





Velkommen til

Lars Meyers gate 7 B
8622 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lars Meyers gate 7 B
8622 Mo I Rana

Sentral 2-roms i 3. etasje med en nydelig utsikt | Vestvendt balkong | Heis i bygget | Leiligheten ble oppusset i 2018

Velkommen til en innbydende 2-roms andelsleilighet i 3. etasje med heis, vestvendt balkong og svært sentral beliggenhet. Leiligheten byr på en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med ildsted og kjøkkenøy, soverom med walk-in closet og flislagt bad med varmekabler. Her bor du sentralt med kort vei til det du måtte trenge i hverdagen.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 710 000
Omkostninger	kr	1 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 711 090
Andel fellesgjeld pr 09-07-2026	kr	394 387
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 105 477
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 573
BRA/BRA-i		67 m² / 62 m²
Antall soverom		1
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1962
Tomt		2 126 m² eiet tomt
Etasje		3
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Julie Solheim-Jensen
Eiendomsmegler MNEF

414 97 920
julie.solheim@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Lars Meyers gate 7 B, 8622 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Andelsnr. 13 i FJØSTOMTA BORETTSLAG, org.nr. 948128780, RANA kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 104 387,-
Prisantydning	kr	2 710 000,-
Andel fellesgjeld	kr	394 387,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 105 477,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 113 377,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 573,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Fellesutgifter: kr 8 073,-
Strøm: kr 500,-

Borettslaget har felles innkjøp av strøm der et a-kontobeløp på kr 500,- pr. mnd kreves inn via felleskostnadene. Strømmåler må avleses ved salg/overdragelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 09.07.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 12 541 136.68,- pr 09-07-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12300107247
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 09.07.2026: kr 4 214 547,-
Andel av saldo: kr 132 537,-
Innfrielsesdato: 31.12.2040
Type Rente: Flytende
Rente: 5,35 %
Merknad: Fasaderenovering + innfr.gml. lån

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12128168662
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 09.07.2026: kr 5 541 467,-
Andel av saldo: kr 174 265,-
Innfrielsesdato: 30.06.2047
Type Rente: Flytende
Rente: 5,35 %
Merknad: Avdragsutsettelse til 30.12.22

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12135607469
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 09.07.2026: kr 2 785 123,-
Andel av saldo: kr 87 585,-
Innfrielsesdato: 30.06.2047
Type Rente: Flytende
Rente: 5,35 %

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 685 626,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 533 903,-

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Ordningen gir sikring mot tap av felleskostnader som følge av manglende innbetaling fra en andelseier.

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
Helgeland Boligbyggelag, org.nr. 948205149
Postboks 1013, 8602 MoIRana
post@helgelandbbl.no tlf. 75137000
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 62 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 67 m²
TBA: 8 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

Antall soverom
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3 av 4

Parkering
Det medfølger ingen fast, oppmerket parkeringsplass, men det er mulighet for parkering på borettslagets fellesparkering.

Borettslaget eier/disponerer felles utendørs oppstillingsplasser for parkering utenfor boligblokken, samt carport eller garasje/motorvarmer. Disse tildeles etter søknad og ventelisteansiennitet via MOBO og kostnad for parkeringsplass følger avhengig av hvilken parkeringsplass.

Gjesteparkering er forbeholdt korttidsparkering for besøkende; leietakere kan ikke bruke gjesteparkering.

Borettslagets eiendom
Gnr. 20, Bnr. 484, RANA kommune.
Tomtestørrelse 2 126 m². Beregnet areal iht. kommunale opplysninger.

Borettslaget har en eiet tomt, som benyttes av andelseierne i fellesskap. Fellesarealene er opparbeidet med plen, prydbusker og asfalterte områder.

Byggeår
1962 ifølge kommunen. Carport tilbygget i 2006 ifølge kommunen.

Innhold
2-roms andelsleilighet beliggende i 3. etasje. Leiligheten består av følgende rom:

3. etasje
BRA-i 62 m²: Entré/gang, bod, bad/wc, soverom, walk-in closet/garderobe, stue/kjøkken.

Kjeller
BRA-e 5 m²: Bod 1, bod 2.

Leiligheten har en vestvendt balkong på 8 m² (TBA). I tillegg disponerer leiligheten opplegg for vaskemaskin i felles vaskerom i kjelleretasjen, samt felles utendørs oppstillingsplasser for parkering hvor garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansiennitet.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 25.07.1960 som i all hovedsak samsvarer med dagens bruk, med unntak av at det er etablert bod i deler av kjøkken, samt at deler av skillevegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Videre foreligger det byggetegninger for carport datert 23.03.2004, som samsvarer med dagens utførelse og bruk.

Det foreligger også byggetegninger i forbindelse med renovering av fasader samt oppføring av balkonger, datert 11.06.1998, som samsvarer med dagens utførelse og bruk. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at disse tegningene ikke er stemplet som godkjent av kommunen.

Ifølge kommunen mangler godkjente fasadetegninger fra opprinnelig byggeår i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere ytterligere hvor vidt fasadene er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Andelsleilighet oppført i 1962 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Rommet er utstyrt med platetopp, komfyr, oppvaskkum av stål, opplegg for oppvaskmaskin, komfyrvakt samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler, samt malt innvendig tak. Innredningen består av nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Badet ble oppgradert i 2017/2018, og har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Vegger: Malt strie og 3D-mosaikkfliser på brannmur. Fliser på bad.
Himling: Malt betongdekke.
Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betong. Bygningen har støpt betongsåle på grunn med grunnmurer av betong.

Pipe og ildsted:
Leiligheten har innvendig pipeløp med fastmontert ildsted i stuen.

Innvendige dører:
Leiligheten har kompakte innerdører.

Vannledninger:
Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon, supplert med elektrisk styrt avtrekksvifte på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 113 liter.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler. Overbelastningsvern på 40 A, samt sju fordelerkurser.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr. Rømningsmuligheter er via ytterdører og vinduer.

Lagring:
Leiligheten har innvendig bod, walk-in closet/garderobe samt to eksterne boder i kjelleretasjen.

Andre innvendige forhold:
Leiligheten har opplegg for vaskemaskin i felles vaskerom i kjelleretasjen. Vaskerommet inngår i fellesareal og er med bakgrunn i dette ikke tilstandsvurdert.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Bad/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Det er registrert et eldre soilsluk uten klemring for mekanisk innfesting av slukmansjett/membran. Dette medfører at tettingen mellom sluket og slukmansjetten/membranen ikke blir like sikker og robust som ved sluk med klemring. Dersom sluket over tid begynner å bli delvis tett og vannet demmes opp i sluket, kan vannet trenge inn i overgangen mellom sluk og mansjett/membran. Dette kan medføre lekkasje til underliggende konstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Bad/wc - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Innvendige dører: Det er registrert flere skruhull i dørkarmen som er forsøkt utbedret ved tetting med akrylmasse. Utførelsen fremstår som en enkel overflateutbedring og har redusert estetisk kvalitet.
TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk på balkong eller terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 25: Selger opplyser at det foreligger salgsrapport fra 2023.

Pkt. 32: Selger opplyser at det er bestilt Norgespris på strøm (statlig ordning med fastpris på 50 øre per kWh frem til 31. desember 2026).

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i betongkonstruksjon, ytterveggene er utvendig etterisolert og tekket med fasadeplater.

Vinduer:
Vinduene er av PVC med 2-lags isolerglass.

Dører:
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags isolerglass.

Balkonger/terrasser:
Leiligheten har en vestvendt balkong på 7,6 m².

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral beliggenhet i Lars Meyers gate, midt i Mo sentrum. Fra boligen er det gangavstand til alt byen har å by på av handel, service og kulturtilbud. Sentrumsområdet har et godt utvalg av butikker, kjøpesenteret AMFI Mo i Rana, apotek, kaféer og spisesteder. Like i nærheten finner du blant annet restauranten No3 like borti gaten og spesialkaffe hos Munin KaffeHus på Nytorget. Den daglige handelen gjør du enkelt til fots, med både Coop Prix og Bunnpris i nærområdet.

Nærområdet byr også på fine muligheter for rekreasjon og friluftsliv. Det er en kort spasertur ned til havnepromenaden langs Ranfjorden, der du kan gå tur langs sjøkanten med utsikt mot fjellene og skulpturen Havmannen. Rett ved eiendommen ligger Talvikparken, som gir et grønt og rolig pusterom i hverdagen. En kort sykkeltur unna finner du Klokkerhagen elvepark langs Ranelva, et populært utfartsområde med turstier, lysløype og skiløyper om vinteren, samt badeplass på

sommerstid. Moheia Bad og flere lokale treningssentre ligger også i gangavstand fra boligen. Hverdagslogistikken er praktisk med gangavstand til både utdanning og offentlig kommunikasjon. For barnefamilier ligger Kirketunet barnehage og Barnas Hus i gangavstand, og Rana ungdomsskole nås enkelt til fots eller på sykkel. Mo i Rana stasjon ligger en kort gåtur unna leiligheten med faste togavganger på Nordlandsbanen, og nærmeste bussholdeplass ved Talvikparken betjener lokale ruter. Til Mo i Rana lufthavn på Røssvoll er det en kjøretur på under tjue minutter med bil.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at taklamper ikke medfølger. Selger opplyser videre om at to av taklampene blir tatt med og at vegghengt hylle på stuen ikke følger med.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligblokk:
Boligen har ferdigattest datert 16.03.1962. Attesten gjelder oppføring av boligbygg i 2 blokker med mellomliggende garasje. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Carport, fasade og balkonger:
Det foreligger igangsettingstillatelse datert 18.05.1999 for oppussing av fasade og montering av nye balkonger. Kopi av denne følger vedlagt. Videre foreligger det igangsettingstillatelse datert 23.11.2006 for tilbygg av carport. Kopi av denne følger også vedlagt. Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for tiltakene. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før tiltaket lovlig kan tas i bruk. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Balkonger 1. etasje:
Det foreligger melding om tiltak/godkjenning fra Rana kommune datert 26.07.2000 vedrørende balkonger i 1. etasje. Tiltaket ble behandlet som meldingspliktig etter datidens regelverk, og det foreligger av den grunn ikke ferdigattest for tiltaket. Megler er ikke forelagt ferdigmelding. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Løfteplattform:
Det foreligger ferdigattest datert 01.04.2022 for ny løfteplattform. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Fastmontert ildsted i stue og elektriske varmekabler på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Energiattesten er inkludert i tilstandsrapporten, og følger vedlagt i salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Borettslaget har en kollektiv avtale om kabel-TV med Signal Bredbånd AS (Altibox-avtale), inkludert i felleskostnadene. Dekoder følger leiligheten ved salg. Ny beboer må betale kr 500,- for tilknytning til Signal Bredbånd.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til Blokkbebyggelse i henhold til Mo (Preben Kragh) (plan -ID 2005), vedtatt 16.05.1950.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Mo sentrum (plan-ID 2029), vedtatt 05.03.1976. Under denne planen er et delareal på 151 m² regulert til Blokkbebyggelse (feltnavn BB) og 2 m² er regulert til Kjørevei (feltnavn Ta).

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Mo og omegn (plan-ID KDP2013), vedtatt 16.06.2014. I planen er hele eiendommen på 2 127 m² avsatt til Boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B). Planen har også bestemmelsesområder som stiller krav til vannforsyning, avløp, vei og fysisk utforming av anlegg.

Eiendommen berøres av hensynssone H910 i kommunedelplanen. Sonen er angitt som 'Reguleringsplan skal fortsatt gjelde', noe som innebærer at eldre reguleringsplaner for eiendommen videreføres.

Det pågår planarbeid for Kommunedelplan for byutvikling (plan-ID KDPBU2024). Planen har status som planforslag. For mer informasjon om planarbeidet anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplankart og kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål

anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 558 486,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 233 943,-.

Andel felles formue
kr 19 379,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025












Z.i.R

















Plantegning



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

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av Helgeland Boligbyggelag og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

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

Eier
Line Marit Fagermo

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Fjøstomta borettslag (org.nr. 948 128 780, tidligere Ranheim borettslag) er et borettslag bestående av 31 andelsleiligheter fordelt på to lavblokker med heis (storblokka og lilleblokka) i Rana kommune. Borettslaget ble oppført i 1961. Forretningsførsel utføres av Helgeland BBL (Kontakt: ranheim.brl@helbo.no), og styreleder er Trond Christian Solli.

Saker og vedtak fra ordinær generalforsamling 04.03.2026:
- Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
- Styret utreder kjøreregler for korttidsutleie jf. borettslagsloven § 5-4 for å ivareta sikkerhet og tilgang til fellesarealer.
- Det innhentes priser på vasking av vegg på baksiden av lilleblokka for gjennomføring når økonomien tillater det.
- Ordning for kildesortering av plastemballasje tas opp i styret og drøftes videre med HAF.
- Styregodtgjørelse for perioden 2025-2026 ble fastsatt til kr 95 000,-.

Planlagt vedlikehold og tiltak under vurdering:
- Vasking av yttervegg på baksiden av lilleblokka er vedtatt igangsatt.
- Full rehabilitering av endeveggene i begge blokkene med etterisolering, ny kledning og vindusutskifting vurderes (mulig støtte fra Enova undersøkes).
- Oppgradering av kjellerarealer med maling og ventilasjon for fuktsikring vurderes.
- Utskifting av røykvarslere i fellesarealer / etablering av felles brannvarslingsanlegg vurderes. (Selger opplyser pr. 10.09.26 at røykvarslene er skiftet)
- Malerarbeider i carporter og sykkelskur samt reparasjon av ramper og gjerder vurderes.
- Tilstandskontroll av balkonger.

Fasiliteter og fellesgoder:
- Byggene er utstyrt med heis.

- Tilgang til fellesvaskeri med vaskemaskiner i kjeller.
- Fellesboder/sportsboder i kjeller samt felles uteboder.
- Felles møterom i kjelleren.
- Fellesavtale for TV og bredbånd via Altibox (Signal Bredbånd AS).
- Vaktmestertjenester levert av Boligservice Helgeland.
- Felles innkjøp av strøm til andelseierne (avregnes via måler).

Borettslaget er omfattet av pålagt omlegging fra fellesmålt strøm til individuell strømmåling. Det skal installeres egen AMS/smartmåler i hver leilighet, noe som vil gi den enkelte andelseier egen strømregning basert på faktisk forbruk og mulighet til å velge egen strømleverandør. Arbeidet er planlagt gjennomført fra 4. kvartal 2026 og gjennom 2027. Det er opplyst om en mulig engangskostnad på inntil kr 3 750 per leilighet i forbindelse med omleggingen.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
- Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og 07.00.
- Støyende arbeid som boring og banking må avsluttes innen kl. 20.00 på hverdager og kl. 15.00 på lørdager. På søn- og helligdager skal det ikke foregå forstyrrende arbeid.
- Det er ikke tillatt å foreta endringer på fasaden uten styrets godkjenning (det foreligger egne regler for montering av varmepumper).
- Ytterdører og kjelledører skal holdes låst.
- Fuglemating på fellesarealer eller balkonger er ikke tillatt.
- Avfall skal kildesorteres i henhold til retningslinjer fra HAF.

Borettslaget har forbud mot dyrehold. Det kan etter søknad til styret gis dispensasjon for dyrehold før dyret anskaffes, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, jf. borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

Beboerne forventes å delta på felles dugnader (vår- og høstdugnad for klargjøring og vedlikehold av felles utearealer). Beboerne har ansvar for god orden i fellesarealer, ganger og boder, samt ansvar for rensing av egne vannlåser og sluk på balkong/veranda.

Leiligheten har bruksenhetsnummer H0301.

Selger opplyser om at det er muligheter for å leie/bruke borettslagets selskapslokale i underetasjen i naboblokken.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS den 18-08-2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 18.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 18.08.2026
- Energiattest datert 13.08.2026
- Vedtekter datert 05.03.2025
- Husordensregler datert 22.03.2023
- Innkalling og protokoll ordinær generalforsmaling 2026
- Nyttig informasjon fra Signal
- Nyttig informasjon om felles strøm
- Byggetegninger boligblokk datert 25.07.1960
- Ferdigattest boligblokk datert 16.03.1962
- Byggetegninger fasader og balkonger datert 11.06.1998
- Igangsettingstillatelse fasader og balkonger datert 18.05.1999
- Melding om tiltak balkonger 1. etasje datert 26.07.2000
- Byggetegninger carport datert 23.03.2004
- Igangsettingstillatelse carport datert 23.11.2006
- Illustrasjon løfteplattform
- Ferdigattest løfteplattform datert 01.04.2022
- Matrikkelrapport datert 07.09.2026
- Grunnkart datert 08.07.2026
- Kommuneplankart datert 09.07.2026
- Reguleringsplankart datert 09.07.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Julie Solheim-Jensen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 414 97 920
E-post: julie.solheim@em1nn.no

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

LARS MEYERS GATE 7B

Nabolaget Mo sentrum/Toraneset - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Studenter
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Talvikparken Linje 2	**4 min** 0.3 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	**6 min** 0.5 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	**17 min**

SKOLER

Lyngheim skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	**22 min** 1.7 km
Gruben barneskole (1-7 kl.) 393 elever, 20 klasser	**7 min** 3.3 km
Selfors barneskole (1-7 kl.) 149 elever, 9 klasser	**9 min** 3.3 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 791 elever, 47 klasser	**9 min** 0.8 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	**7 min** 3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Comfort Hotell Ole Tobias	**1 min**
Scandic Meyergården - Mo i Rana	**2 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

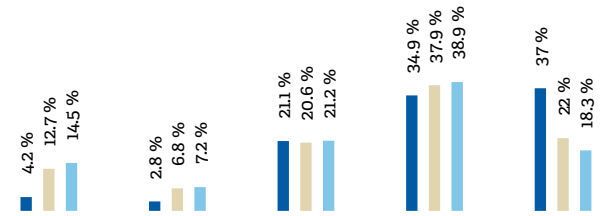
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mo sentrum/Toraneset	920	617
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kirketunet barnehage (1-5 år) 49 barn	**8 min** 0.7 km
Barnas Hus (1-5 år) 57 barn	**9 min** 0.8 km
Langnes barnehage (1-5 år) 80 barn	**21 min** 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Mo I Rana Post i butikk	**5 min** 0.4 km
Bunnpris & Gourmet Mo PostNord	**10 min** 0.8 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

TRAFIKK

Lite trafikk 74/100

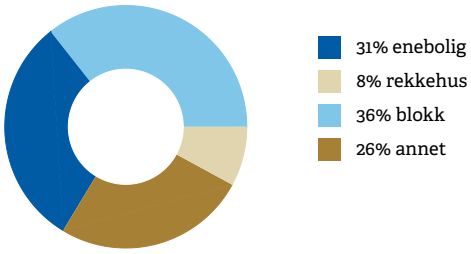
KULTURTILBUD

Bra 73/100

SPORT

Høvlerivegen ballbinge Ballspill	**8 min** 0.8 km
Rana ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	**9 min** 0.8 km
EasyFit Mo i Rana	**3 min**
Feel24 Mo AMFI	**5 min**

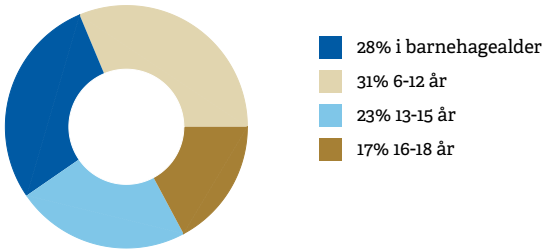
BOLIGMASSE



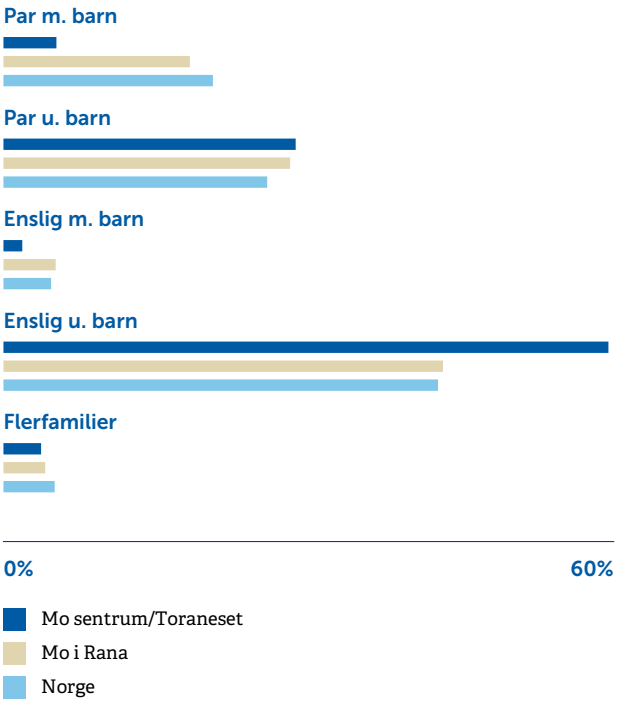
VARER/TJENESTER

AMFI Mo i Rana	**3 min**
Apotek 1 Rana	**1 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



