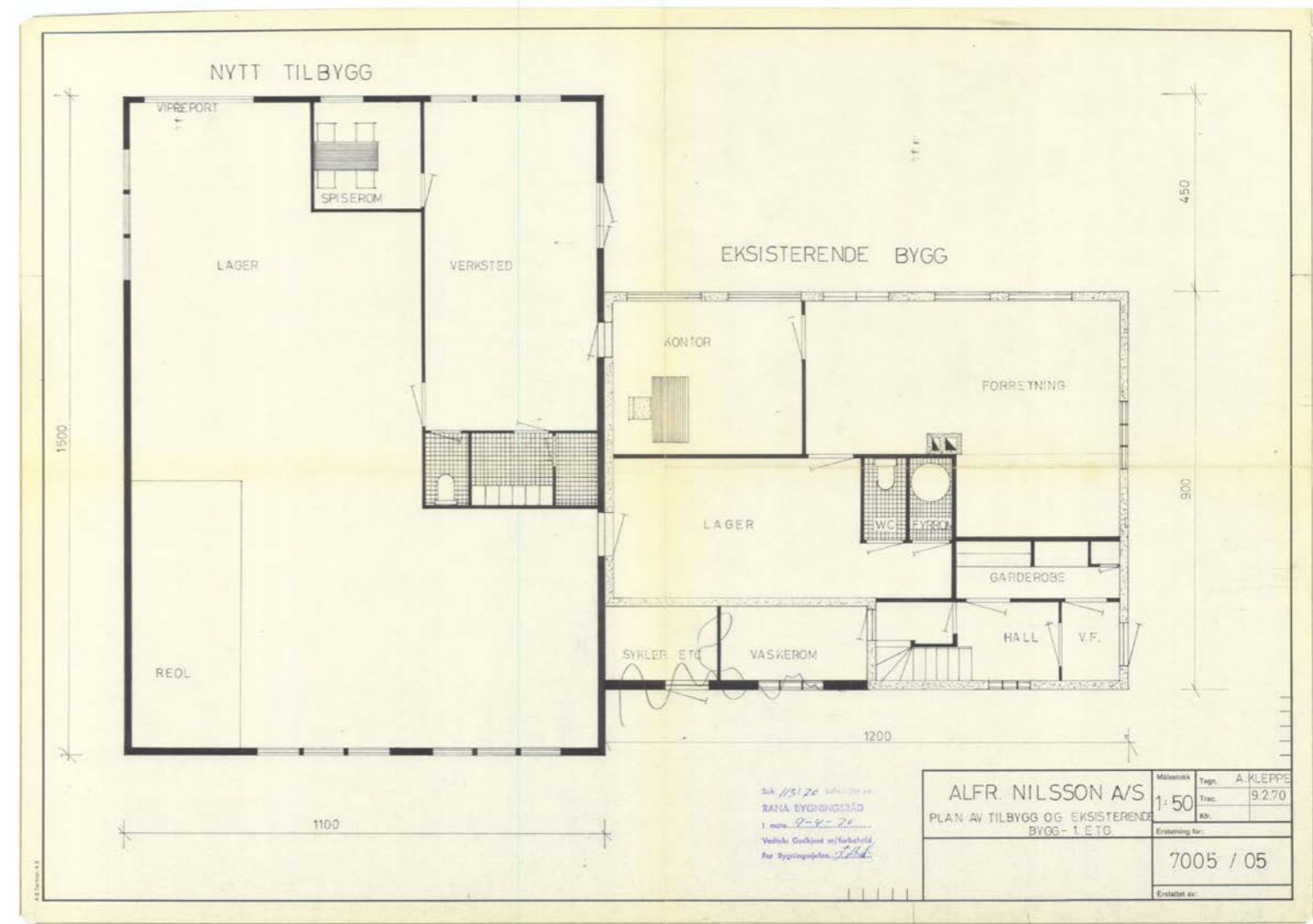
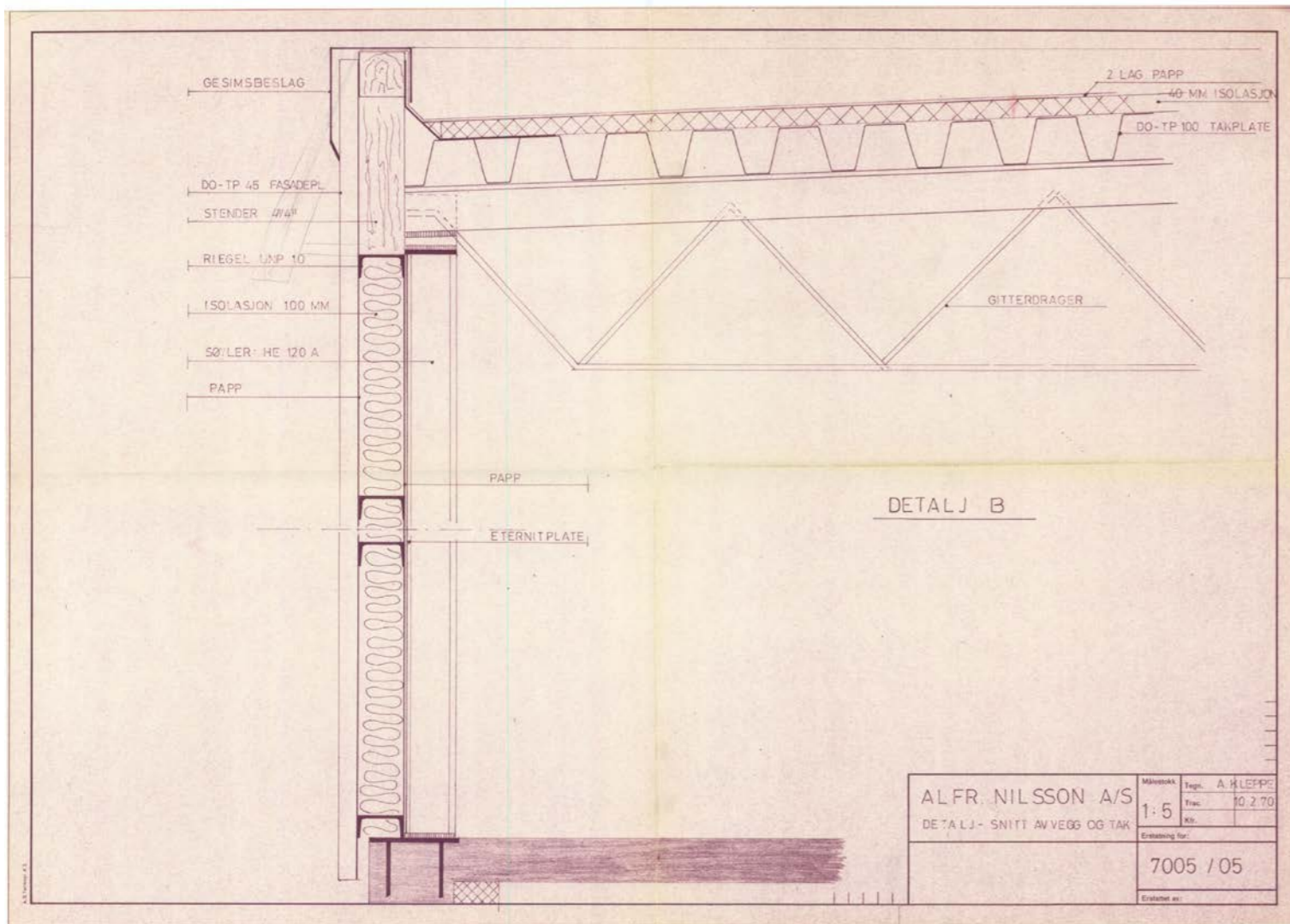












Tvangssalg ved medhjelper

Generelt

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

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

Hvem kan være medhjelper?

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

Markedsføringen

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

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

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

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

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

Feil og mangler, heftelser m.m.

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

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppgjør og overtagelse

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

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

Saksøkts fraflytting

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

Skjøte og adkomstdokumenter

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Selforsveien 30
8613 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Leonore Forseng

Telefon: 911 74 602
E-post: leonore.forseng@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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