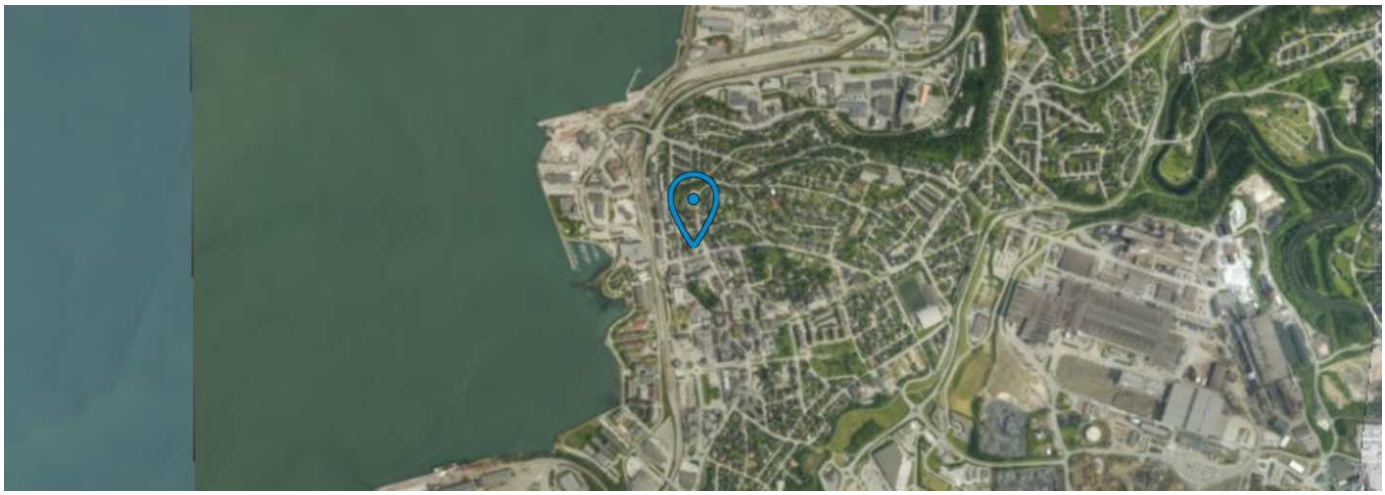
FAMILIESAMMENSETNING

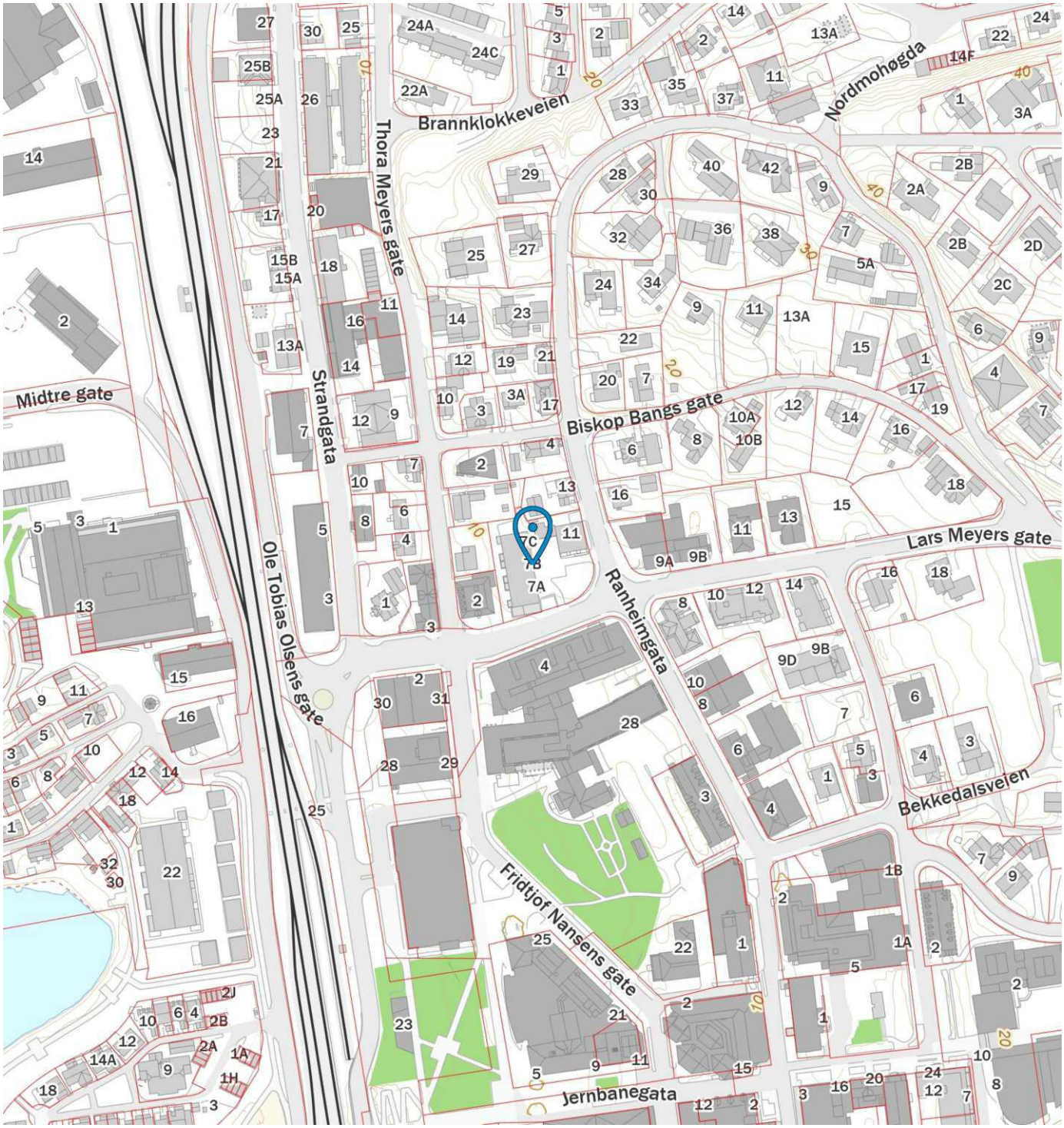


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**42%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

2-roms andelsleilighet i boligblokk
Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 20, bnr. 484
Andelsnummer 13

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2734 **Eiendomsverdi ref nr:** KE7339

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

C ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jim@vet.no
916 43 859

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad alder og bruk tatt i betraktning. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

2-roms andelsleilighet i boligblokk - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av PVC med 2-lags isolerglass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags isolerglass.
Leiligheten har en vestvendt balkong på 7,6 m2.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er tekket med laminat.
Veggene er kledd med malt strie og 3D-mosaikkfliser på brannmur, og himlingene har malt betongdekke.
Etasjeskiller er av betong.

Ved kontroll av planavvik ble det registrert en total høydeforskjell i stue/kjøkken på 20mm.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Leiligheten har innvendig pipeløp med fastmontert ildsted i stuen.
Leiligheten har kompakte innerdører.
Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Leiligheten har opplegg for vaskemaskin i felles vaskerom i kjelleretasjen. Vaskerommet inngår i fellesareal og er med bakgrunn i dette ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM Gå til side

Iht. tidligere salgsopplysninger ble baderommet oppgradert i 2017/2018. Det foreligger dokumentasjon for utførelsen av membran på boligmappa.
Det foreligger dokumentasjon for utførelsen av membran på boligmappa.
Veggene har flis, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot er målt til 6 mm.
Det er smøremembran med ukjent utførelse, samt eldre soilsluk uten klemring.
Baderommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er platetopp, komfyr, oppvaskkum av stål, opplegg for oppvaskmaskin og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).
Avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 113 liter.
El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 40 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler på bad.
Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr. Rømningsmuligheter er via ytterdører og vinduer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	67 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms andelsleilighet i boligblokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

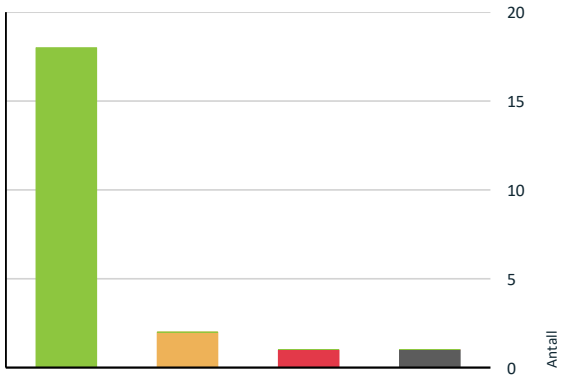
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i all hovedsak samsvarer med dagens bruk, med unntak av at det er etablert bod mellom kjøkken og bad, samt at deler av skillevegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Sammendrag av boligens tilstand

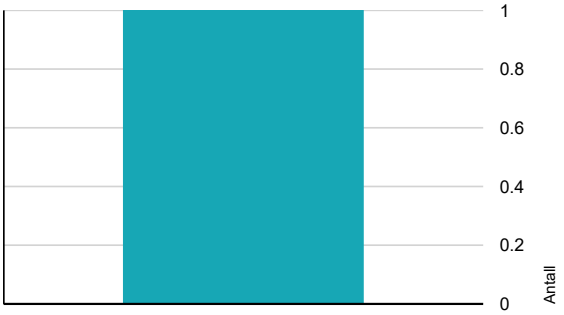
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er registrert flere skruhull i dørkarmen som er forsøkt utbedret ved tetting med akrylmasse. Utførelsen fremstår som en enkel overflateutbedring og har redusert estetisk kvalitet.

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

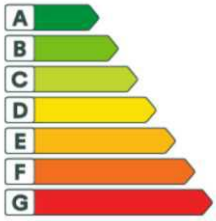
Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

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

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 16.03.1962.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten holder normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av PVC med 2-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags isolerglass.



Brann- og lydklassifisert entrédør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Leiligheten har en vestvendt balkong på 7,6 m2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er tekket med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malt strie og 3D-mosaikkfliser på brannmur, og himlingene har malt betongdekke.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betong.

Ved kontroll av planavvik ble det registrert en total høydeforskjell i stue/kjøkken på 20mm.



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.

Radon

Beskrivelse

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leiligheten har innvendig pipeløp med fastmontert ildsted i stuen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har kompakte innerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flere skruhull i dørkarmen som er forsøkt utbedret ved tetting med akrylmasse. Utførelsen fremstår som en enkel overflateutbedring og har redusert estetisk kvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Avviket har ingen annen betydning enn av estetisk karakter og påvirker ikke dørens funksjon. Tiltak kan vurderes dersom det ønskes en bedre estetisk utførelse.



Det er registrert flere skruhull i dørkarmen som er forsøkt utbedret ved tetting med akrylmasse.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten har opplegg for vaskemaskin i felles vaskerom i kjelleretasjen. Vaskerommet inngår i fellesareal og er med bakgrunn i dette ikke tilstandsvurdert.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Tilstandsrapport



Felles vaskerom i kjelleretasjen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Iht. tidligere salgsopplysninger ble baderommet oppgradert i 2017/2018. Det foreligger dokumentasjon for utførelsen av membran på boligmappa.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for utførelsen av membran på boligmappa.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har flis, og himlingen har malt innvendig tak.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot er målt til 6 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av fall.



Kontroll av fall.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran med ukjent utførelse, samt eldre soilsluk uten klemring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Det er registrert et eldre soilsluk uten klemring for mekanisk innfesting av slukmansjett/membran. Dette medfører at tettingen mellom sluket og slukmansjetten/membranen ikke blir like sikker og robust som ved sluk med klemring. Dersom sluket over tid begynner å bli delvis tett og vannet demmes opp i sluket, kan vannet trenge inn i overgangen mellom sluk og mansjett/membran. Dette kan medføre lekkasje til underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er soilsluk uten klemring.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Tilstandsrapport

Baderommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.



Avtrekksvifte.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er platetopp, komfyr, oppvaskkum av stål, opplegg for oppvaskmaskin og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 113 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 40 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler på bad.



El-skap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr. Rømningsmuligheter er via ytterdører og vinduer.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

67 m²/62 m²

2-roms andelsleilighet i boligblokk: Entré, 3 Bod, Bad, Soverom, Walk-in closet, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 000 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	19 379
Fradrag for andel felles gjeld	-	394 387
Konklusjon markedsverdi		**2 600 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.
Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lars Meyers gate 7 C ,8622 MO I RANA 43 m² 1961 1 sov	05-09-2022	2 200 000	**2 300 000**	383 804	2 683 804	**62 414**
2	Lars Meyers gate 7 B ,8622 MO I RANA 59 m² 1962 1 sov	11-05-2023	2 200 000	**2 500 000**	435 302	2 935 302	**49 751**
3	Lars Meyers gate 7A ,8622 MO I RANA 62 m² 1961 1 sov	22-01-2026	2 490 000	**2 350 000**	407 213	2 757 213	**44 471**
4	Ranheimgata 11 ,8622 MO I RANA 63 m² 1961 2 sov	11-02-2024	2 250 000	**2 250 000**	477 535	2 727 535	**43 294**
5	Ranheimgata 11 ,8622 MO I RANA 71 m² 1961 2 sov	12-09-2023	2 600 000	**2 500 000**	484 715	2 984 715	**42 038**
6	Lars Meyers gate 7C ,8622 MO I RANA 53 m² 1961 1 sov	14-01-2026	1 800 000	**1 800 000**	407 844	2 207 844	**40 143**

Kilde :
Eiendomsverdi

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader til borettslaget:	Kr.		102 876
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		8 000
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**119 000**

Teknisk verdi bygninger

2-roms andelsleilighet i boligblokk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	650 000
Sum teknisk verdi - 2-roms andelsleilighet i boligblokk	Kr.		**2 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 750 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 050 000**

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

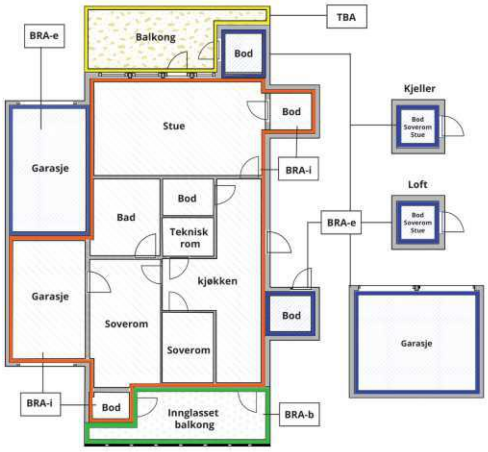
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer

2-roms andelsleilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	62			62	8
Kjeller		5		5	
SUM	**62**	**5**			**8**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré/gang, bod, bad/wc, soverom, walk -in closet/garderobe, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i all hovedsak samsvarer med dagens bruk, med unntak av at det er etablert bod mellom kjøkken og bad, samt at deler av skillevegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæring for nærmere info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.8.2026	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Line Marit Fagermo	Kunde

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	484		0	2126.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lars Meyers gate 7 B

Hjemmelshaver
Fjøstomta Borettslag

Kommentar
Angitte tomteareal er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/FJØSTOMTA BORETTSLAG	948128780	H0301	HELBO (Helgeland Boligbyggelag)	Fagermo Line Marit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
13	100	7 700	19 379	394 387 *09.07.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		3 100
Omløpsmidler:		994 150	Samlet innskuddskapital:		242 400
Kortsiktig gjeld (-)	-	371 055	Langsiktig gjeld (+):	+	12 748 549
Disponible midler:		623 095	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		12 990 949

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Lars Meyers gate. Fra leiligheten er det kort gangvei til sentrum av Mo i Rana. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkerhagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mo (Preben Kragh)", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950.

Om tomten

Felles eiet opparbeidet tomt på 2126.8 m2. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker, asfaltert gårdsplass.

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: KDPBU2024
Navn: Kommunedelplan for byutvikling
Status: Planforslag
Plantype: Kommunedelplan

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for Helgeland BBL medlemmer.
Ansiennitetsregler:
1 - Andelseiere i borettslaget
2 - Felles ansiennitet
2 - Medlem i Helgeland BBL

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en lavblokk fra 1962.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende lavblokkbyggelse/villaeiendommer og næringseiendommer.

Parkering

Parkering på oppstillingsplass utenfor boligblokken. Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteannsienitet.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn med grunnmurer av betong.
Yttervegger i betongkonstruksjon, ytterveggene er utvendig etterisolert og tekket med fasadeplater.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP563241			

Kommentar
Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	12.08.2026	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	199	Nei
Egenerklæringsskjema	18.08.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Energiattest	13.08.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lars Meyers gate 7 B , 8622 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 484
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Line Marit Fagermo

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lars Meyers gate 7B
8622 MO I RANA

1833-20/484/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Salgsrapporten fra 2023.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

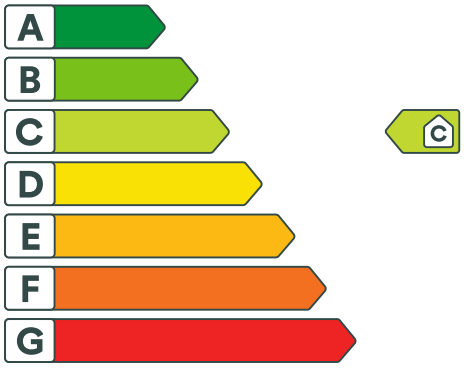
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Lars Meyers gate 7B, 8622 MO I RANA**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332299**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **11996507**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **484**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **147,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **196,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 201 kWh**



Lars Meyers gate 7B, 8622 MO I RANA

Detaljering

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



Lars Meyers gate 7B, 8622 MO I RANA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER

For Fjøstomta borettslag org nr. 948 128 780
tilknyttet Helgeland BBL.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.04.61, sist endret den 05.03.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rana kommune og har forretningskontor i Rana kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Helgeland BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Forslag til husordensregler for Ranheim borettslag som vedtas på generalforsamlingen 2023.

Hensikten med reglene er å sikre gode og trygge omgivelser for alle i borettslaget. Reglene er et tillegg til lagets vedtekter.

Adgang til boligene

Ytterdører skal være låst
Kjellerdører skal være låst

Styret disponerer universalnøkkel til hele borettslaget til bruk for nødetatene og i nødsituasjoner. Beboer skal varsles om dette.

Hensyn til andre

Blokkleiligheter er utsatt for støy som kan forstyrre naboene. En må derfor ta nødvendig hensyn hele døgnet, og spesielt etter kl 23.00 om kvelden. Det må unngås roping gjennom vinduer og fra balkonger på kvelds- og nattetid. Boring og banking i vegger må være avsluttet før kl.20.00 på vanlige ukedager og kl.15.00 på lørdager, såfremt det ikke er nødvendig for å avverge skade. Søn- og helligdager skal det ikke foregå arbeid som kan virke forstyrrende.

Parkering

Tildeling av parkeringsplass, carport eller garasje til beboere gjøres etter liste på MOBO. Gjesteparkering er forbeholdt korttidsparkering for besøkende. Leietakere kan ikke bruke gjesteparkering.

Søppel og renhold

Alle beboere har ansvar for god orden i fellesrom, ganger og trapper.
Søppel sorteres ihht. gjeldende retningslinjer fra HAF.
Spesialavfall sorteres i egne bokser i kjelleren.
Fugler skal ikke mates.

Ytre fasade

Det er ikke tillatt å montere noe på utvendige vegger som endrer fasaden. Det er utarbeidet egne regler for montering av varmepumper.

Dyrehold

Borettslaget har forbud mot dyrehold. Det kan søkes om dispensasjon til styret. Dette skal gjøres før dyret anskaffes. Forutsetningen for dyrehold er at det ikke er til ulempe for andre i oppgangen.

Utleie

Andelseiere kan leie ut sin bolig etter gjeldene regler. Andelseier har da fullt ansvar for det som skjer i forbindelse med utleie, og har plikt til å sette leietakere inn i gjeldene husordensregler. Henviser også til punkt ang. parkering

Henvendelser til styret

Eventuelle saker som ønskes tatt opp av styret, meldes skriftlig til styret.

Alle plikter å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler i borettslaget.

Vi ønsker at det skal være trygt og godt å bo i Ranheim borettslag 😊

Vedtatt på generalforsamling 22.03.2023

TIL ANDELSEIERNE I FJØSTOMTA BORETTSLAG



Jeg taper aldri. Enten vinner jeg eller så lærer jeg.
Nelson Mandela

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

onsdag 4.mars 2026
Kl. 19.00 i Fjøstomta brl, møterommet

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

Innkalling til generalforsamling i Fjøstomta borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 04.03.2026 kl.19.00 i Fjøstomta borettslag

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2025 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Sikkerhet og ansvar
- 4.2 Økonomi og vedlikehold
- 4.3 Innsamling av plastemballasje
- 4.4 Korttidsutleie i borettslaget
- 4.5 vasking av vegg

5 Valg i henhold til vedtekter

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

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

18.02.2026

Fjøstomta borettslag

Trond Christian Solli

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Sikkerhet og ansvar

Etter at jeg fikk innpass i styret, ser jeg i styreprotokollen at det i minst to styremøter er flg påstand: «V**i har mistet utstyr i Ranheim borettslag. Hva gjør vi med det?»** Saken står som UTSATT, og er ikke ferdigbehandlet. Styret har tydeligvis drevet etterforskning for å «rydde opp» etter meg. Det er laget liste **over det jeg har kjøpt**, utarbeidet av Mobo, men som jeg aldri fikk se. Det har også vært tendenser til rykter, noe som har påvirket oss sterkt.

Når jeg nå har fått tilgang til lista, så kjenner jeg igjen alt. Alt er på plass og har vært det hele tiden. (Hva som event har skjedd de siste 5 årene kan ikke jeg stå inne for. En god del er også forbruksvarer som slites ut og skiftes ut over tid.)

Jeg la vekt på god informasjon, både skriftlig og muntlig da jeg gikk av. Totalt bortkastet.

Når ikke styret har klart å få saken avsluttet, så må generalforsamlingen inn i bildet.

Jeg finner det naturlig i denne sammenhengen at det er på tide å se nærmere på sikkerheten i borettslaget. Nøkler er på avveie. Fremmede folk får mer tilgang her i forbindelse med utleie, og gjennom media ser vi at det er folk som reiser rundt i landet med uærlige hensikter. Vi er på ingen måte beskyttet mot uønskede hendelser,

men vi kan gjøre det som er mulig for å unngå det.

Helt fri har heller ikke vi gått. Et år ble en elsykkel og mins 3 andre sykler stjålet her, og bua brutt opp to ganger. Det ble da satt i gang tiltak som ser ut til å ha virket, bl.a. ekstra lys og port ved uteboden / garasjene.

Til slutt: Hvor mange som har tilgang til den såkalte hovednøkkelen, er det vel ingen som har full oversikt over lenger? Jeg fikk ikke klart svar fra leder da jeg stilte spørsmål om det. **Dette må under kontroll!** Det var viktig for meg å ikke ha noe ansvar for denne nøkkelen etter avgang, det er jeg glad for i dag, selv om det tok altfor lang tid og medførte store ubehageligheter å bli «fritatt» for dette ansvaret.

Forslag til vedtak:

1. Styret må se på sikkerheten i borettslaget og også vurdere om det fortsatt skal oppbevares en hovednøkkel her. Nødvendig å sikre oppbevaringen av denne og begrense tilgangen!
2. Styret bekrefter i dag at det ikke er grunnlag for å si at noe av borettslagets eiendeler er blitt borte.
3. Dersom tidligere og dagens styreleder fremdeles har noen som helst mistanke om at vi har mistet utstyr, så har de to også ansvar for å følge opp saken videre.

(Punkt 3 kan kuttes ut dersom punkt 2 blir stående uendret.)

Styrets innstilling:

Styret tar alltid sikkerheten i borettslaget på største alvor.
1. Hovednøkkelen er det kun to fra dagens styre som har tilgang til.
2. Denne orienteringssaken er nå avsluttet etter styremøte 10.02.2026. Saken ble i sin tid opprettet fordi vi ikke hadde oversikt over borettslagets utstyr og verktøy. Dette lå lagret i låst fellesbod i kjelleren i storblokken.

3.Styret anser saken som avsluttet.

4.2 Økonomi og vedlikehold

Økonomi

Styrets viktigste oppgavene

- Holde orden på økonomien.
- Forsvarlig vedlikehold

Når man må ta igjen store underskudd, så må fellesutgiftene økes ekstra for å ta igjen og få en forsvarlig buffertkonto. Mine sterke advarsler både skriftlig og muntlig i 2022 og -23 ble ikke tatt alvorlig. Store underskudd førte til stort behov for å øke egenkapitalen, samtidig som vedlikehold, slik jeg ser det, har vært forsømt.

Underskuddene må vi alle svi for nå, både i 2024,-25 og -26, kanskje også i 2027, må vi alle være med å ta igjen med ekstra påslag på fellesutgiftene for å dekke underskuddene. Jeg imøteser gjerne kommentarer til dette.

Vedlikehold

For å stoppe forfall og i stedet utvikle borettslaget, må vi også se på hvordan vi kan klare å få til noe uten at fellesutgiftene stiger mer enn høyst nødvendig.

Derfor kommer jeg med noen innspill her som jeg mener er nødvendig å se på for **å få ned unødvendige utgifter:**

- Bruk av vaktmester

Bruk av vaktmester kan være en fin ordning, men det har ikke vært mulig å få oversikt over arbeidsinstruksen, noe vi må se på. Mitt inntrykk er at tid til tilsyn kan reduseres til fordel for mer praktiske vedlikeholdsoppgaver, og uten at dette går ut over nødvendige HMS-oppgaver (Helse, miljø, sikkerhet).

- Gratis klesvask

Klesvask er i høyeste grad en privat sak som bør betales av den enkelte. Hva dette koster borettslaget er ikke noen enkel sak å regne ut, men at dette er en utgiftspost, er det ingen tvil om.

Nå må vi konsentrere oss om å ta igjen vedlikeholdet og få opp standarden i borettslaget. Å kutte gratis klesvask er en del av tiltakene for å få ned borettslagets utgifter. I første omgang innføre en betalingsordning for alle som bruker vaskemaskiner i kjeller. På sikt avvikle hele ordningen med felles vaskemaskiner.

- Bruk av ressurser i borettslaget

Jeg har forsøkt å komme med innspill om samarbeid med beboere om enkle tiltak. Noe kan gjøres av oss selv, bare vi blir tatt med på råd og blir oppmuntret. Jeg opplever, etter et år som varamann i styret, en steil holdning til innspill. Ikke alt er kommet i protokollen av det jeg har tatt opp.

- Skille mellom borettslagets og andelseierens ansvar

Klage på «surkling» i rør, der borettslaget har dekket utgifter. Dette er mest sannsynlig i kjøkkenbenk eller baderomsinnredning. Dette er andelseierens egne rør og andelseierens ansvar å få rettet opp.

- Styrets ansvar å rette opp feil

I styreportalen står det flg..: «Har du mottatt en faktura feil, er det styrets ansvar å ta kontakt med leverandøren for å få den korrigert».

Alle kan gjøre feil, men da skal det gjøres forsøk på å rette opp

Styret må samarbeide og lytte til beboerne. Det koster penger med tiltak. Låneopptak kan være aktuelt, men vi må også kutte unødvendige utgifter. Hver krone teller. I den grad det er mulig er samarbeid med beboere om en del oppdrag både sosialt for beboerne og lønnsomt for borettslaget.

Forslag til vedtak: avstemning punkt for punkt.

1. Vaktmesterordningen reforhandles
2. Styret må drøfte vedlikeholdsbehov med andelseierne
3. Om mulig, gjøre avtaler med beboere for mindre oppdrag
4. Styret må utarbeide en betalingsordning for bruk av vaskemaskin i kjellere

Styrets innstilling: Vi ser kontinuerlig på poster der vi kan spare inn penger.

Klesvask har vært og er en gode som vi har i borettslaget som de som anvender seg av setter
veldig pris på og er med på å skape bolyst i borettslaget. Som sagt er det vanskelig å regne ut
hva dette koster fellesskapet, men vil tro at denne posten ikke er særlig stor satt opp mot andre
poster. Det er ikke alle som har egne eller har plass til egne vaskemaskiner i egen leilighet./hybel
leilighet.

Vi i styret har hele veien vært for en såkalt "arbeidsgruppe" der vi kan spare penger på å gjøre
ting selv. En slik løsning er god både sosialt og økonomisk. Om dette er noe som ønskes skal vi
legge til rette for dette. Arbeidsoppgaver som kan utføres kan da planlegges og avklares med
styret på forhånd.

Om beboere har forslag til vedlikehold som burde gjøres kan dette meldes inn til styret og
deretter behandles av styret.

4.3 Innsamling av plastemballasje

Plast som avfall er et generelt problem både lokalt, nasjonalt og internasjonalt. Å ikke forholde seg til dette, betyr at man ikke viser ansvar for de miljømessige problemer som plast innebærer.

Fjøstomta borettslag har tidligere forsøkt med innsamling av plast i alle de 4 felles uteboder. Dette ble etter veldig kort tid opphevet av styret uten forvarsel pga luktproblemer. Det ble ikke gjort noe forsøk på å få ut informasjon eller andre tiltak for å få løsning på luktproblemene. Saken ble tatt opp på nytt av meg til generalforsamlingen i 2023, med forslag å gjøre et nytt forsøk, da med å velge en eller to uteboder til formålet. Styret skriver da bl.a.:

«Vi har hatt møte med HAF om dette, og de har ikke noen innvendinger mot at vi sorterer plast som restavfall, og at dette er godt nok miljøvennlig».

Styrets innstilling var dermed:

«Plastavfall sorteres som restavfall som nå. De som ønsker å sortere plast må selv levere til HAF»Dette ble skrevet som vedtak

Restavfall skal etter hvert også få lengre intervall mellom hver henting, og plast som eget avfall kan avhjelpe plassproblemer i moloc-kummene.

Jeg er blitt kjent med at HAF for en tid tilbake har invitert til et møte med alle borettslag som ikke leverer plast. Meg bekjent var Fjøstomta ikke representert på møtet. Saken har heller ikke vært drøftet verken før eller etter dette møtet.

Jeg mener de utebodene vi har, er godt egnet til formålet.Før heisbyggingen var bodene større og ble da brukt som søppelrom også for matavfall. At det kunne oppstå problemer med lukt av matavfall enkelte ganger kan ikke benektes,. Dette betyr ikke at det ikke er mulig å sortere ren plast uten at det oppstår luktproblemer.

Luktproblemer oppstår når noen ikke viser tilstrekkelig ansvar. Da er det spesielt viktig at styret gir god informasjon, og gjerne gjentar og innskjerper reglene. Å bare gi opp et godt miljøtiltak, blir rett og slett for tafatt. Iflg HAF er det nå flere borettslag som leverer plast.

Vi behøver ikke bli de siste i HELBO.

Helgeland Avfallsforedling IKS

tir. 6. jan., 16:15 (for 10 døgn siden)

til meg

Hei Kjell

Supert at dere ønsker å se på ny ordning for sortering av plastemballasje.

Som du selv nevner er en rekke andre borettslag godt i gang med ordningen, med litt ulike løsninger. Det å bruke en eller flere boder til oppbevaring av sekkene er en utbredt løsning blant borettslagene. I bodene er det flere borettslag som har montert stativ for plastsekker, har en egen plass for oppbevaring av nye ruller, i tillegg til info om sortering av plastemballasje. Jeg kan oversende en generell "guide" på sortering av plastemballasje til deg/dere. Denne kan f.eks. brukes som et supplement dersom dere ønsker selv å dele ut et eget infoskriv til beboerne.

Vi kan også komme på befaring og ta en prat dersom det er ønskelig.

Hører fra deg

Mvh Ole Morten

HAF IKS

Forslag til vedtak:

1. Styret gjør et nytt forsøk på å gi beboerne muligheter for å sortere plast som hentes av HAF.
2. I første omgang rydde en eller to av utebodene fullstendig for «makkel» slik at det kun er plastinnsamling i den / disse bodene.
3. Det kjøpes inn skikkelige stativer som er egnet for formålet, og som monteres slik at det blir plass også for fulle plastsekker.
4. Fyldig informasjon må utarbeides av styret.

Styrets innstilling: I første omgang må dette tas opp i ett styremøte igjen. Deretter få ett møte med HAF for å forsøke å finne en løsning som vil fungere i praksis i forhold til lagring og lukt.

4.4 Korttidsutleie i borettslaget

Etter en endring i 2020 i borettslagsloven kan andelseiere leie ut boligen i inntil 30 dager pr år uten å søke til styret. Vi ser andre steder at denne form for utleie brer om seg. Derfor er det best at vi er i forkjøpet med å sette noen «kjøreregler», ikke minst for å trygge sikkerheten.

En vil tro at også utleiere vil synes det er greit å ha regler å forholde seg til.

Noen borettslag har innført spesielle regler eller totalt forbud mot utleie via Airbnb, da andelseier selv har mindre kontroll på hvem som får tilgang til boligen. Det mest vanlige er også at andelseieren selv ikke er til stede for å ha kontroll under utleien.

Også på grunn av brannsikkerhet er det viktig å ha gode rutiner (Se vedlegg).

Det er en kjent sak at både private og borettslagene kan ha en del verdier som er lett å finne for de som har tilgang til fellesområdene.

Det er godt forståelig at mange her føler usikkerhet over at det foregår utleie uten noe som helst kontroll og at ukjente personer har nøkkel til fellesområdene.

Forslag til vedtak:

1. All korttidsutleie skal meldes inn til styret, med navn og telefonnr på hovedansvarlig leietaker (Fysisk eller digitalt).

2 Utleier er ansvarlig for at leietakere blir gjort kjent med husordensreglene,rømningsveier i tilfelle brann og hvor de har adgang.

1. Dersom andelseier vil leie ut via Airbnb, skal det sørges for egen nøkkel til leiligheten slik at fellesområdene er avstengt.
2. Utleie utover 30 dager regnes som brudd på husorden.

Styrets innstilling: Enhver andelseier kan leie ut sin bolig i inntil 30 dager i løpet av året. Man trenger ikke søke
styret om dette og man er selv ansvarlig for å holde seg innenfor grensen på 30 dager.

Viser til Lov om burettslag § 5-4
I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre opptil 30 døgn i løpet av året.
Generalforsamlingen kan ikke vedta strengere regler enn det loven tilsier.
Vi kan se på husordensreglene og eventuelt lage "kjøreregler" for kortidsutleie.

4.5 vasking av vegg

Håper på at vi kan ta vasking av veggen på baksiden av lilleblokka.Den ser ikke bra ut med grønske på vegg og trekklurer.

Forslag til vedtak: Vasking av vegg på baksiden av lilleblokka.Ser ikke bra ut med grønske på vegg og trekklurer.

Styrets innstilling: Dette er tatt opp på tidligere styremøter og vurderes gjort avhengig av pris og økonomisk handlerom.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Trond Christian Solli

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til innstilling.

Som styreleder for 2 år velges Trond Christian Solli.

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Line Marit Fagermo

Jon Vegard Eriksen

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til vedtak:

Som styremedlem for 2 år velges Line Marit Fagermo. Som styremedlem for 1 år velges Joachim Løkås.

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Lise Lillevold

Kjell Svaleng

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til vedtak:

Som varamedlem for 1 år velges Lise Lillevold

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Knut Haugen

Anita Storstrand

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

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

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 05.03.2025 til onsdag 04.03.2026.

Årsrapport Fjøstomta borettslag 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Trond Christian Solli
Styremedlem, Line Marit Fagermo
Styremedlem, Jon Vegard Eriksen
Varamedlem, Lise Lillevold
Varamedlem, Kjell Erling Svaleng

Som det vises av oversikten består styret av 2 menn og 1 kvinne.

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Aktiviteter

- Avviklet 4 styremøter, generalforsamling
- Offisielt fått byttet navn på borettslaget til Fjøstomta Borettslag
- Innhentet priser på vask av bygg
- Møte sammen med Boligservice Helgeland der Mobo/Helbo sin vaktmester tjeneste er blitt en del av. Forespurt tilbud på blant annet husvask, vask av fellesarealer og tilbud av matter
- Forespurt tilbud på bytte av lys i oppganger og ute belysning
- Rana Varme & Klima har vært på befaring angående montering av varmepumper i 2-4 etg.
- Alle heiser ble kontrollert og godkjent i oktober/november
- Styreleder deltok på Helbo styreseminar som ble arrangert i Mosjøen

El-arbeid - El Team AS ble innleid til å bytte ut alle lys i felles oppgangene da disse var overmoden for utskifting, fikk i samme omgang byttet lyspunkter utenfor innganger, garasje, innkjørsel, parkering bak storblokka, carport og rettet opp noen jordfeil i carport og garasjer.

Vår dugnad - som vanlig godt oppmøte der det ble satt opp levegg, kostet og spylt innkjørsel og parkeringer, beskjært trær og busker, raket plen og ryddet i boder. Kontainer ble stående frem til 16 mai. Etter dugnad ble det servert kaffe og noe å tygge på.

Høst dugnad - igjen godt oppmøte der vi ryddet inn utemøbler, levegg demontert og lagret, ryddet utebod, raket lauv og annen klargjøring for vinter. Etter dugnad ble det servert kaffe og noe å tygge på i møterommet i lilleblokka.

Det årlige adventstreffet ble desverre utsatt til februar 2026

Boligservice Helgeland står for våre vaktmestertjenester, med de samme ansatte som tidligere var i Helbo.

Knut Flaate er fortsatt innleid til snørydding og strøing mm. Fungerer utmerket.

Det er tre leiligheter og en hybelleilighet som ligger ute for salg i storblokka.

Nye beboere

Wenche Solheim

Vi ønsker henne velkommen til borettslaget

Lagets drift og økonomi

Fjøstomta borettslag består av 31 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563241.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 16.02.2026

For Styret i Fjøstomta borettslag

Trond Christian Solli

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.02.2026

Resultatregnskap 2025 Fjøstomta borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 080 616	2 830 588	3 080 628	3 080 628
Leieinntekt garasjer/parkering		34 200	34 200	40 800	34 200
Målingsbasert strøm		187 074	202 421	217 000	239 219
Strømavgifter		0	0	300	100
Motorvarmerleie/park.pl.		19 400	20 200	14 000	21 600
Sum inntekter		**3 321 290**	**3 087 409**	**3 352 728**	**3 375 747**
KOSTNADER					
Andre lønnskostnader	1	4 613	6 075	10 000	3 433
Personalkostnader	1	6 164	6 122	16 254	17 737
Styrehonorar	2	116 254	112 500	112 500	112 500
Revisjonshonorar	3	7 825	8 925	5 000	10 000
Forretningsførerhonorar		94 176	101 700	103 201	96 060
HMS-lisens		6 367	5 740	0	10 000
Fakturerte vaktmestertjenester		76 390	87 463	80 000	80 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		12 467	6 352	5 000	14 551
Drift/vedlikehold	4	208 030	192 583	210 000	272 000
Drift/vedlikehold heiser	4	45 337	39 031	50 000	50 000
Kabel-tv/internett		230 016	233 494	227 000	230 000
Forsikringer	5	162 340	147 985	162 341	168 835
Kommunale avgifter		556 752	521 900	574 118	615 122
Fellesstrøm		237 376	259 460	290 000	300 000
Renhold, fellesareal		92 766	83 402	80 000	80 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		6 475	4 499	5 000	15 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 567	8 003	500	5 000
Telefon og porto		0	1 202	1 000	1 000
Drift maskiner		1 433	1 639	500	2 000
Kontingenter		15 400	15 000	13 600	14 008
Andre driftskostnader	6	19 246	18 917	28 500	20 982
Avskrivninger	7	41 763	41 763	5 000	41 764
Sum kostnader		**1 942 757**	**1 903 752**	**1 979 514**	**2 159 992**
DRIFTSRESULTAT		**1 378 533**	**1 183 657**	**1 373 214**	**1 215 755**
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		33 670	21 460	5 150	1 769
Rentekostnader		726 577	775 690	771 999	683 621
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-692 907**	**-754 230**	**-766 849**	**-681 852**
RESULTAT		**685 626**	**429 427**	**606 365**	**533 903**
Overført til dekning av udekket tap		685 626	429 427	0	0

Balanse 2025 Fjøstomta borettslag orgnr: 948 128 780

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		78 552	78 552
Bygninger		6 160 332	6 160 332
Garasjer		188 203	188 203
Carporter/Parkering/vei/molo		678 616	678 616
Andre fellesanlegg		137 346	146 569
Andre anleggsmidler		132 973	165 512
Sum varige driftsmidler	**7**	**7 376 021**	**7 417 784**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**7 376 021**	**7 417 784**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		24 324	0
Periodisering kostnader		199 136	190 143
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	770 689	388 017
Sum omløpsmidler		**994 150**	**578 160**
SUM EIENDELER		**8 370 171**	**7 995 944**

Balanse 2025 Fjøstomta borettslag orgnr: 948 128 780

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		3 100	3 100
Udekket tap		-4 994 934	-5 680 559
Sum egenkapital	9	**-4 991 834**	**-5 677 459**
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	12 748 549	13 132 763
Borettsinnskudd	11	242 400	242 400
Sum langsiktig gjeld		**12 990 949**	**13 375 163**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 968	28 397
Mellomregning		13 637	13 759
Leverandørgjeld		341 314	251 138
Skyldig trekk og avgifter		26	109
Påløpt lønn,honorarer og feriepenger		513	675
Påløpte renter		3 598	4 162
Sum kortsiktig gjeld		**371 055**	**298 240**
Sum gjeld		**13 362 004**	**13 673 403**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 370 171**	**7 995 944**
Pantstillelser	12	**12 990 949**	**13 375 163**

Fjøstomta borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Trond Christian Solli	Line Marit Fagermo	Jon Vegard Eriksen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter Fjøstomta borettslag orgnr: 948 128 780

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Eiendommer
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

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

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5120 Ekstrahjelp	4 100	5 400
5150 Opptjente feriepenger	513	675
5220 Fordel naturalytelser	0	1 468
5290 Motkonto for gruppe 52	0	-1 468
5400 Arbeidsgiveravgift	6 138	6 087
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	26	34
Sum	**10 776**	**12 197**

Noter Fjøstomta borettslag orgnr: 948 128 780

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte. Det er utført vaktmestertjenester av en andelseier på kr 4 100,-. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 116 254,-, hvorav 65.004,- er tilkjent og fordelt mellom styreledere.

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6700 Revisjon	7 825	8 925
Sum	**7 825**	**8 925**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	26 455	95 325
6602 Drift/vedlikehold VVS	1 928	28 399
6603 Drift/vedlikehold elektro	148 405	11 620
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	31 243	57 239
6608 Vedlikehold heiser	45 337	39 031
Sum	**253 367**	**231 614**

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	162 340	147 985
Sum	**162 340**	**147 985**

Borettslagenes Sikringsordning

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

Noter Fjøstomta borettslag orgnr: 948 128 780

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6490 Leie/tømming container	6 395	7 193
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	1 805	1 468
7720 Generalforsamling	1 912	2 708
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	5 500	3 600
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	2 281	2 185
7782 Andre bomiljøkostnader	1 354	1 763
Sum	**19 246**	**18 917**

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk. verdi 01.01	Tilgang/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Bygninger	1 486 830	1 486 830			1 486 830	1961/2009/2010
Balkonger	141 557	141 557			141 557	2001
Tomt	78 552	78 552			78 552	1996
Garasjer	188 203	188 203			188 203	1996
Carport/Park.plasser	678 616	678 616			678 616	2007/2009
Heisprosjekt	4 531 944	4 531 944			4 531 944	2014
Møterom i kjeller	128 121	128 121			128 121	2017
Miljøstasjon	46 120	18 448		9 224	9224	2014
Ladestasjon EL-bil	48 165	9 633		4 816	4817	2016
Kabel-TV Nett	109 114	0			0	2001
Strømmåling	257 589	0			0	2003
Inventar	28 516	6 654		2 851	3803	2017
Video porttelefonsystem	248 706	149 224		24 871	124 353	2020
Honda Snøfres	15 000	0			0	2009
Sum varige driftsmidler	**7 987 033**	**7 417 782**		**41 762**	**7 376 020**	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten er kjøpt i 1996 for kr 78.552,-

Noter Fjøstomta borettslag orgnr: 948 128 780

Note 8 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 5387.05.21665	770 689	388 017
Sum	**770 689**	**388 017**

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

Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89 %. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 32 701,02 i 2025.

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	3 100	3 100
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-5 680 559	-6 109 986
Årets resultat	685 626	429 427
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-4 991 834**	**-5 677 459**

Negativ egenkapital - verdi bygninger

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv.

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 31.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Renovering av røropplegg	Heisprosjekt	Fasaderenovering + innfr.gml. lån
Lånenummer:	**12135607469**	**12128168662**	**12300107247**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2015	2011
Rentesats:	5.15 %	5.15 %	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente. Avdragsfrihet i 5 år, til 30.12.22	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2047	30.06.2047	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	8 500 000	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 889 665	5 749 468	4 493 630
Avdrag i perioden:	67 723	134 744	181 747
Lånesaldo 31.12:	**2 821 942**	**5 614 724**	**4 311 883**
Saldo 5 år frem i tid:	2 410 179	4 795 452	3 220 887

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128168662	2	222 822	445 644
	8	199 328	1 594 624
	2	193 700	387 400
	2	183 788	367 576
	8	176 569	1 412 552
	5	172 042	860 210
	2	153 443	306 886
	2	119 915	239 830
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135607469	2	111 990	223 980
	8	100 182	801 456
	2	97 353	194 706
	2	92 371	184 742
	8	88 743	709 944
	5	86 468	432 340
	2	77 120	154 240
	2	60 269	120 538
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300107247	2	171 118	342 236
	8	153 076	1 224 608
	2	148 754	297 508
	2	141 142	282 284
	8	135 598	1 084 784
	5	132 121	660 605
	2	117 838	235 676
	2	92 090	184 180

Pantegjeld

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	242 400	242 400
Sum	**242 400**	**242 400**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 7 233 824,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 12 990 949,-. pr. 31.12.

Noter Fjøstomta borettslag orgnr: 948 128 780

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	**279 920**	**158 782**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	685 626	429 427
Tilbakeføring avskrivninger	41 763	41 763
Avdrag langsiktige lån	-384 214	-350 051
B. Årets endring disponible midler	**343 174**	**121 138**
C. Disponible midler	**623 094**	**279 920**
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	994 150	578 160
Kortsiktig gjeld	-371 055	-298 240
Disponible midler	**623 094**	**279 920**

Resultat og balanse med noter for Fjøstomta borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fjøstomta borettslag

Styreleder	Trond Christian Solli (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Line Marit Fagermo (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Jon Vegard Eriksen (sign.)	12.02.2026

Til generalforsamlingen i Fjøstomta borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjøstomta borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Mo i Rana, 17. februar 2026
Tell Norge AS

Elias Kosmo Larsen

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

Liste over en del vedlikeholdsbehov (Tilfeldig rekkefølge, ikke alt kan gjøres samtidig)

1. Oppgradering av kjellere med maling og ventilasjon. (For tette rom kan gi muggsopp?) Ventilasjon kan være en hastesak.
   Dårlig og fuktig luft kan ha flere årsaker, for eksempel:
   - Kan ha skjedd over tid
   - Enkle fyllingsdører er skiftet ut med tette branndører
   - Ventilene befinner seg inne i bodene og er stort sett lukket

   Hindre at skadedyr brer om seg
   Mange reiser mye i dag, kofferter og div eiendeler settes i boden i kjelleren. Også klær og div som lagres over lang tid. Sånn som gulvene er nå, kan småkryp være vanskelig å oppdage.
2. Rehabilitering av endeveggene i begge blokkene, med isolering, kledning og nye vinduer.
   Langveggene ble rehabilitert i 2010/11. Endeveggene ble midlertidig malt og planen videre var å renovere endeveggene senere. Nå er det gått 14-15 år siden da. Et litt større prosjekt. Mulig tilskudd fra Enova må undersøkes. Kostnader og finansiering må legges fram i plenum til diskusjon.
3. Røykvarslere, event brannvarslingsanlegg De røykvarslerne vi har i fellesområdene, er gått «ut på dato» og er ikke godkjent.
4. Vedlikehold / stell av uteområdene
   a. Busker og trær (Vi må ta et overblikk) NB Sykkelskur!
   b. Fjerning av mose. Store asfaltområder er grønne. Stygt!

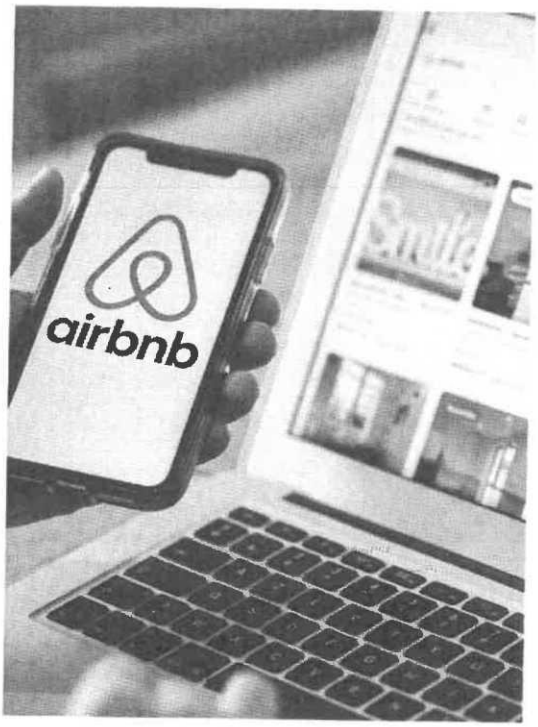
   Uteområdene gir generelt dårlig inntrykk
   NB Forsiktig med høytrykksspyler for å unngå skade på asfalt!
5. Malerarbeider i carporter og sykkelskur
   Carportene ble malt for 6-7 år siden. Nå vises igjen forfallet der på nytt
   Div andre reparasjoner (Ramper, gjerde osv)
6. Inspeksjon av alle balkonger for event reparasjon / vedlikehold
7. Rengjøring utvendige vegger
8. Forbedre sikkerheten (Se egen sak)
9. Event andre saker

Antatt behov på bufferkonto: 25000 pr andel, dvs ca 800.000.
Tekniske anlegg som for eksempel heiser kan medføre uventede vedlikeholdsutgifter som vi må være forberedt på.
Det kan også bli store utgifter når kommunen kommer til våre gater for å renovere kommunale rør. Vi har to anlegg mot gater. Hvis vi venter for lenge med å komme i gang med skikkelig vedlikehold, så kommer disse utgiftene på toppen av andre nødvendige tiltak, og vi får alt på en gang. Vi er allerede flere år på etterskudd.

Brann-sikkerhet ved korttids-utleie

Sivilingeniør og brannrådgiver Trygve Conradi advarer sameier- og borettslag om manglende brannsikkerhet ved utstrakt korttidsutleie i bygg uten sprinkler- og varslingsanlegg.

TEKST: **KARI GJERTRUD DØLGAARD**





Trygve Conradi er sivilingeniør og brannrådgiver i A-Stab

Og han spør: Før neste turist booker seg inn i oppgangen din: Er bygget ditt rustet for det?

Han understreker at brannlovgivningen pålegger et sameie eller borettslag å kartlegge farer, vurdere risiko og iverksette tiltak som sikrer tilfredsstillende brannsikkerhet som nevnt i Internkontrollforskriften § 5 pkt.6.

Conradi som til daglig jobber som brannrådgiver i A-Stab, har utredet sitt eget sameie også. Bygget er oppført i betong i 1996. Det har ett trapperom, og verken sprinkleranlegg eller varslingsanlegg.

Årsaken til Conradis bekymring er at korttidsleietakerne vil være uten kunnskap om brannrisiko, hva de skal gjøre dersom det oppstår brann, og hvordan de skal finne rømningsveier. Derfor er Conradi skeptisk til at bygg uten sprinkleranlegg eller varslingsanlegg aksepterer korttidsutleie.

– Korttidsleietakere kjenner ikke bygningen og dets brannstekniske status og sårbarhet, og hvor viktig det er å unngå brann, sier Conradi.

Han mener risikoen stiger med antall leiligheter som benyttes til korttidsutleie.

– Det er også vesentlig om vedkommende sameier/utleier oppholder seg leiligheten mens korttidsutleie foregår for å eventuelt kunne assistere leietaker i forbindelse med brann, sier han.

Men han oppfatter at korttidsleietakere som oftest har leilighetene for seg selv.

– Dersom beboere ikke har mulighet til å hoppe fra en terrasse eller et vindu i leiligheten, er de avhengige av at et atrium eller trapperom er tilgjengelig i en evakueringssituasjon.

Er det dessuten flere eldre, øvrige seksjonseiere, vil de være mer sårbare i en slik situasjon.

– Det handler om å bo trygt for alle, avslutter han. ■

«Korttidsleietakere kjenner ikke bygningen og dets brannstekniske status og sårbarhet.»

Valgkomiteen har bestått av Knut Haugen og Anita Storstrand.

Det ble sendt ut et skriv til alle beboere, der valgkomiteen ønsket innspill ift om noen ønsket å melde interesse for å sitte i styret. Det kom ingen innspill.

Styremedlem Jon Vegard Eriksen varslet at han ønsker å trekke seg fra styret. Vara Kjell Svaleng ønsker ikke gjenvalg.

Styreleder Trond Solli, styremedlem Line Fagermo og vara Lise Lillevold ønsker gjenvalg. Etter forespørsel takket Joachim Løkås ja til å stille til valg som styremedlem.

Forslaget fra valgkomiteen er følgelig:

Styreleder: Trond Solli

Styremedlem: Line Fagermo

Styremedlem: Joachim Løkås

Varamedlem: Lise Lillevold

Med hilsen valgkomiteen

Knut Haugen
Anita Storstrand

Vedlegg


BOLIGSERVICE HELGELAND
TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!
Vaktmester & Byggdrift
Vedlikehold og reparasjoner
Plenklipp og snørydding
Avfallshåndtering
Tilsyn og ettersyn
Snekkerarbeid
Drift og overväking av tekniske anlegg
Internkontroll og kontroll av brannalarmanlegg, rømningsveier og sikkerhetsutstyr
Dokumentasjonshåndtering
Brannsikkerhet & Salg
Godkjent kontroll av brannslukkere og brannslanger
Salg av brannslukkere, røykvarslere og brannutststyr
Varmepumper
Installasjon av varmepumper
Service og vedlikehold av varmepumper
VI GJØR HVERDAGEN ENKLERE FOR BORETTSLAG PÅ HELE HELGELAND
Erfaring og profesjonelle fagfolk
Pålitelig service og raskt oppfølging
Kvalitet, trygghet og lokalkunnskap
post@boligservicehelgeland.no
Telefon: 751 55 557

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fjøstomta borettslag onsdag 04.03.2026 kl. 19:00 - Fjøstomta borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Åse Fagerli valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen etter generalforsamling ble Åse Fagerli valgt.

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble Susanne Nystjerne valgt.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Det ble registrert 16 andelseiere med stemmerett, derav en ved fullmakt.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Sikkerhet og ansvar

Etter at jeg fikk innpass i styret, ser jeg i styreprotokollen at det i minst to styremøter er flg påstand: «V**i har mistet utstyr i Ranheim borettslag. Hva gjør vi med det?»** Saken står som UTSATT, og er ikke ferdigbehandlet. Styret har tydeligvis drevet etterforskning for å «rydde opp» etter meg. Det er laget liste **over det jeg har kjøpt**, utarbeidet av Mobo, men som jeg aldri fikk se. Det har også vært tendenser til rykter, noe som har påvirket oss sterkt.

Når jeg nå har fått tilgang til lista, så kjenner jeg igjen alt. Alt er på plass og har vært det hele tiden. (Hva som event har skjedd de siste 5 årene kan ikke jeg stå inne for. En god del er også forbruksvarer som slites ut og skiftes ut over tid.)

Jeg la vekt på god informasjon, både skriftlig og muntlig da jeg gikk av. Totalt bortkastet.

Når ikke styret har klart å få saken avsluttet, så må generalforsamlingen inn i bildet.

Jeg finner det naturlig i denne sammenhengen at det er på tide å se nærmere på sikkerheten i borettslaget. Nøkler er på avveie. Fremmede folk får mer tilgang her i forbindelse med utleie, og gjennom media ser vi at det er folk som reiser rundt i landet med uærlige hensikter. Vi er på ingen måte beskyttet mot uønskede hendelser, **men vi kan gjøre det som er mulig for å unngå det.**

Helt fri har heller ikke vi gått. Et år ble en elsykkel og mins 3 andre sykler stjålet her, og bua brutt opp to ganger. Det ble da satt i gang tiltak som ser ut til å ha virket, bl.a. ekstra lys og port ved uteboden / garasjene.

Til slutt: Hvor mange som har tilgang til den såkalte hovednøkkelen, er det vel ingen som har full oversikt over lenger? Jeg fikk ikke klart svar fra leder da jeg stilte spørsmål om det. **Dette må under kontroll!** Det var viktig for meg å ikke ha noe ansvar for denne nøkkelen etter avgang, det er jeg glad for i dag, selv om det tok altfor lang tid og medførte store ubehageligheter å bli «fritatt» for dette ansvaret.

Vedtak:

Styret tar alltid sikkerheten i borettslaget på største alvor.
1. Hovednøkkelen er det kun to fra dagens styre som har tilgang til.
2. Denne orienteringssaken er nå avsluttet etter styremøte 10.02.2026. Saken ble i sin tid opprettet fordi vi ikke hadde oversikt over borettslagets utstyr og verktøy. Dette lå lagret i låst
fellesbod i kjelleren i storblokken.

3.Styret anser saken som avsluttet.

Styret bekrefter i dag at det ikke er grunnlag for å si at noe av borettslagets eiendeler er blitt borte.

4.2 Økonomi og vedlikehold

Økonomi

Styrets viktigste oppgavene

- Holde orden på økonomien.
- Forsvarlig vedlikehold

Når man må ta igjen store underskudd, så må fellesutgiftene økes ekstra for å ta igjen og få en forsvarlig buffertkonto. Mine sterke advarsler både skriftlig og muntlig i 2022 og -23 ble ikke tatt alvorlig. Store underskudd førte til stort behov for å øke egenkapitalen,

samtidig som vedlikehold, slik jeg ser det, har vært forsømt.

Underskuddene må vi alle svi for nå, både i 2024,-25 og -26, kanskje også i 2027, må vi alle være med å ta igjen med ekstra påslag på fellesutgiftene for å dekke underskuddene. Jeg imøteser gjerne kommentarer til dette.

Vedlikehold

For å stoppe forfall og i stedet utvikle borettslaget, må vi også se på hvordan vi kan klare å få til noe uten at fellesutgiftene stiger mer enn høyst nødvendig.

Derfor kommer jeg med noen innspill her som jeg mener er nødvendig å se på for **å få ned unødvendige utgifter:**

- Bruk av vaktmester

Bruk av vaktmester kan være en fin ordning, men det har ikke vært mulig å få oversikt over arbeidsinstruksen, noe vi må se på. Mitt inntrykk er at tid til tilsyn kan reduseres til fordel for mer praktiske vedlikeholdsoppgaver, og uten at dette går ut over nødvendige HMS-oppgaver (Helse, miljø, sikkerhet).

- Gratis klesvask

Klesvask er i høyeste grad en privat sak som bør betales av den enkelte. Hva dette koster borettslaget er ikke noen enkel sak å regne ut, men at dette er en utgiftspost, er det ingen tvil om.

Nå må vi konsentrere oss om å ta igjen vedlikeholdet og få opp standarden i borettslaget. Å kutte gratis klesvask er en del av tiltakene for å få ned borettslagets utgifter. I første omgang innføre en betalingsordning for alle som bruker vaskemaskiner i kjeller. På sikt avvikle hele ordningen med felles vaskemaskiner.

- Bruk av ressurser i borettslaget

Jeg har forsøkt å komme med innspill om samarbeid med beboere om enkle tiltak. Noe kan gjøres av oss selv, bare vi blir tatt med på råd og blir oppmuntret. Jeg opplever, etter et år som varamann i styret, en steil holdning til innspill. Ikke alt er kommet i protokollen av det jeg har tatt opp.

- Skille mellom borettslagets og andelseierens ansvar

Klage på «surkling» i rør, der borettslaget har dekket utgifter. Dette er mest sannsynlig i kjøkkenbenk eller baderomsinnredning. Dette er andelseierens egne rør og andelseierens ansvar å få rettet opp.

- Styrets ansvar å rette opp feil

I styreportalen står det flg..: «Har du mottatt en faktura feil, er det styrets ansvar å ta kontakt med leverandøren for å få den korrigert».

Alle kan gjøre feil, men da skal det gjøres forsøk på å rette opp

Styret må samarbeide og lytte til beboerne. Det koster penger med tiltak. Låneopptak kan være aktuelt, men vi må også kutte unødvendige utgifter. Hver krone teller. I den grad det er mulig er samarbeid med beboere om en del oppdrag både sosialt for beboerne og lønnsomt for borettslaget.

Vedtak:
Vi ser kontinuerlig på poster der vi kan spare inn penger.

Klesvask har vært og er en gode som vi har i borettslaget som de som anvender seg av setter
veldig pris på og er med på å skape bolyst i borettslaget. Som sagt er det vanskelig å regne ut
hva dette koster fellesskapet, men vil tro at denne posten ikke er særlig stor satt opp mot andre
poster. Det er ikke alle som har egne eller har plass til egne vaskemaskiner i egen leilighet./hybel
leilighet.

Vi i styret har hele veien vært for en såkalt "arbeidsgruppe" der vi kan spare penger på å gjøre
ting selv. En slik løsning er god både sosialt og økonomisk. Om dette er noe som ønskes skal vi
legge til rette for dette. Arbeidsoppgaver som kan utføres kan da planlegges og avklares med
styret på forhånd.

Om beboere har forslag til vedlikehold som burde gjøres kan dette meldes inn til styret og deretter behandles av styret.

4.3 Innsamling av plastemballasje

Plast som avfall er et generelt problem både lokalt, nasjonalt og internasjonalt. Å ikke forholde seg til dette, betyr at man ikke viser ansvar for de miljømessige problemer som plast innebærer.

Fjøstomta borettslag har tidligere forsøkt med innsamling av plast i alle de 4 felles uteboder. Dette ble etter veldig kort tid opphevet av styret uten forvarsel pga luktproblemer. Det ble ikke gjort noe forsøk på å få ut informasjon eller andre tiltak for å få løsning på luktproblemene. Saken ble tatt opp på nytt av meg til generalforsamlingen i 2023, med forslag å gjøre et nytt forsøk, da med å velge en eller to uteboder til formålet. Styret skriver da bl.a.:

«Vi har hatt møte med HAF om dette, og de har ikke noen innvendinger mot at vi sorterer plast som restavfall, og at dette er godt nok miljøvennlig».

Styrets innstilling var dermed:

«Plastavfall sorteres som restavfall som nå. De som ønsker å sortere plast må selv levere til HAF»Dette ble skrevet som vedtak

Restavfall skal etter hvert også få lengre intervall mellom hver henting, og plast som eget avfall kan avhjelpe plassproblemer i moloc-kummene.

Jeg er blitt kjent med at HAF for en tid tilbake har invitert til et møte med alle borettslag som ikke leverer plast. Meg bekjent var Fjøstomta ikke representert på møtet. Saken har heller ikke vært drøftet verken før eller etter dette møtet.

Jeg mener de utebodene vi har, er godt egnet til formålet.Før heisbyggingen var bodene større og ble da brukt som søppelrom også for matavfall. At det kunne oppstå problemer med lukt av matavfall enkelte ganger kan ikke benektes,. Dette betyr ikke at det ikke er mulig å sortere ren plast uten at det oppstår luktproblemer.

Luktproblemer oppstår når noen ikke viser tilstrekkelig ansvar. Da er det spesielt viktig at styret gir god informasjon, og gjerne gjentar og innskjerper reglene. Å bare gi opp et godt miljøtiltak, blir rett og slett for tafatt. Iflg HAF er det nå flere borettslag som leverer plast.

Vi behøver ikke bli de siste i HELBO.

Helgeland Avfallsforedling IKS

tir. 6. jan., 16:15 (for 10 døgn siden)

til meg

Hei Kjell

Supert at dere ønsker å se på ny ordning for sortering av plastemballasje.

Som du selv nevner er en rekke andre borettslag godt i gang med ordningen, med litt ulike løsninger. Det å bruke en eller flere boder til oppbevaring av sekkene er en utbredt løsning blant borettslagene. I bodene er det flere borettslag som har montert stativ for plastsekker, har en egen plass for oppbevaring av nye ruller, i tillegg til info om sortering av plastemballasje. Jeg kan oversende en generell "guide" på sortering av plastemballasje til deg/dere. Denne kan f.eks. brukes som et supplement dersom dere ønsker selv å dele ut et eget infoskriv til beboerne.

Vi kan også komme på befaring og ta en prat dersom det er ønskelig.

Hører fra deg

Mvh Ole Morten

HAF IKS

Vedtak:
I første omgang må dette tas opp i ett styremøte igjen. Deretter få ett møte med HAF for å
forsøke å finne en løsning som vil fungere i praksis i forhold til lagring og lukt.

4.4 Korttidsutleie i borettslaget

Etter en endring i 2020 i borettslagsloven kan andelseiere leie ut boligen i inntil 30 dager pr år uten å søke til styret. Vi ser andre steder at denne form for utleie brer om seg. Derfor er det best at vi er i forkjøpet med å sette noen «kjøreregler», ikke minst for å trygge sikkerheten.

En vil tro at også utleiere vil synes det er greit å ha regler å forholde seg til.

Noen borettslag har innført spesielle regler eller totalt forbud mot utleie via Airbnb, da andelseier selv har mindre kontroll på hvem som får tilgang til boligen. Det mest vanlige er også at andelseieren selv ikke er til stede for å ha kontroll under utleien.

Også på grunn av brannsikkerhet er det viktig å ha gode rutiner (Se vedlegg).

Det er en kjent sak at både private og borettslagene kan ha en del verdier som er lett å finne for de som har tilgang til fellesområdene.

Det er godt forståelig at mange her føler usikkerhet over at det foregår utleie uten noe som helst kontroll og at ukjente personer har nøkkel til fellesområdene.

Vedtak:
Enhver andelseier kan leie ut sin bolig i inntil 30 dager i løpet av året. Man trenger ikke søke
styret om dette og man er selv ansvarlig for å holde seg innenfor grensen på 30 dager.

Viser til Lov om burettslag § 5-4
I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre opptil 30 døgn i løpet av
året.
Generalforsamlingen kan ikke vedta strengere regler enn det loven tilsier.

Styret fikk i oppdrag å se på muligheten for å lage "kjøreregler" for korttidsutleie, spesielt med tanke på å ha oversikt over hvem som til enhver tid er leietaker. Begrense tilgang til fellesareal.

4.5 vasking av vegg
Håper på at vi kan ta vasking av veggen på baksiden av lilleblokka.Den ser ikke bra ut med grønske på vegg og trekklurer.

Vedtak:
Generalforsamlingen ga styret i oppdrag å jobbe videre med saken . Det innhentes priser og arbeidet settes igang så fort økonomien tilsier det.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år
På valg er:

Trond Christian Solli

Vedtak:
Valgkomiteens forslag til innstilling.

Som styreleder for 1 år velges Trond Christian Solli. Vedtatt.

5.2 Styremedlem for 2 år
På valg er:

Line Marit Fagermo

Jon Vegard Eriksen

Vedtak:
/Valgkomiteens forslag til vedtak:

Som styremedlem for 2 år velges Line Marit Fagermo. Som styremedlem for 1 år velges Joachim Løkås.Vedtatt.

5.3 Varamedlem for 1 år
På valg er:

Lise Lillevold

Kjell Svaleng

Vedtak:
Valgkomiteens forslag til vedtak:

Som varamedlem for 1 år velges Lise Lillevold. Vedtatt.

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Knut Haugen

Anita Storstrand

Vedtak:
Som valgkomite velges Knut Haugen og Anita Storstrand.

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

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

Vedtak:
Som delgat til generalforsamlingen i HELBO ble Trond Christian Solli valgt med Lise Lillevold som varadelegat.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 05.03.2025 til onsdag 04.03.2026.

Vedtak:
Styregodtgjørelsen fastsettes til kr 95.000,- som fordeles slik:

Styreleder gis en godtgjørelse på kr 65.000,-.

Styremedlem og varamedlemmer kr 7.500,- hver.

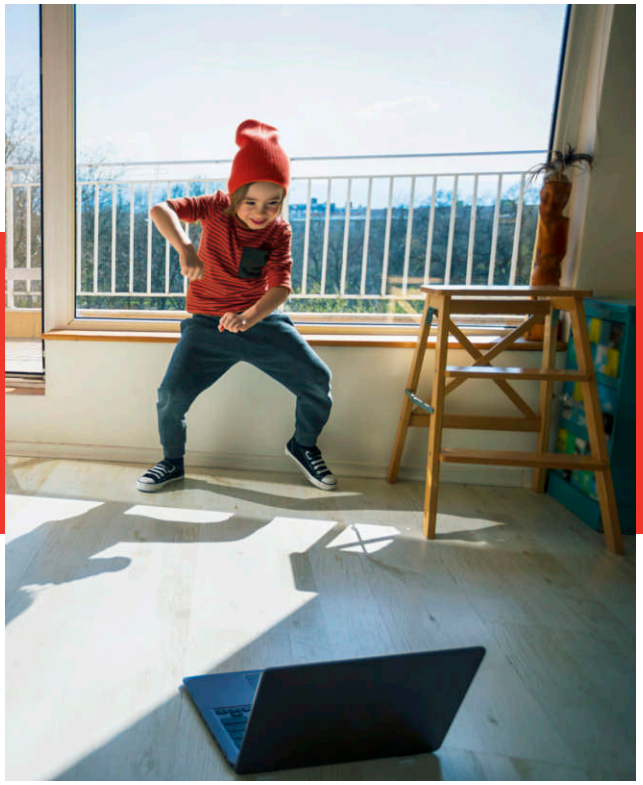
Protokoll for Fjøstomta borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Åse Fagerli (sign.)	05.03.2026
Protokollvitne	Susanne Nystjerne (sign.)	05.03.2026

SIGNAL | VI LEVERER altibox

Nyttige tips fra Signal



Er du på flyttefot?

Ved flytting er det viktig at fellesavtalen til boligselskapet overføres til ny beboer.
Dette spesielt fordi nye beboere ikke skal kunne kjøpe tjenester på tidligere beboers abonnement, og for at ny beboer skal få informasjon om innhold i fellesavtalen og muligheter for oppgradering.

I tillegg er det viktig at vi kan informere beboeren om forhold som berører kundeforholdet.

Ny beboer kan selv ta kontakt med vårt kundesenter.

Registrer deg som ny beboer her:

Flytteskjema
Husk å registrer din kontaktinformasjon for å melde flytting.

Kontaktskjema
Hvem flytter inn i boligen? Gi oss beskjed i god tid på kontaktskjema.

Hjelp til selvhjelp
Funker ikke fjernkontroll? Spørsmål om strømmetjenester? Skann QR-koden under

Kundeservice
Våre åpningstider er mandag-fredag kl. 07.00-22.00. Helg og helligdag fra kl. 08.00-21.00. Tlf. 75 43 05 00

Skann QR-kode med din smarttelefon her:

Kontaktskjema

Hjelp til selvhjelp

Mo i Rana 22.05.2026

Til andelseiere i borettslag med fellesmålt strøm

Informasjon om ny strømmåler i borettslaget

Dette er et lovpålagt krav
Myndighetene (NVE/RME) har bestemt at boliger i Norge skal ha individuell måling av strømforbruk.
Det betyr at borettslag med fellesmålt strøm må legge om slik at hver leilighet får sin egen strømmåler.
Dette er ikke en valgfri oppgradering, men en pålagt endring som nettselskapet er ansvarlig for å gjennomføre.

Hva skal gjøres?
Linea (nettselskapet) skal derfor legge om strømopplegget i borettslaget. Hver leilighet vil få installert en egen digital strømmåler (smartmåler). Dette i henhold til krav fra myndighetene (NVE/RME) og en del av overgangen til moderne, digitale strømmålere.

Viktig å vite under arbeidet
I forbindelse med omleggingen må strømmen kobles av i perioder mens arbeidet pågår. Dette betyr at leilighetene vil være midlertidig uten strøm. Det vil bli gitt informasjon i god tid når dette gjelder for ditt borettslag.

Arbeidet er planlagt gjennomført fra 4. kvartal 2026 og ut 2027.

Hva betyr dette for deg?
- Du får egen strømmåler (AMS/smartmåler)
- Du får egen strømregning basert på ditt faktiske forbruk
- Du kan selv velge strømleverandør
- Du får bedre oversikt over strømforbruket ditt

Hvorfor gjøres dette?
Endringen gjøres for å:

- Tilpasse anlegget til dagens krav og teknologi
- Gjøre strømforbruket mer rettferdig fordelt
- Gi hver beboer bedre kontroll over eget forbruk

Fordeler for deg

- Du betaler kun for strømmen du selv bruker
- Bedre oversikt over eget forbruk
- Mulighet til å påvirke strømregningen
- Direkte informasjon og kompensasjon ved strømbrudd
- Moderne og fremtidsrettet løsning
- Mulighet for Norgespris

Mulige ulemper

- Nettleien kan bli noe høyere enn i dag
- Strømregningen kan variere mer fra måned til måned
- Mer ansvar for å følge med på eget strømforbruk
- Engangskostnad på inntil 3750,- per enhet/leilighet

Hvem gjør hva?

- Linea installerer og eier strømmåleren
- Linea sørger for drift, måling og fakturering av nettleie
- Du som beboer velger strømleverandør og betaler for eget forbruk

Har du spørsmål?
Ta kontakt med styret hvis du lurer på noe.

Med vennlig hilsen
MOBO Helgeland BBL

Christoffer F. Opdal
Teknisk Rådgiver

Christoffer Fagerjord Opdal

Fra:	Christoffer Fagerjord Opdal
Sendt:	mandag 15. juni 2026 10:17
Til:	abelbakken.brl@helbo.no; bummetunet.brl@helbo.no; frnansensgate.brl@helbo.no; gnisten.brl@helbo.no; gruben.borettslag@outlook.com; hagen.brl@helbo.no; Kaigata brl; kalletunet.brl@helbo.no; kirkeaksenbrl@gmail.com; kongsvegen.brl@helbo.no; lyngheim.brl@helbo.no; mofjelplataaet.brl@helbo.no; myrtun.brl@helbo.no; ormenget.brl@helbo.no; oyfjellet.brl@helbo.no; ranheim.brl@helbo.no; sameietfuruholmgarden@helbo.no; sentrum.brl@helbo.no; sorlandsvegen.brl@helbo.no; stjernebygg.brl@helbo.no; stormyra.brl@helbo.no; toranes.brl@helbo.no; torggata9.brl@helbo.no; vikaveien36.brl@helbo.no
Kopi:	Jørn Sandstedt; Åse Fagerli; Vilde Fagerheim; Tone Lise Brubakk
Emne:	Status og videre prosess - Målerbytte

Hei,

Viser til tidligere dialog om utskifting av fellesmålt strømanlegg i deres borettslag. Vi har nå, i samarbeid med Linea, gjennomført befaring, og vil takke for godt samarbeid så langt.

Videre fremdrift
Neste steg er å innhente pristilbud fra lokale elektroentreprenører, og planen er å sende ut forespørsel før fellesferien. Tilbudsgrunnlaget utarbeides i disse dager av Linea og baseres på gjennomført befaring. Det vil innhentes fastpris per borettslag for arbeid knyttet til ombygging i hovedtavle/inntak. For dette gjelder tidligere nevnt maksbeløp på kr 3 750 inkl. mva per andel/enhet. Selve utskifting av strømmåler til den enkelte boenhet inngår ikke i denne prisen, og dekkes av Linea.

Behov for samtykke
For å kunne gjennomføre neste fase, er vi avhengig av et samtykke fra borettslaget.
Samtykket innebærer at Helgeland BBL gis fullmakt til å koordinere prosjektet på vegne av borettslaget, fra innhenting av tilbud til ferdigstillelse.

Dette innebærer at vi:

- innhenter og vurderer tilbud sammen med Linea
- koordinerer med Linea og entreprenør
- fungerer som borettslagets kontaktpunkt gjennom hele prosjektet

Vi vurderer dette som en hensiktsmessig løsning for å sikre en ryddig og effektiv gjennomføring, og det legges stor vekt på dialog.
Det påløper ingen kostnader for borettslaget knyttet til denne koordineringen.

Samtykket vil bli gjort tilgjengelig for digital signering i portalen, av styreleder og ett styremedlem.

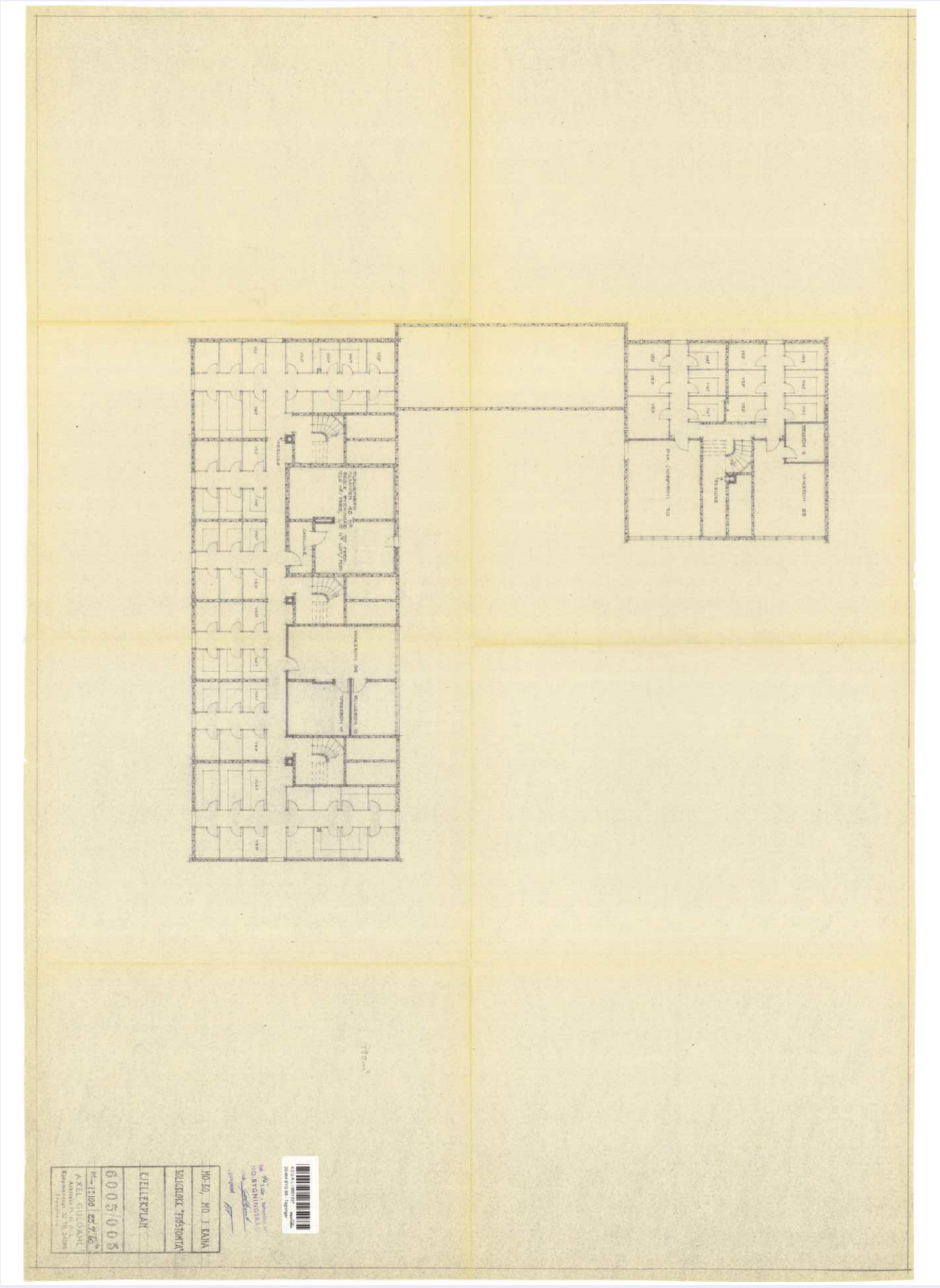
Ta gjerne kontakt om dere har spørsmål.

Med vennlig hilsen
Helgeland BBL

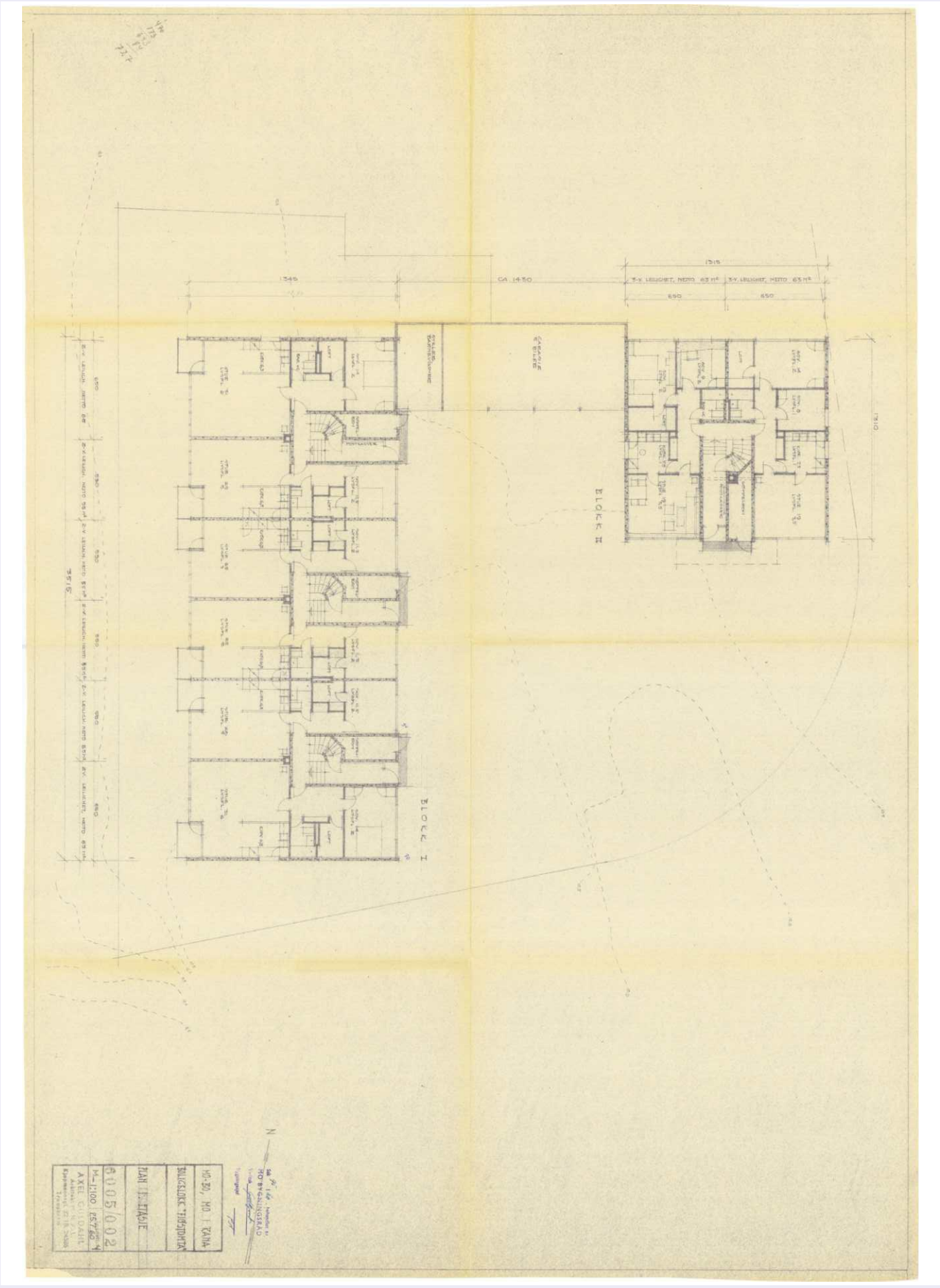
Christoffer F. Opdal
Teknisk Rådgiver

Ole Tobias Olsens gate 7, Postboks 1013, 8602 Mo i Rana
Faktura adresse: 948205149, Postboks 2726, 7439 Trondheim
Sentralbord: 75 13 70 00 - Mobil: 938 42 264
E-post: cfo@helgelandbbl.no - Hjemmeside: www.helgelandbbl.no

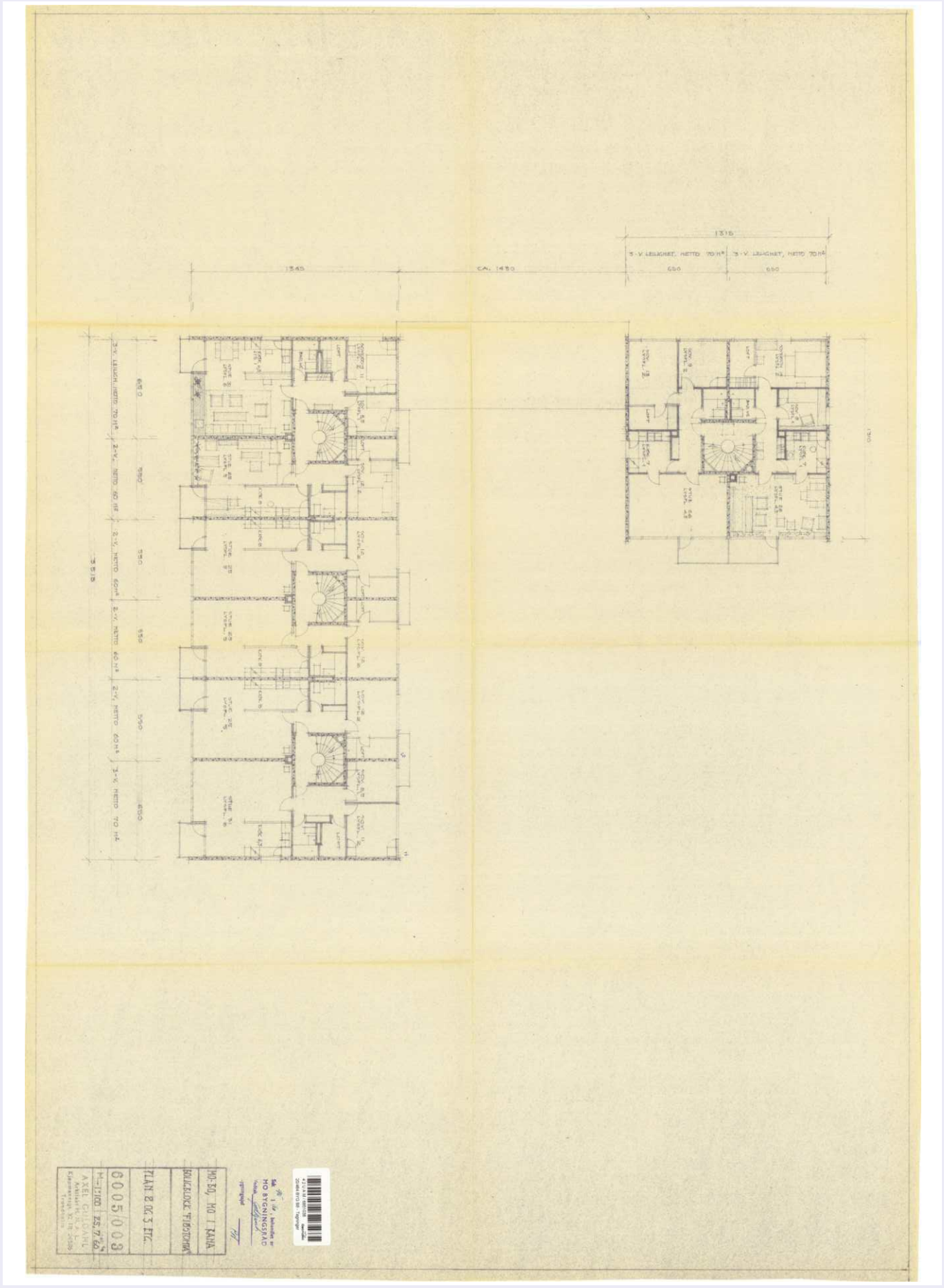
Vedlegg


MOLDE, MO I RANA
SOLIGLOSK. 7186 TOMTA
KJELLERPLAN
6005/005
M=1:100
AXEL GULOARL
HIO BYGNINGSFAG

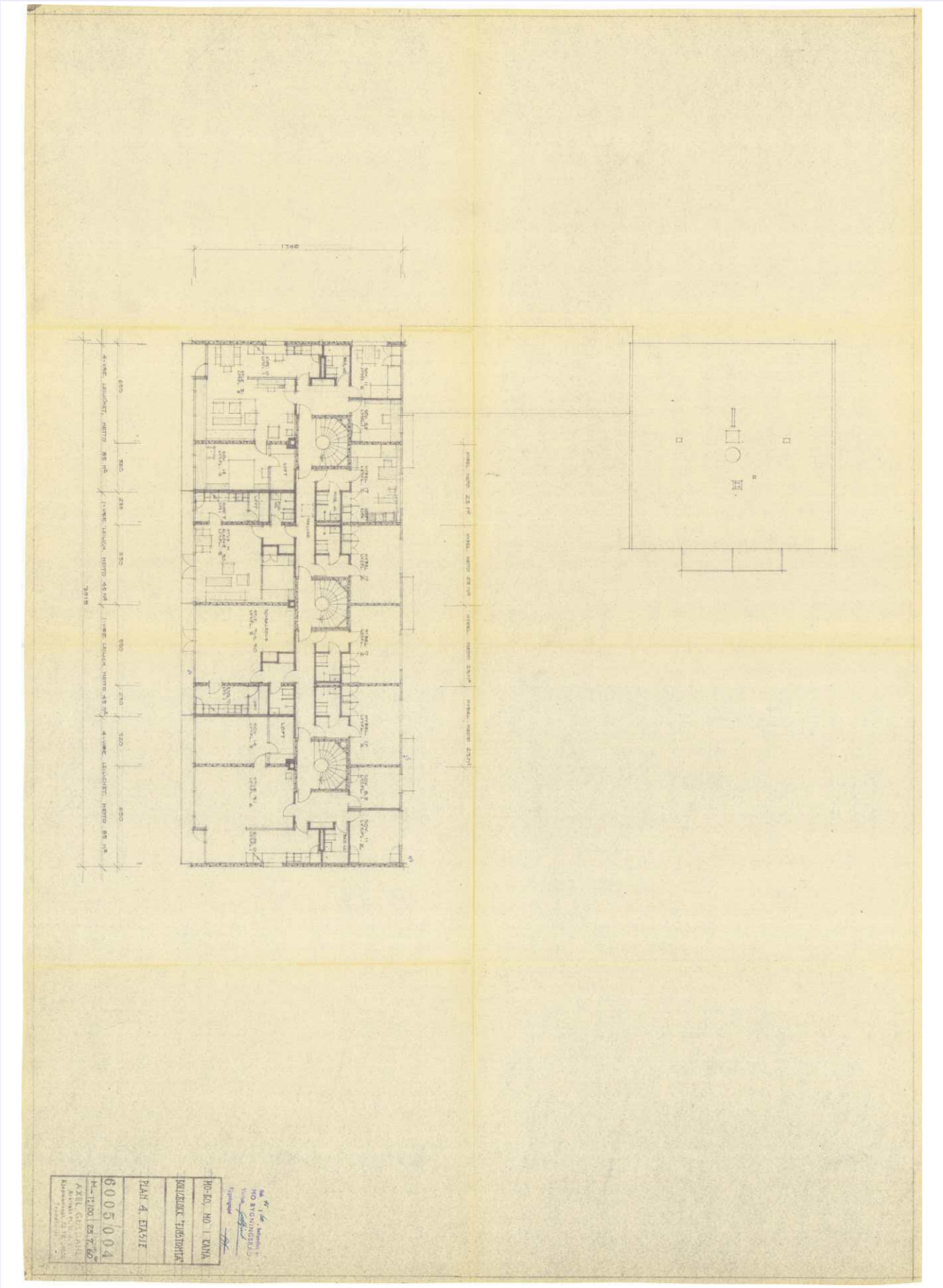
Vedlegg


1315
3-V. LEILIGHET, NETTO 63 m²
3-V. LEILIGHET, NETTO 63 m²
650
650
1345
CA. 1450
1310
BLOKK II
BLOKK I
N
MO-ØD, MO I RANA
BOLIGBLOKK "FJELLHEIA"
PLAN 1. ETASJE
A005002
M=1:100
AXEL GUDBRAND

Vedlegg


1315
3-V. LEILIGHET, NETTO 70 M²
3-V. LEILIGHET, NETTO 70 M²
650
650
1345
CA. 1430
MO-BO, MO I RANA
BOLIGBLOKK TYPEUTFØRING
PLAN 2. OG 3. ETC.
0005/003
M=1:100
25.7.60
AXEL CHRISTIANI
MO BYGNINGSRÅD

Vedlegg


PRO-EG. NO. 1 KANA
BOLIGBLOKK TJØSTOMTA
PLAN 4. ETASJE
600504
M=1:100 | 25.7.'60

MO KOMMUNE
MO I RANA
BYGNINGSSJEFEN

SENTRALBORD
19 — 419
POSTBOKS 14

42UAP / 6851041 Geomatikk
20/484 BYG B1 - Ferdigattest

1

TH/MN
J.nr. 170/1962

F e r d i g a t t e s t.

Hermed bevitnes at det under 25. juli 1960 anmeldte byggearbeid, oppføring av boligbygg i 2 blokker m. mellomliggende garasje på tomt nr. 5 i kvartal 41, tilhørende Mo og Omegn Boligbyggelag A/L, er utført under lovmessig tilsyn, (jfr. §§ 136, 142 og 153 i bygningslov av 22. februar 1924).

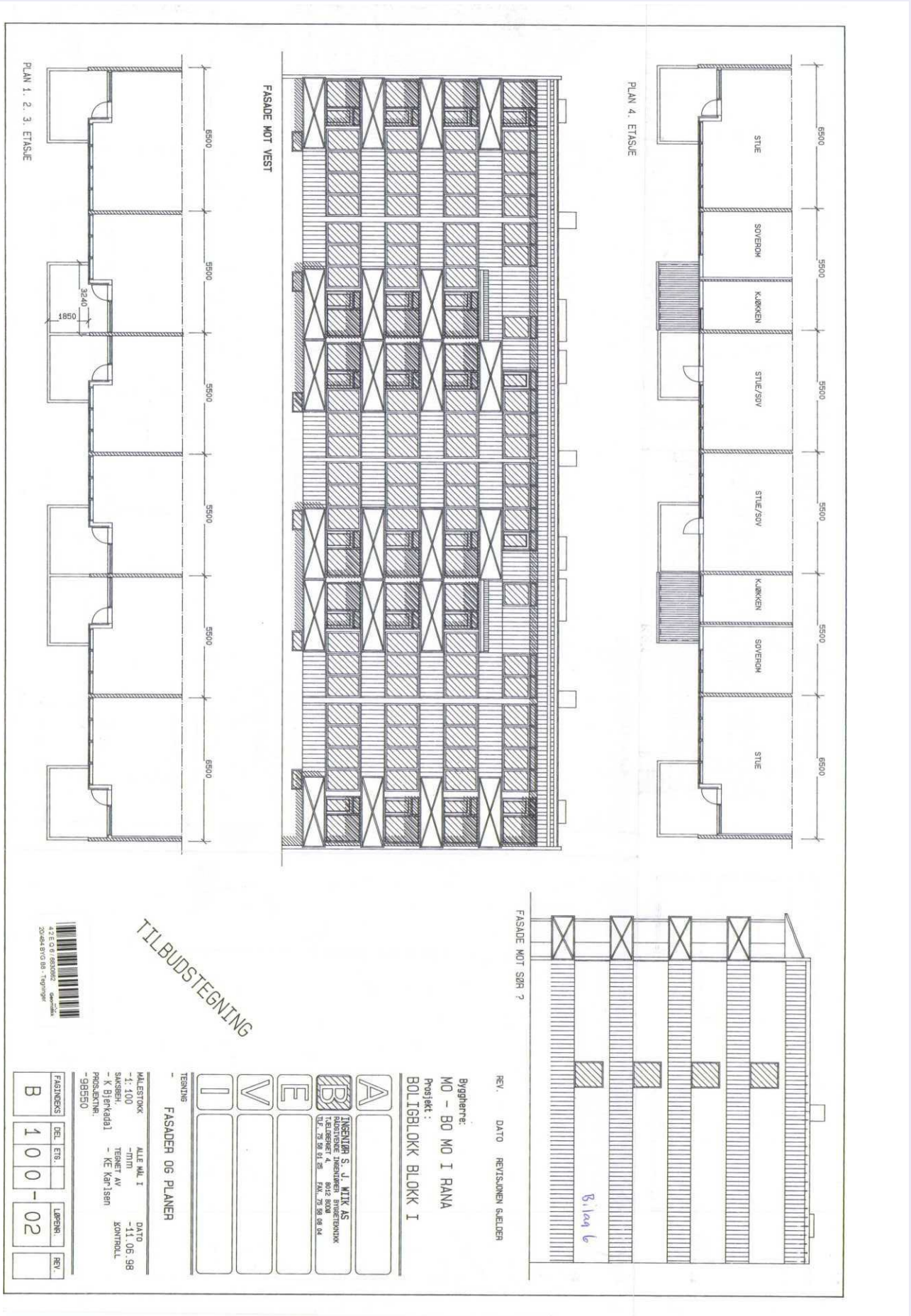
Ved avsluttende synsforretning er det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

MO BYGNINGSVESEN, 16. mars 1962

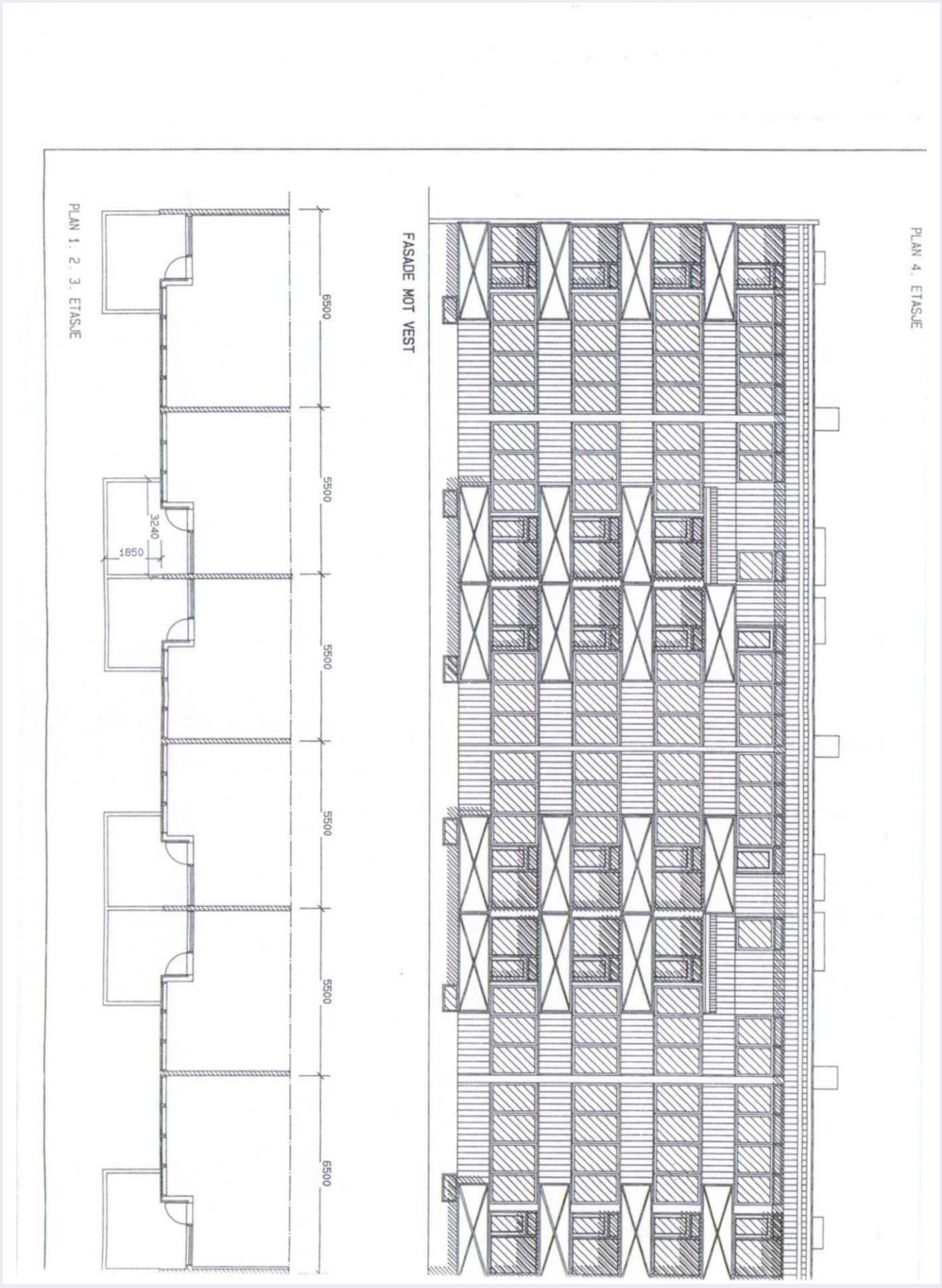
O. Haug.
bygningssjef

Bjørn Sethnekaug
bygn.kontrollør

Vedlegg


PLAN 4. ETASJE
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
STUE/SOV
STUE/SOV
KJØKKEN
SOVEROM
STUE
6500
5500
FASADE MOT VEST
PLAN 1. 2. 3. ETASJE
3240
1850
FASADE MOT SØR ?
B.1aq 6
TILBUDSTEGNING
Byggherre:
MO - BO MO I RANA
Prosjekt:
BOLIGBLOKK BLOKK I
INGENIØR S. J. WIK AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGGETEKNIKK
TEGNEBYGGET A. 8012 BODØ
TLF. 75 50 91 25 TLK. 75 50 98 04
TEGNING
FASADER OG PLANER
MÅLESTOKK ALLE MÅL I DATO
1: 100 -mm -11.06.98
SAKSBEH. TEGNET AV KONTROLL
- K Bjerkaas - KE Karlsen
PROSJEKTNR.
-98550
FASENDKS DEL ETS. LØPENR. REV.
B 1 0 0 - 02

Vedlegg


PLAN 4. ETASJE
FASADE MOT VEST
PLAN 1. 2. 3. ETASJE
6500
5500
5500
5500
5500
6500
3240
1850

A.

RANA KOMMUNE



Ing. S.J. Wiik AS
Strandgt. 10

8622 MO I RANA

Mo, den 18.05.99
L 42&79
20/484 v

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR OPPUSSING AV FASADE OG MONTERING AV NYE BALKONGER I LARS MEYERSGT. 7
Tiltakshaver: Ranheim Borettslag

Med hjemmel i GOF § 16 gis det lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett som omsøkt.

Tillatelse i hht. SAK § 17 gis.

Med hilsen
BYGNINGS- OG BOLIGKONTORET

Karsten Holgersen
bygningssjef

Irene Andreassen
saksbehandler

Kopi. Ranheim Borettslag v/M. Stenvik, Lars Meyersgt. 7, 8622 Mo i Rana

Kontoradr.:
Sentraladm. – Rådhuset
Kommunekassen – Rådhuset
Teknisk etat – Rådhuset
Kulturetaten – Rådhuset
Helse- og sosialetaten – Stakobygget
Biblioteket – Stakobygget
Undervisningsetaten – Nordahl Griegs gt. 2-4

Postadr.:
Boks 173/233
8601 Mo i Rana

Telefon: 75 12 32 00
Telefax:
Rådhuset: 75 15 01 60
Teknisk etat: 75 12 37 99
Stakobygg: 75 15 74 75
Undervisn.: 75 15 42 32

Postgiro:
0808 5960505
Postgiro for skatt:
0827 5818330
Bankgiro:
6428.05.25004

Organisasjonsnr.:
872 418 032

RANHEIM BORETTSLAG
V/MAGNE STENVIK
RANHEIMGATA 11
8622 MO I RANA

Mo 26.07.00
L42&79 20/484

BALKONGER I 1. ETASJE RANHEIM BORETTSLAG GNR. 20 BNR. 484
MELDING OM TILTAK
Eiendommens adresse: Ranheimgata 11, 20/484

Meldingen er kontrollert og kommunen har ingen merknader til den.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

[X] Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding

[ ] Tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Oppmålingskontoret må kontaktes for nærmere avtale om påvisning.

På grunn av vår registrering ber vi om tilbakemelding når arbeidet er utført.

Med hilsen
BYGNINGS- OG BOLIGKONTORET

Karsten Holgersen
Bygningssjef

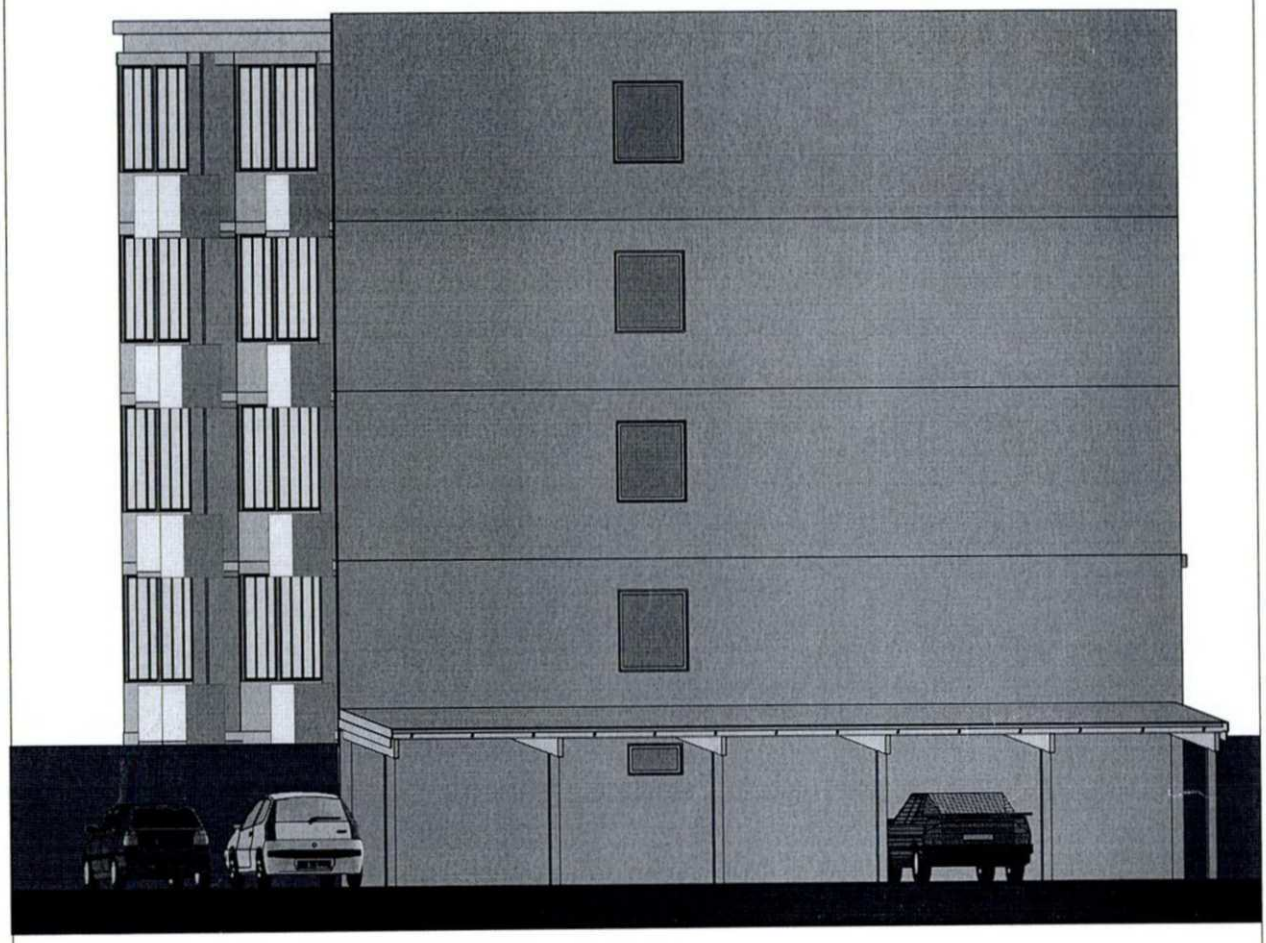
Jan-Arild Sørvik
Saksbehandler

Vedlegg

E-3

4 2 U 9 C / 6850992 Geomatikk

20/484 BYG B8 - Tegninger



Referatsak nr: 43/04

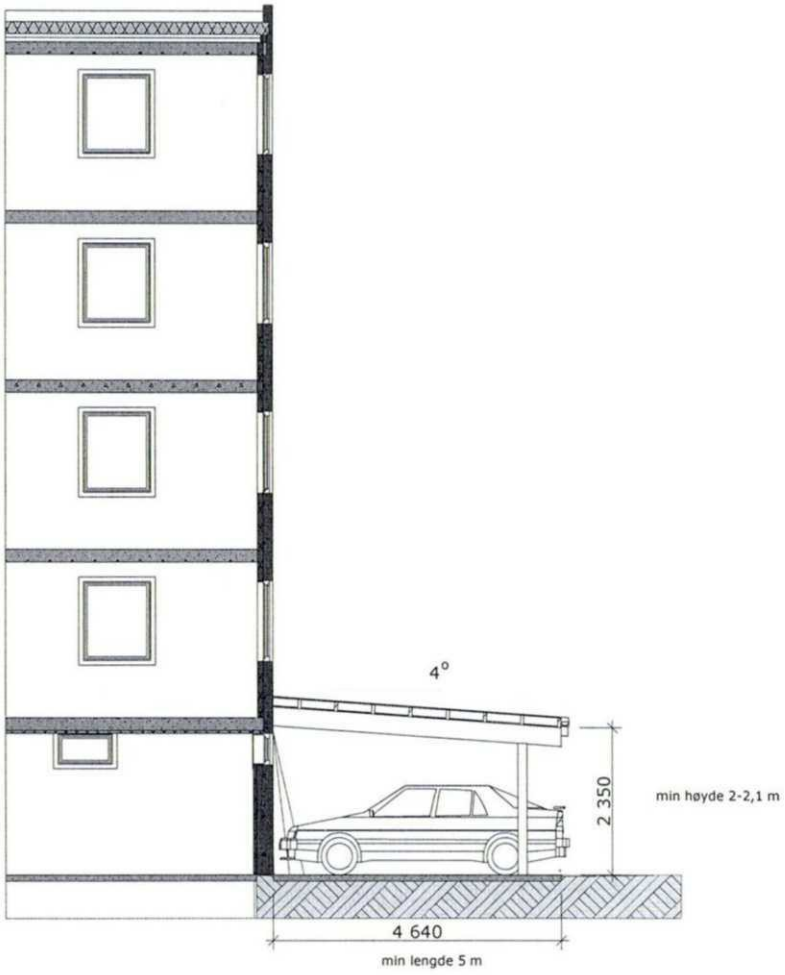
Vedtaksdato: 23/3-04

PROSJEKT: 2003.22 Carport Ranheim borettslag	SAK: 2003.22	MÅL: ikke i målestokk	TEGNINGSNR.: 20
	SAKSB. - TEGNER - KONTR.: KR - TD - KR	DATO: 050204	
OPPDRAGSGIVER: MoBo Ranheim borettslag	TEGNINGSTITTEL: 3D fasade		

tegneverket arkitekter as
BYGNING MNAL INTERIØR MNIL GRAFISK FORMGIVNING npa

tlf 75 12 65 60 · fax 75 12 65 61
8622 mo i rana tegneverket@tegneverket.no

B-2

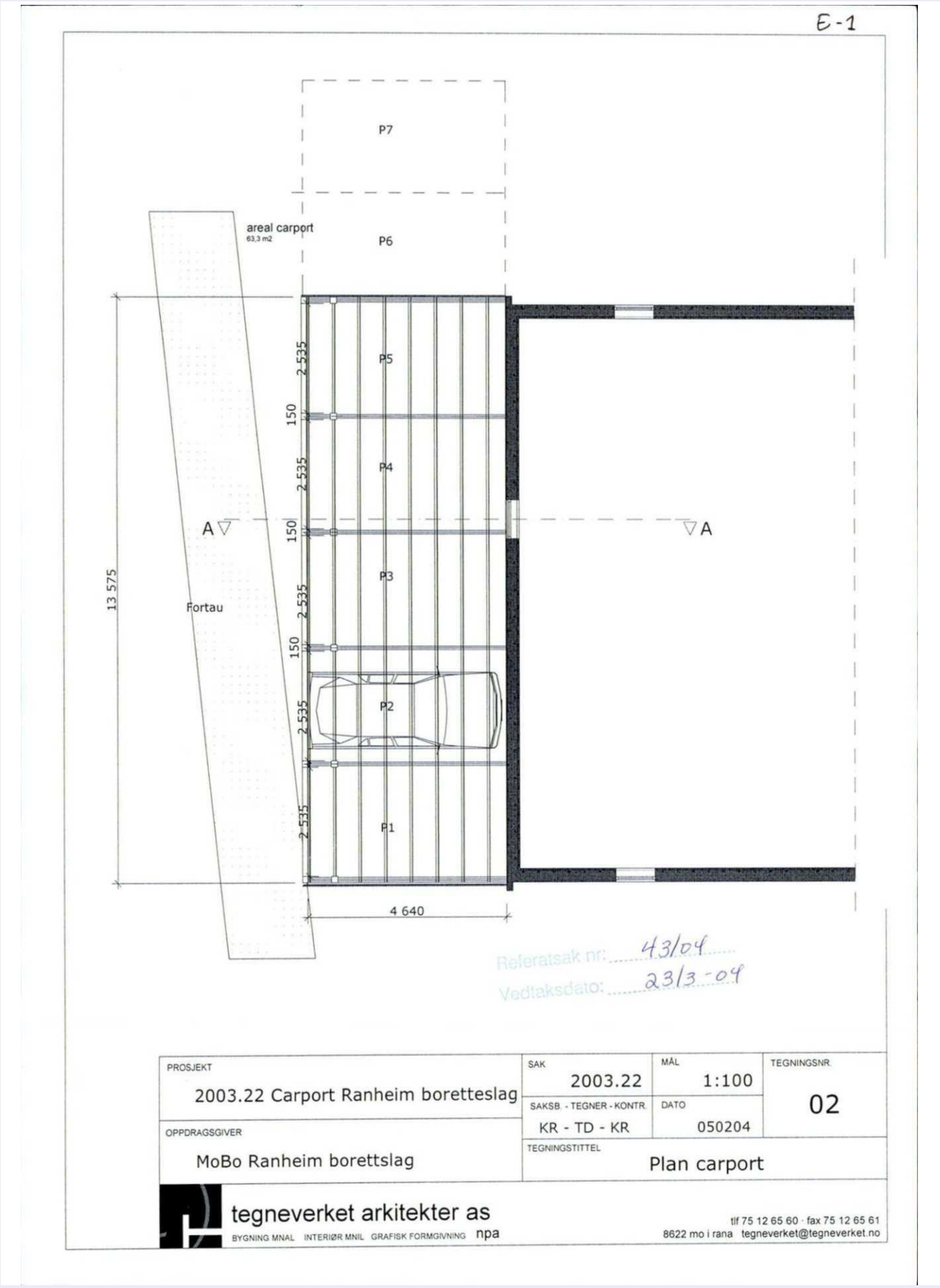


Referatsak nr: 43/04
Vedtaksdato: 23/3-04

PROSJEKT: 2003.22 Carport Ranheim borettslag	SAK: 2003.22	MÅL: 1:100	TEGNINGSNR.: 10
	SAKSB. - TEGNER - KONTR.: KR - TD - KR	DATO: 050204	
OPPDRAGSGIVER: MoBo Ranheim borettslag	TEGNINGSTITTEL: Snitt A-A		

tegneverket arkitekter as
BYGNING MNAL INTERIØR MNIL GRAFISK FORMGIVNING npa
tlf 75 12 65 60 · fax 75 12 65 61
8622 mo i rana tegneverket@tegneverket.no

Vedlegg


E-1
P7
areal carport
63,3 m2
P6
P5
P4
P3
P2
P1
2 535
150
2 535
150
2 535
150
2 535
2 535
A
A
13 575
Fortau
4 640
Referatsak nr: 43/04
Vedtaksdato: 23/3-04
PROSJEKT
2003.22 Carport Ranheim boretteslag
SAK
2003.22
MÅL
1:100
TEGNINGSNR.
02
SAKSB. - TEGNER - KONTR.
KR - TD - KR
DATO
050204
OPPDRAGSGIVER
MoBo Ranheim borettslag
TEGNINGSTITTEL
Plan carport
tegneverket arkitekter as
BYGNING MNAL INTERIØR MNIL GRAFISK FORMGIVNING npa
tlf 75 12 65 60 · fax 75 12 65 61
8622 mo i rana tegneverket@tegneverket.no

TEKNISK AVDELING

AL Mo og Omegn Boligbyggerlag
Postboks 1013

8602 MO I RANA

MO I RANA, 23.11.2006

Saksnr.	*Arkivkode Avd/Sek/Saksb*	*Deres ref.*
04/00529 - 005	G/B/F 20/484 TEK/EOK/JTS	

SVAR - IGANGSETTINGSTILLATELSE - TILBYGG, CARPORT - GNR. 20 BNR. 4
GODKJENNING AV IGANGSETTINGSSØKNAD

Tiltakshaver: **Ranheim borettslag**

Saksopplysninger:
Søknad er mottatt her: 20.02.2004
Rammetillatelse datert: 23.03.2004
Saken er behandlet etter delegert myndighet.

Søknaden:
Det søkes om igangsettingstillatelse for hele tiltaket.
Det foreligger ingen endringer i forhold til gitt rammetillatelse.

Vedtak:

1. Godkjenning av tiltaket.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 93 jfr. § 95 a, godkjennes søknad om igangsettingstillatelse i hht. søknad datert 27.10.2006.

2. Godkjenning av foretak.

Lokal godkjenning av foretak:
I medhold av pbl §§ 93 b og 98, jfr. GOF § 16, gis lokal godkjenning av foretak og ansvarsrett i forbindelse med omsøkte tiltak til følgende foretak:
AL Mo og Omegn Boligbyggerlag, UTF og KUT

Merknader:

- Dokumentasjon på beliggenhetskontroll skal framlegges senest ved anmodning om ferdigattest. Dokumentasjon skal bestå av innmålte koordinatverdier.
- Kommunen kan til enhver tid inspisere tiltaket, og det må derfor **sendes melding om tidspunkt for oppstart**, jfr. pbl § 97.
- Kontrollansvarlig skal foreta **sluttkontroll** og levere kontrollerklæring om at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, jfr. pbl § 99, SAK §§ 29 nr. 2 og 30. Bygget må **ikke** tas i bruk før **ferdigattest** eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Det skal framlegges dokumentasjon på kontroll av pipe/ildsted (evt. fra feiervesenet).

Med hilsen
Eiendoms- og oppmålingskontoret

Roald Elsfjordstrand
Eiendoms- og oppmålingssjef

Jan-Terje Strandås
Saksbehandler

Kopi: Ranheim borettslag, Lars Meyergt. 7, 8622 Mo i Rana

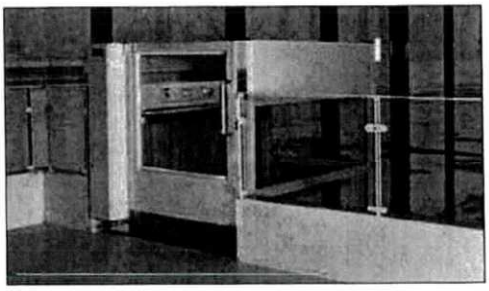


Løfteplattform med sjakt. Beregnet for løftehøyde fra 1 meter til 13 meter.



handicare

MOTALA MC 2000





Standard utstyr:

- Heisen leveres med halv eller hel sjakt på øvre plan.
- Slagdører, enfløyet, bredde 90 cm. Langside eller kortsider.
- Drivsystemet på langside i topp av halv sjakt eller hel sjakt.
- Utenpåliggende apparatskap på øvre plan.
- Påholden knapp ved kjøring. Pulsstyrt tilkalling.
- Frekvensstyrt motor, 1-fas, for myk start og stopp.
- Isolerte sjaktplater i pulverlakkert stål.
- Selvbærende konstruksjon.
- PLC-styring, beregnet for 2-6 stopp.

Tilleggsutstyr:

- Dører kan leveres med bredde 100 cm på langside.
- Automatisk døråpnere.
- Radiostyrt omgivelseskontroll.
- Kan leveres med spesialmål.
- Kan utstyres med glasskassetter på alle fire sider.
- Dører kan leveres med forskjellige typer glassfelt.

Fordeler:

- Lang levetid
- 10 års garanti på drivmekanismen
- Høy driftsikkerhet
- Stabil kraftig utførelse
- Enkel montering
- Lavt strømforbruk
- Stillegående
- Lite plasskrevende
- Krever ikke sjaktgrop

TEKNISK DATA

Hull i bjelkelag (mm):	1280x980/1280x1590/1280x1790
Plattformstørrelse (mm):	1120x870/1120x1480/1120x1680
Utvendig sjaktmå (mm)l:	1250x950/1250x1560/1250x1760
Topphøyde:	Minimum 2230 mm (hel sjakt) 1300 mm (halv sjakt)
Maks last:	500 kg inntil 6 personer
Strømtilførsel:	1-fas, 230-240V - 10A
Drift:	Kapslet, tvangsstyrt kjededrift med livs-stidssmurt tannhjulsmotor på 0,55kW.
Antall stopp:	2-6
Løftehøyde:	Inntil 13 m.
Heissjakt:	Frittstående og selvbærende. Krever ikke konvensjonell heissjakt.
Sjaktgrop:	Dybde 60 mm, alternativt kan heisen plasseres på gulv og leveres med rampe for av/påkjøing.
Sertifisering:	I henhold til Maskindirektivet, 2006/42/EC.

I tillegg kan vi levere en smal (mm) 1150 og bred 1350 variant.

CE

handicare

Telefon 03250
www.handicare.no

Handicare jobber hele tiden for å tilby forbedrede og oppgraderte produkter. De kan derfor til enhver tid avvike i spesifikasjoner, design, materialer eller dimensjoner uten at dette er meldt på forhånd. 11-2010

Rana kommune

NORDLAND TEKNIKK AS
Vikaveien 33
8622 MO I RANA

Mo i Rana, 01.04.2022

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2014/179-7	20/484	OPPMÅL/ILAS	

Ferdigattest – ny løfteplattform - Ranheimgata 7A, B og C

Rana kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for innstallering av ny løfteplattform.

Vi godkjenner søknaden fordi

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

Dere kan klage på vedtaket
Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer.

Her finner dere mer informasjon om klageretten.

Dere har rett til å se dokumentene i saken
Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggteknisk forskrift (TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

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

Regelverket og mer informasjon finner dere på Lovdata og Direktoratet for byggkvalitet.

Har dere spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon Tlf.:75145000 eller på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer.

Dere finner mer informasjon på hjemmesiden vår www.rana.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Jan-Terje Strandås
byggesaksjef
seksjon for byggesak

Irma Liland
saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 484	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Lars Meyers gate 7 A, gatenr 1116 8622 Mo i Rana	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	210 2 10030101 7631	Toraneset Mo Mo Mo i Rana
Veiadresse:	Lars Meyers gate 7 B, gatenr 1116 8622 Mo i Rana			
Veiadresse:	Lars Meyers gate 7 C, gatenr 1116 8622 Mo i Rana			
Veiadresse:	Ranheimgata 11, gatenr 1179 8622 Mo i Rana			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.05.1996	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 126,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.09.2023	Avgiver	1833/20/18	-109 162,8
	Matrikkelført:	20.09.2023	Berørt	1833/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1833/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	1833/20/3	0,0
			Berørt	1833/20/10/605	0,0
			Berørt	1833/20/10/998	0,0
			Berørt	1833/20/11	0,0
			Berørt	1833/20/12/127	0,0
			Berørt	1833/20/18/169	0,0
			Berørt	1833/20/18/170	0,0
			Berørt	1833/20/18/174	0,0
			Berørt	1833/20/18/176	0,0
			Berørt	1833/20/18/179	0,0
			Berørt	1833/20/18/181	0,0
			Berørt	1833/20/18/182	0,0
			Berørt	1833/20/18/211	0,0
			Berørt	1833/20/18/237	0,0
			Berørt	1833/20/18/254	0,0
			Berørt	1833/20/18/276	0,0
			Berørt	1833/20/18/320	0,0
			Berørt	1833/20/18/323	0,0
			Berørt	1833/20/18/335	0,0
			Berørt	1833/20/18/363	0,0
			Berørt	1833/20/18/378	0,0
			Berørt	1833/20/18/380	0,0
			Berørt	1833/20/18/398	0,0
			Berørt	1833/20/18/402	0,0
			Berørt	1833/20/18/409	0,0
			Berørt	1833/20/18/424	0,0
			Berørt	1833/20/18/433	0,0
			Berørt	1833/20/18/436	0,0
			Berørt	1833/20/18/439	0,0
			Berørt	1833/20/18/443	0,0
			Berørt	1833/20/18/444	0,0
			Berørt	1833/20/18/451	0,0
			Berørt	1833/20/18/452	0,0
			Berørt	1833/20/18/511	0,0
			Berørt	1833/20/18/512	0,0
			Berørt	1833/20/18/513	0,0
			Berørt	1833/20/18/525	0,0
			Berørt	1833/20/18/528	0,0
			Berørt	1833/20/18/535	0,0
			Berørt	1833/20/18/543	0,0
			Berørt	1833/20/18/546	0,0
			Berørt	1833/20/18/553	0,0
			Berørt	1833/20/18/559	0,0
			Berørt	1833/20/18/569	0,0
			Berørt	1833/20/18/584	0,0
			Berørt	1833/20/18/585	0,0
			Berørt	1833/20/18/586	0,0
			Berørt	1833/20/18/606	0,0
			Berørt	1833/20/18/610	0,0
			Berørt	1833/20/18/615	0,0
			Berørt	1833/20/18/628	0,0
			Berørt	1833/20/18/642	0,0
			Berørt	1833/20/18/642/1	0,0
			Berørt	1833/20/18/642/2	0,0
			Berørt	1833/20/18/643	0,0
			Berørt	1833/20/18/646	0,0
			Berørt	1833/20/18/649	0,0
			Berørt	1833/20/18/652	0,0
			Berørt	1833/20/18/659	0,0
			Berørt	1833/20/18/663	0,0
			Berørt	1833/20/18/665	0,0
			Berørt	1833/20/18/672	0,0

Berørt	1833/20/18/675	0,0
Berørt	1833/20/18/676	0,0
Berørt	1833/20/18/680	0,0
Berørt	1833/20/18/707	0,0
Berørt	1833/20/18/710	0,0
Berørt	1833/20/18/711	0,0
Berørt	1833/20/18/726	0,0
Berørt	1833/20/18/732	0,0
Berørt	1833/20/18/734	0,0
Berørt	1833/20/18/755	0,0
Berørt	1833/20/18/757	0,0
Berørt	1833/20/18/758	0,0
Berørt	1833/20/18/783	0,0
Berørt	1833/20/18/787	0,0
Berørt	1833/20/18/789	0,0
Berørt	1833/20/18/807	0,0
Berørt	1833/20/18/810	0,0
Berørt	1833/20/18/811	0,0
Berørt	1833/20/18/812	0,0
Berørt	1833/20/18/813	0,0
Berørt	1833/20/18/822	0,0
Berørt	1833/20/18/823	0,0
Berørt	1833/20/18/824	0,0
Berørt	1833/20/18/825	0,0
Berørt	1833/20/18/826	0,0
Berørt	1833/20/18/827	0,0
Berørt	1833/20/18/828	0,0
Berørt	1833/20/18/830	0,0
Berørt	1833/20/18/831	0,0
Berørt	1833/20/18/832	0,0
Berørt	1833/20/18/833	0,0
Berørt	1833/20/18/834	0,0
Berørt	1833/20/18/835	0,0
Berørt	1833/20/18/836	0,0
Berørt	1833/20/18/837	0,0
Berørt	1833/20/18/839	0,0
Berørt	1833/20/18/878	0,0
Berørt	1833/20/18/879	0,0
Berørt	1833/20/18/892	0,0
Berørt	1833/20/18/895	0,0
Berørt	1833/20/18/906	0,0
Berørt	1833/20/18/925	0,0
Berørt	1833/20/18/929	0,0
Berørt	1833/20/18/956	0,0
Berørt	1833/20/18/957	0,0
Berørt	1833/20/18/958	0,0
Berørt	1833/20/18/984	0,0
Berørt	1833/20/18/986	0,0
Berørt	1833/20/18/988	0,0
Berørt	1833/20/18/989	0,0
Berørt	1833/20/18/993	0,0
Berørt	1833/20/18/994	0,0
Berørt	1833/20/18/1008	0,0
Berørt	1833/20/18/1011	0,0
Berørt	1833/20/18/1012	0,0
Berørt	1833/20/18/1013	0,0
Berørt	1833/20/18/1032	0,0
Berørt	1833/20/18/1051	0,0
Berørt	1833/20/18/1052	0,0
Berørt	1833/20/18/1053	0,0
Berørt	1833/20/18/1054	0,0
Berørt	1833/20/18/1062	0,0
Berørt	1833/20/18/1063	0,0
Berørt	1833/20/18/1080	0,0
Berørt	1833/20/18/1090	0,0
Berørt	1833/20/18/1115	0,0
Berørt	1833/20/18/1117	0,0
Berørt	1833/20/18/1118	0,0

Berørt	1833/20/18/1120	0,0
Berørt	1833/20/18/1158	0,0
Berørt	1833/20/18/1159	0,0
Berørt	1833/20/18/1160	0,0
Berørt	1833/20/18/1161	0,0
Berørt	1833/20/18/1162	0,0
Berørt	1833/20/18/1168	0,0
Berørt	1833/20/18/1170	0,0
Berørt	1833/20/18/1174	0,0
Berørt	1833/20/18/1175	0,0
Berørt	1833/20/18/1176	0,0
Berørt	1833/20/18/1185	0,0
Berørt	1833/20/18/1197	0,0
Berørt	1833/20/18/1198	0,0
Berørt	1833/20/18/1221	0,0
Berørt	1833/20/18/1228	0,0
Berørt	1833/20/18/1233	0,0
Berørt	1833/20/18/1262	0,0
Berørt	1833/20/18/1263	0,0
Berørt	1833/20/18/1277	0,0
Berørt	1833/20/18/1281	0,0
Berørt	1833/20/18/1298	0,0
Berørt	1833/20/18/1321	0,0
Berørt	1833/20/18/1335	0,0
Berørt	1833/20/18/1338	0,0
Berørt	1833/20/18/1412	0,0
Berørt	1833/20/18/1419	0,0
Berørt	1833/20/18/1431	0,0
Berørt	1833/20/18/1456	0,0
Berørt	1833/20/18/1502	0,0
Berørt	1833/20/18/1510	0,0
Berørt	1833/20/18/1511	0,0
Berørt	1833/20/18/1531	0,0
Berørt	1833/20/18/1532	0,0
Berørt	1833/20/18/1533	0,0
Berørt	1833/20/18/1553	0,0
Berørt	1833/20/18/1559	0,0
Berørt	1833/20/18/1582	0,0
Berørt	1833/20/18/1600	0,0
Berørt	1833/20/18/1604	0,0
Berørt	1833/20/18/1613	0,0
Berørt	1833/20/18/1616	0,0
Berørt	1833/20/18/1637	0,0
Berørt	1833/20/18/1639	0,0
Berørt	1833/20/18/1640	0,0
Berørt	1833/20/18/1642	0,0
Berørt	1833/20/18/1643	0,0
Berørt	1833/20/18/1644	0,0
Berørt	1833/20/18/1646	0,0
Berørt	1833/20/18/1648	0,0
Berørt	1833/20/18/1650	0,0
Berørt	1833/20/18/1651	0,0
Berørt	1833/20/18/1652	0,0
Berørt	1833/20/18/1656	0,0
Berørt	1833/20/18/1658	0,0
Berørt	1833/20/18/1659	0,0
Berørt	1833/20/18/1660	0,0
Berørt	1833/20/18/1661	0,0
Berørt	1833/20/18/1664	0,0
Berørt	1833/20/18/1665	0,0
Berørt	1833/20/19	0,0
Berørt	1833/20/19/140	0,0
Berørt	1833/20/19/141	0,0
Berørt	1833/20/19/946	0,0
Berørt	1833/20/19/1106	0,0
Berørt	1833/20/19/1137	0,0
Berørt	1833/20/19/1144	0,0
Berørt	1833/20/19/1153	0,0

Berørt	1833/20/19/1584	0,0
Berørt	1833/20/19/1639	0,0
Berørt	1833/20/21	0,0
Berørt	1833/20/22	0,0
Berørt	1833/20/28	0,0
Berørt	1833/20/30	0,0
Berørt	1833/20/33	0,0
Berørt	1833/20/34	0,0
Berørt	1833/20/37	0,0
Berørt	1833/20/40	0,0
Berørt	1833/20/40/0/2	0,0
Berørt	1833/20/41	0,0
Berørt	1833/20/42	0,0
Berørt	1833/20/43	0,0
Berørt	1833/20/47	0,0
Berørt	1833/20/48	0,0
Berørt	1833/20/49	0,0
Berørt	1833/20/50	0,0
Berørt	1833/20/51	0,0
Berørt	1833/20/54	0,0
Berørt	1833/20/55	0,0
Berørt	1833/20/56	0,0
Berørt	1833/20/57	0,0
Berørt	1833/20/58	0,0
Berørt	1833/20/59	0,0
Berørt	1833/20/60	0,0
Berørt	1833/20/63	0,0
Berørt	1833/20/63/1488	0,0
Berørt	1833/20/63/1489	0,0
Berørt	1833/20/63/1520	0,0
Berørt	1833/20/63/1521	0,0
Berørt	1833/20/64	0,0
Berørt	1833/20/65	0,0
Berørt	1833/20/65/161	0,0
Berørt	1833/20/65/162	0,0
Berørt	1833/20/65/163	0,0
Berørt	1833/20/65/165	0,0
Berørt	1833/20/65/212	0,0
Berørt	1833/20/65/237	0,0
Berørt	1833/20/65/247	0,0
Berørt	1833/20/65/336	0,0
Berørt	1833/20/65/456	0,0
Berørt	1833/20/65/697	0,0
Berørt	1833/20/65/795	0,0
Berørt	1833/20/65/942	0,0
Berørt	1833/20/65/1079	0,0
Berørt	1833/20/65/1204	0,0
Berørt	1833/20/65/1205	0,0
Berørt	1833/20/65/1213	0,0
Berørt	1833/20/65/1214	0,0
Berørt	1833/20/65/1218	0,0
Berørt	1833/20/65/1352	0,0
Berørt	1833/20/65/1369	0,0
Berørt	1833/20/65/1387	0,0
Berørt	1833/20/65/1446	0,0
Berørt	1833/20/65/1499	0,0
Berørt	1833/20/65/1666	0,0
Berørt	1833/20/68	0,0
Berørt	1833/20/72	0,0
Berørt	1833/20/76	0,0
Berørt	1833/20/81	0,0
Berørt	1833/20/84	0,0
Berørt	1833/20/85	0,0
Berørt	1833/20/88	0,0
Berørt	1833/20/223	0,0
Berørt	1833/20/225	0,0
Berørt	1833/20/236	0,0
Berørt	1833/20/242	0,0

Berørt	1833/20/248	0,0
Berørt	1833/20/250	0,0
Berørt	1833/20/251	0,0
Berørt	1833/20/259	0,0
Berørt	1833/20/265	0,0
Berørt	1833/20/284	0,0
Berørt	1833/20/287	0,0
Berørt	1833/20/294	0,0
Berørt	1833/20/342	0,0
Berørt	1833/20/356	0,0
Berørt	1833/20/361	0,0
Berørt	1833/20/373	0,0
Berørt	1833/20/383	0,0
Berørt	1833/20/442	0,0
Berørt	1833/20/472	0,0
Berørt	1833/20/476	0,0
Berørt	1833/20/484	0,0
Berørt	1833/20/492	0,0
Berørt	1833/20/514	0,0
Berørt	1833/20/552	0,0
Berørt	1833/20/558	0,0
Berørt	1833/20/586	0,0
Berørt	1833/20/589	0,0
Berørt	1833/20/648	0,0
Berørt	1833/20/664	0,0
Berørt	1833/20/689	0,0
Berørt	1833/20/716	0,0
Berørt	1833/20/733	0,0
Berørt	1833/20/740	0,0
Berørt	1833/20/772	0,0
Berørt	1833/20/773	0,0
Berørt	1833/20/778	0,0
Berørt	1833/20/803	0,0
Berørt	1833/20/805	0,0
Berørt	1833/20/806	0,0
Berørt	1833/20/822	0,0
Berørt	1833/20/831	0,0
Berørt	1833/20/864	0,0
Berørt	1833/20/874	0,0
Berørt	1833/20/898	0,0
Berørt	1833/20/920	0,0
Berørt	1833/20/921	0,0
Berørt	1833/20/922	0,0
Berørt	1833/20/930	0,0
Berørt	1833/20/931	0,0
Berørt	1833/20/935	0,0
Berørt	1833/20/936	0,0
Berørt	1833/20/940/0/1	0,0
Berørt	1833/20/940/0/2	0,0
Berørt	1833/20/947	0,0
Berørt	1833/20/952	0,0
Berørt	1833/20/960	0,0
Berørt	1833/20/994	0,0
Berørt	1833/20/997	0,0
Berørt	1833/20/998	0,0
Berørt	1833/20/999	0,0
Berørt	1833/20/1000	0,0
Berørt	1833/20/1007	0,0
Berørt	1833/20/1014	0,0
Berørt	1833/20/1016	0,0
Berørt	1833/20/1035	0,0
Berørt	1833/20/1039	0,0
Berørt	1833/20/1040	0,0
Berørt	1833/20/1048	0,0
Berørt	1833/20/1053	0,0
Berørt	1833/20/1056	0,0
Berørt	1833/20/1061	0,0
Berørt	1833/20/1070	0,0

Berørt	1833/20/1071	0,0
Berørt	1833/20/1075	0,0
Berørt	1833/20/1076	0,0
Berørt	1833/20/1080	0,0
Berørt	1833/20/1081	0,0
Berørt	1833/20/1082	0,0
Berørt	1833/20/1084	0,0
Berørt	1833/20/1090	0,0
Berørt	1833/20/1093	0,0
Berørt	1833/20/1095	0,0
Berørt	1833/20/1098	0,0
Berørt	1833/20/1102	0,0
Berørt	1833/20/1105	0,0
Berørt	1833/20/1107	0,0
Berørt	1833/20/1108	0,0
Berørt	1833/20/1109	0,0
Berørt	1833/20/1111	0,0
Berørt	1833/20/1115	0,0
Berørt	1833/20/1116	0,0
Berørt	1833/20/1121	0,0
Berørt	1833/20/1122	0,0
Berørt	1833/20/1123	0,0
Berørt	1833/20/1128	0,0
Berørt	1833/20/1129	0,0
Berørt	1833/20/1132	0,0
Berørt	1833/20/1134	0,0
Berørt	1833/20/1137	0,0
Berørt	1833/20/1138	0,0
Berørt	1833/20/1141	0,0
Berørt	1833/20/1142	0,0
Berørt	1833/20/1149	0,0
Berørt	1833/20/1154	0,0
Berørt	1833/20/1156	0,0
Berørt	1833/20/1160	0,0
Berørt	1833/20/1162	0,0
Berørt	1833/20/1164	0,0
Berørt	1833/20/1165	0,0
Berørt	1833/20/1166	0,0
Berørt	1833/20/1169	0,0
Berørt	1833/20/1175	0,0
Berørt	1833/20/1176	0,0
Berørt	1833/20/1181	0,0
Berørt	1833/20/1182	0,0
Berørt	1833/20/1185	0,0
Berørt	1833/20/1188	0,0
Berørt	1833/20/1189	0,0
Berørt	1833/20/1191	0,0
Berørt	1833/20/1193	0,0
Berørt	1833/20/1194	0,0
Berørt	1833/20/1195	0,0
Berørt	1833/20/1196	0,0
Berørt	1833/20/1197	0,0
Berørt	1833/20/1201	0,0
Berørt	1833/20/1202	0,0
Berørt	1833/20/1205	0,0
Berørt	1833/20/1206	0,0
Berørt	1833/20/1207	0,0
Berørt	1833/20/1208	0,0
Berørt	1833/20/1209	0,0
Berørt	1833/20/1210	0,0
Berørt	1833/20/1213	0,0
Berørt	1833/20/1216	0,0
Berørt	1833/20/1219	0,0
Berørt	1833/20/1220	0,0
Berørt	1833/20/1222	0,0
Berørt	1833/20/1227	0,0
Berørt	1833/20/1228	0,0
Berørt	1833/20/1231	0,0

			Berørt	1833/20/1232	0,0
			Berørt	1833/20/1233	0,0
			Berørt	1833/20/1235	0,0
			Berørt	1833/20/1236	0,0
			Berørt	1833/20/1239	0,0
			Berørt	1833/20/1243	0,0
			Berørt	1833/20/1244	0,0
			Berørt	1833/20/1247	0,0
			Berørt	1833/20/1249	0,0
			Berørt	1833/20/1250	0,0
			Berørt	1833/20/1252	0,0
			Berørt	1833/20/1253	0,0
			Berørt	1833/20/1254	0,0
			Berørt	1833/20/1259	0,0
			Berørt	1833/20/1260	0,0
			Berørt	1833/20/1263	0,0
			Berørt	1833/20/1264	0,0
			Berørt	1833/20/1265	0,0
			Berørt	1833/20/1266	0,0
			Berørt	1833/20/1267	0,0
			Berørt	1833/20/1270	0,0
			Berørt	1833/20/1273	0,0
			Berørt	1833/20/1279	0,0
			Berørt	1833/20/1285	0,0
			Berørt	1833/20/1288	0,0
			Berørt	1833/20/1289	0,0
			Berørt	1833/20/1290	0,0
			Berørt	1833/20/1294	0,0
			Berørt	1833/20/1322	0,0
			Berørt	1833/20/1323	0,0
			Berørt	1833/300/1	0,0
			Mottaker	1833/20/1326	109 162,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.09.2013	Avgiver	1833/20/65	-478,5
	Matrikkelført:	10.09.2013	Berørt	1833/20/65/1111	0,0
			Berørt	1833/20/383	0,0
			Berørt	1833/20/484	0,0
			Tidligere festegrunn	1833/20/65/81	0,0
			Mottaker	1833/20/1089	478,5
Grunneiendom fra feste	Forretning:	10.05.1996	Avgiver	1833/20/65/1227	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/484	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.05.1996	Avgiver	1833/20/65	-2 097,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/484	2 097,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lars Meyers gate 7 A	H0101	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 A	H0102	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 A	H0201	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Lars Meyers gate 7 A	H0202	Bolig	60,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 A	H0301	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Lars Meyers gate 7 A	H0302	Bolig	60,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 A	H0401	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Lars Meyers gate 7 A	H0402	Bolig	50,0	Kjøkken	1	1	1
Lars Meyers gate 7 A	H0403	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Lars Meyers gate 7 B	H0101	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 B	H0102	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 B	H0201	Bolig	60,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 B	H0202	Bolig	60,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 B	H0301	Bolig	60,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 B	H0302	Bolig	60,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 B	H0401	Bolig	25,0	Kjøkken	1	1	1
Lars Meyers gate 7 C	H0101	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 C	H0102	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 C	H0201	Bolig	60,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 C	H0202	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Lars Meyers gate 7 C	H0301	Bolig	60,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 C	H0302	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Lars Meyers gate 7 C	H0401	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 C	H0402	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Lars Meyers gate 7 C	H0403	Bolig	95,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	521,0	Rammetillatelse:	03.09.1960
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 176,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 176,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.03.1962
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	25
Bygningsnr:	11996507			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		420,0		420,0			
H01	6	435,0		435,0			
H02	6	435,0		435,0			
H03	6	440,0		440,0			
H04	7	446,0		446,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ranheimgata 11	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Ranheimgata 11	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Ranheimgata 11	H0201	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Ranheimgata 11	H0202	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Ranheimgata 11	H0301	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Ranheimgata 11	H0302	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	649,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	

Oppvarming:		BRA totalt:	649,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1961
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	11996515			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			161,0		161,0				
H01	2		160,0		160,0				
H02	2		164,0		164,0				
H03	2		164,0		164,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.09.1960
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	58,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	58,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.09.1963
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	12068360			Antall etasjer:	1

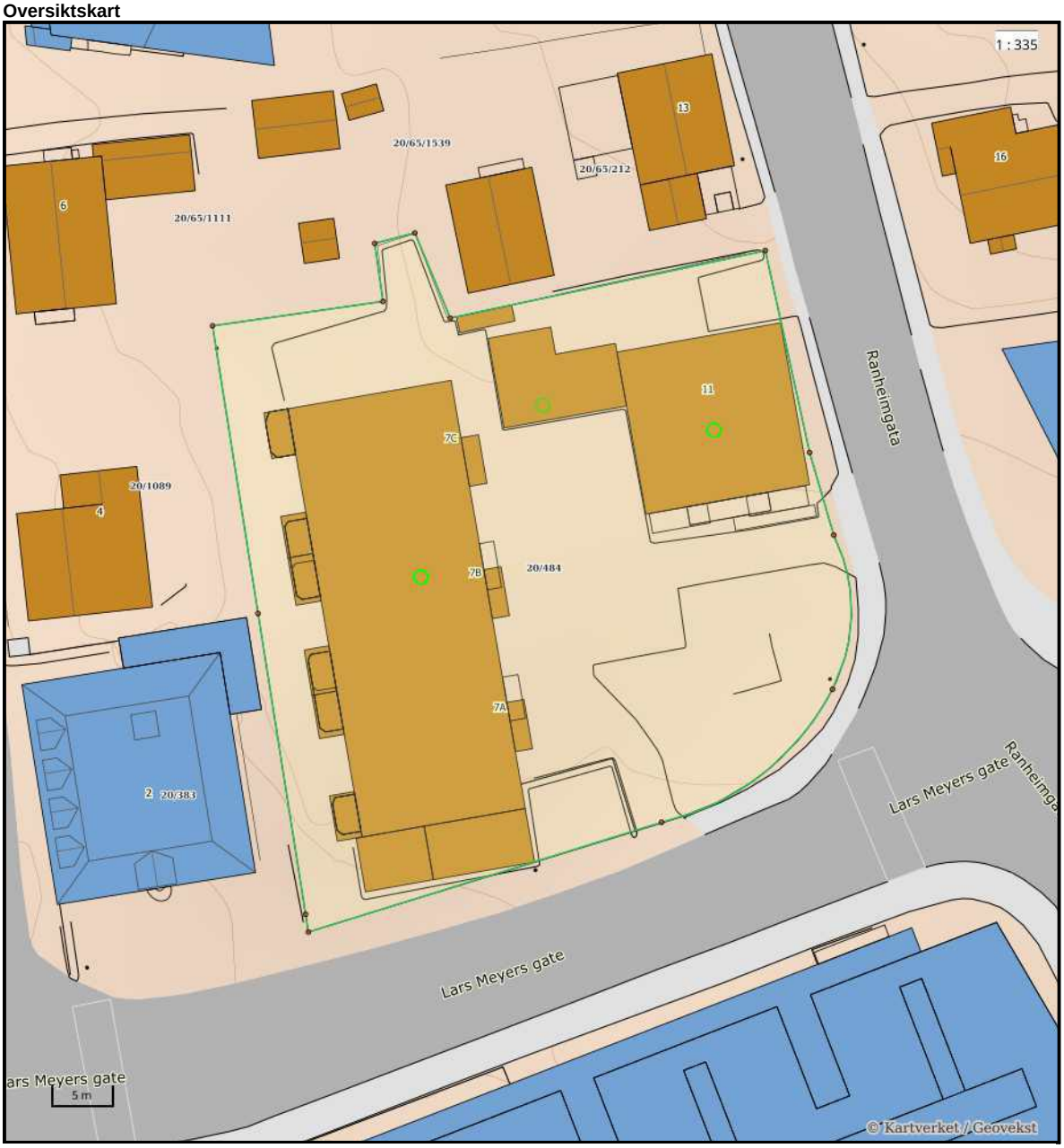
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				58,0	58,0				

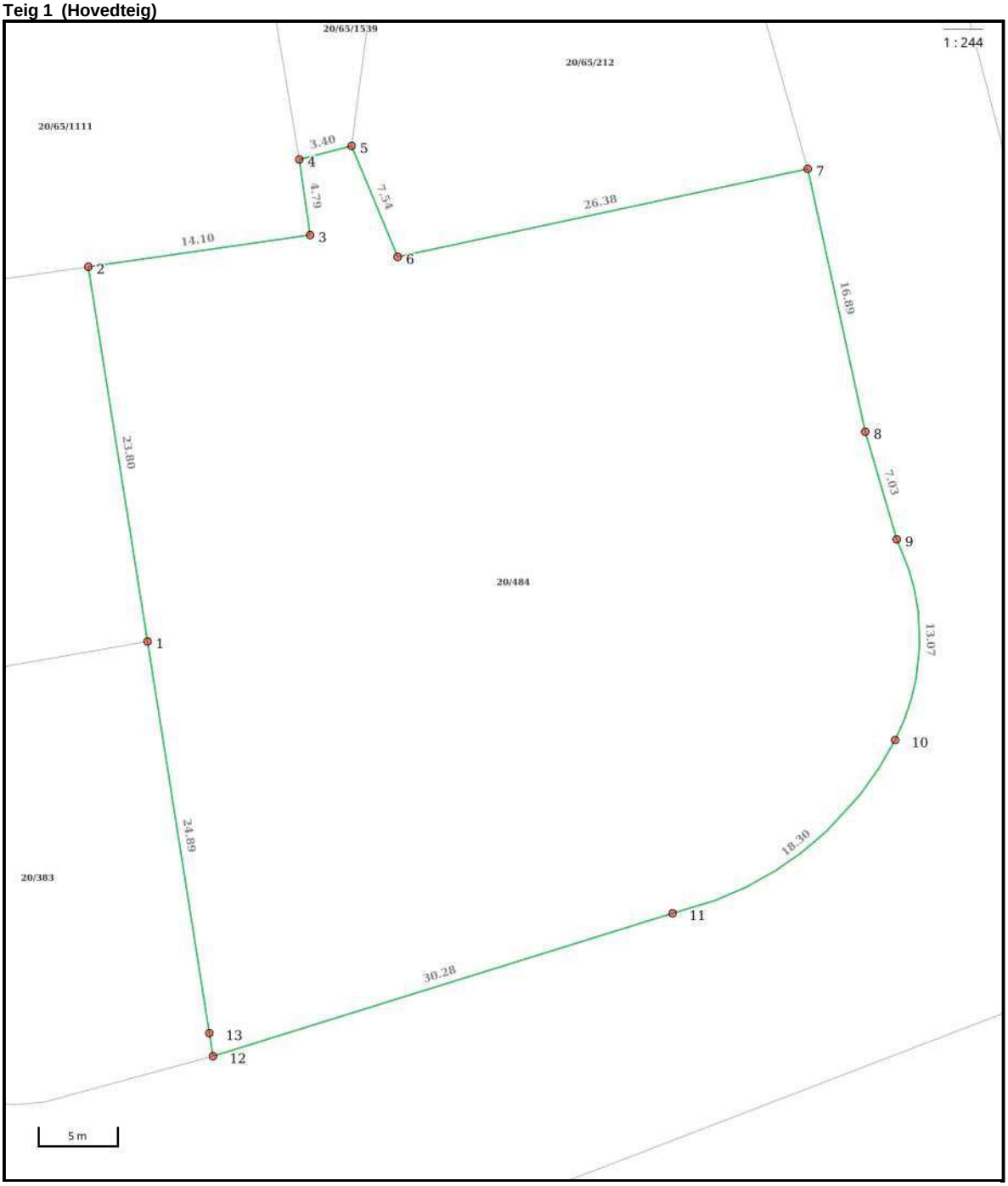
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg

Areal og koordinater

Areal: 2 126,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 355 065,01	461 188,67	23,80m	Genererte data (interpolasjon): Vektet middel	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 355 088,52	461 184,94	14,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 355 090,52	461 198,90	4,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 355 095,26	461 198,22	3,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 355 096,11	461 201,51	7,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 355 089,15	461 204,41	26,38m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 355 094,67	461 230,21	16,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 355 078,17	461 233,83	7,03m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 355 071,42	461 235,81	13,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	13,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 355 058,82	461 235,71	18,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	20,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 355 047,95	461 221,71	30,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 355 038,98	461 192,79	1,47m	Genererte data (interpolasjon): Vektet middel	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	7 355 040,43	461 192,56	24,89m	Genererte data (interpolasjon): Vektet middel	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

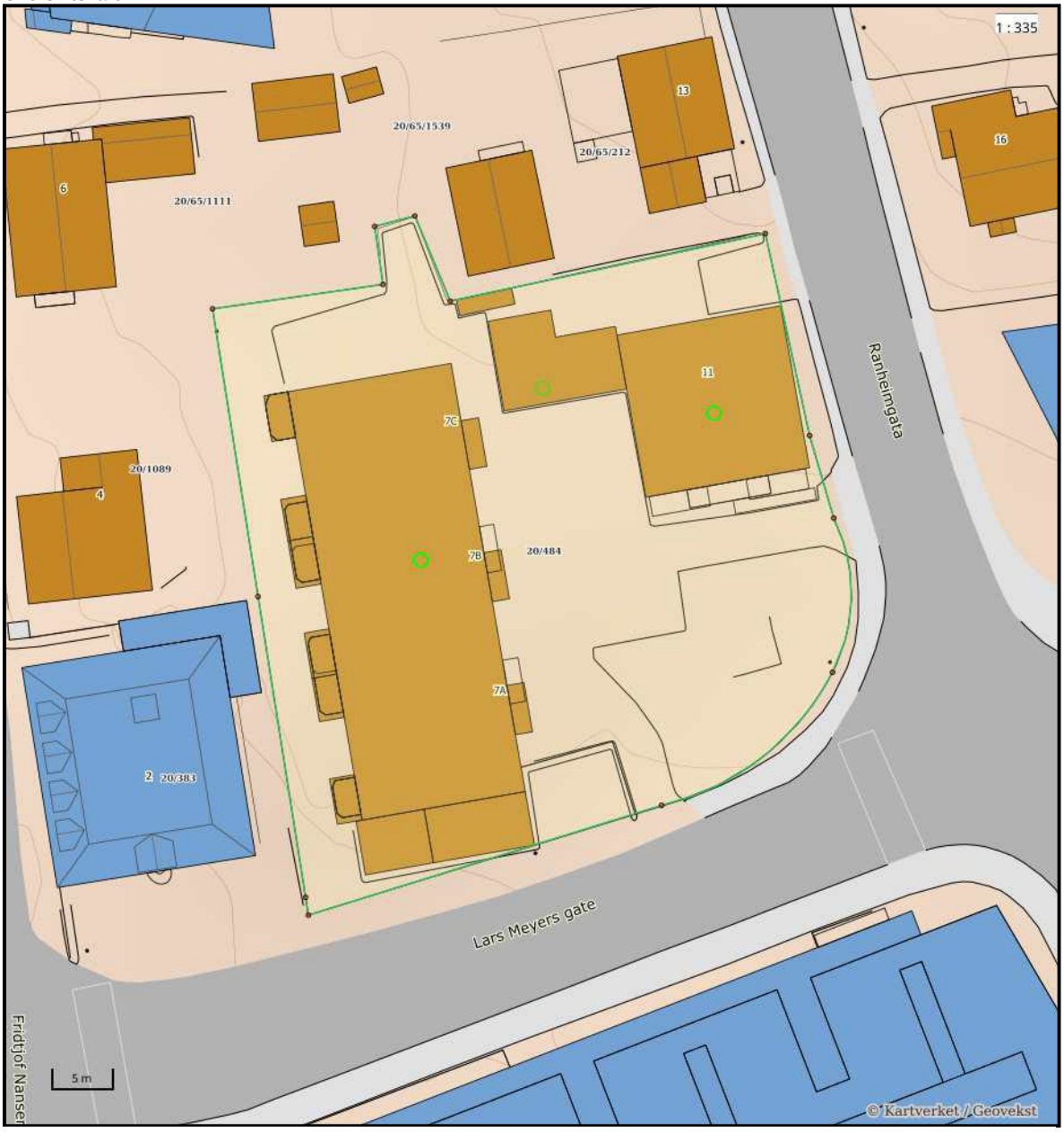
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	20	/	484	/	0	/	0

Oversiktskart



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

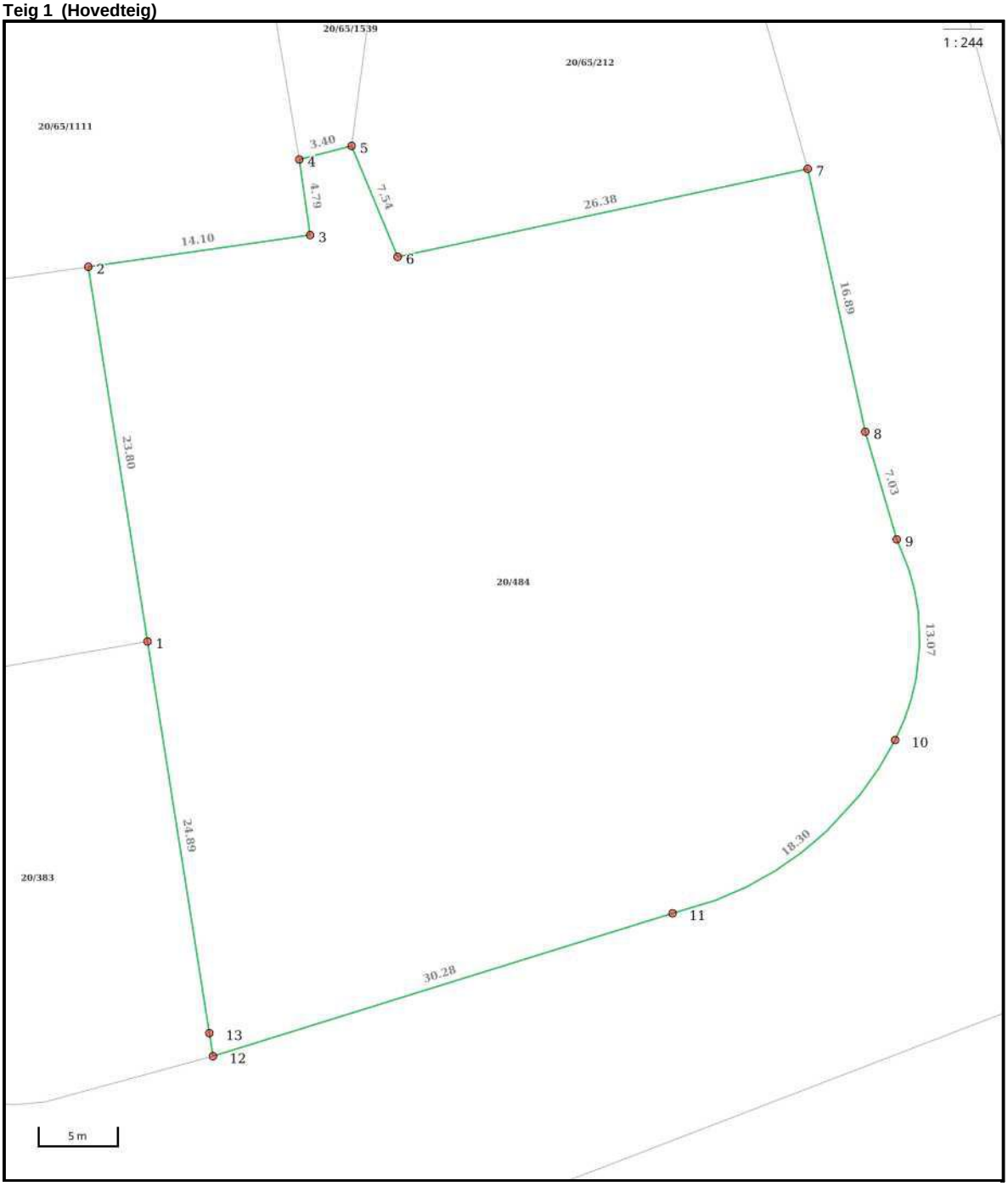
Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 126,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 355 065,01	461 188,67	23,80m	Genererte data (interpolasjon): Vektet middel	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 355 088,52	461 184,94	14,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 355 090,52	461 198,90	4,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 355 095,26	461 198,22	3,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 355 096,11	461 201,51	7,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 355 089,15	461 204,41	26,38m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 355 094,67	461 230,21	16,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 355 078,17	461 233,83	7,03m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 355 071,42	461 235,81	13,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	13,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 355 058,82	461 235,71	18,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	20,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 355 047,95	461 221,71	30,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 355 038,98	461 192,79	1,47m	Genererte data (interpolasjon): Vektet middel	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	7 355 040,43	461 192,56	24,89m	Genererte data (interpolasjon): Vektet middel	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Rana kommune

Reguleringsplankart

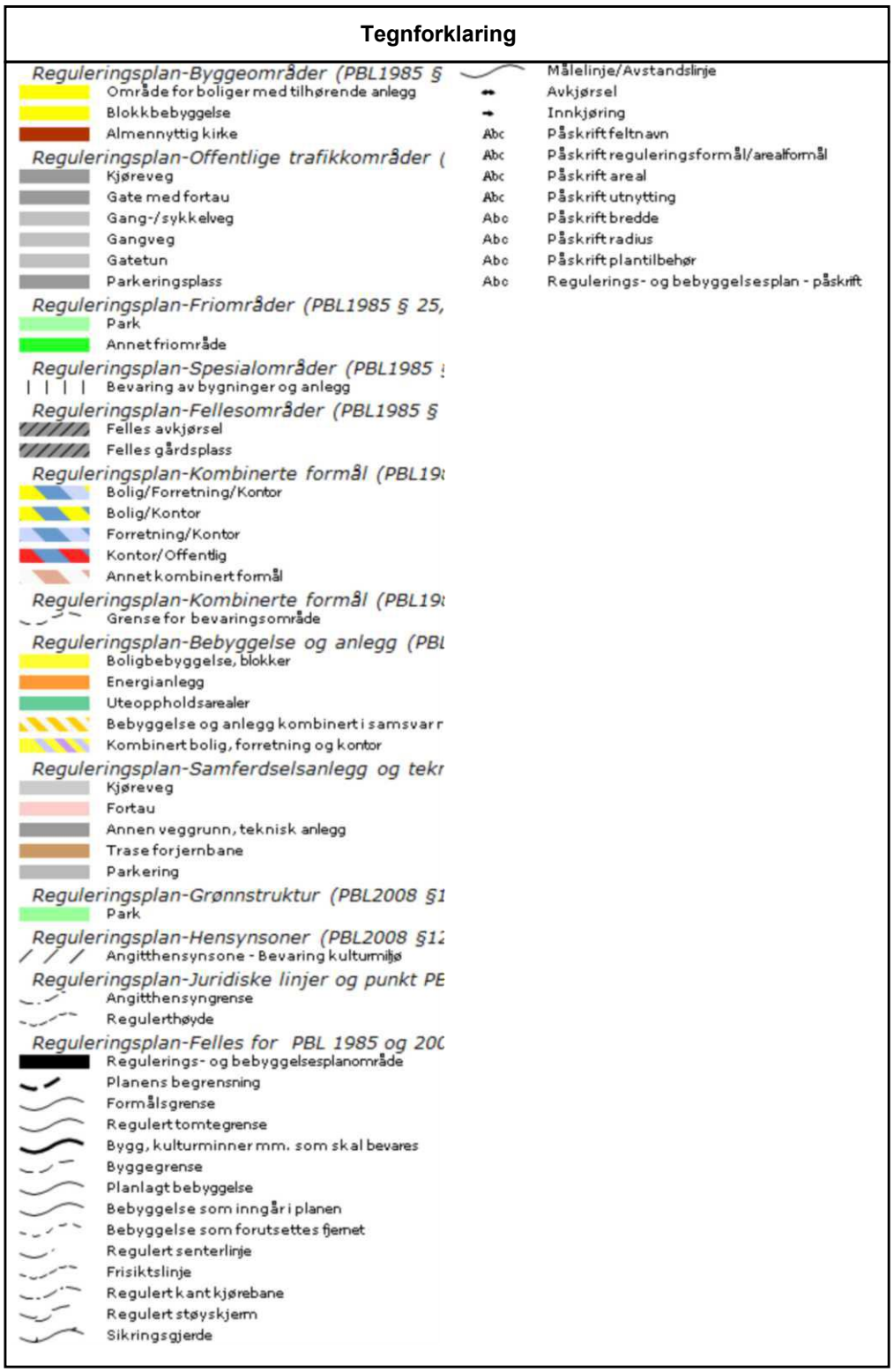
Eiendom: 20/484
Adresse: Lars Meyers gate 7B
Dato: 09.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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


Tegnforklaring
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Blokkbebyggelse
Almennyttig kirke
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gate med fortau
Gang-/sykkelveg
Gangveg
Gatetun
Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Annet friområde
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985
Bevaring av bygninger og anlegg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles avkjørsel
Felles gårdsplass
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Forretning/Kontor
Kontor/Offentlig
Annet kombinert formål
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse, blokker
Energianlegg
Uteoppholdsarealer
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
Kombinert bolig, forretning og kontor
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
Kjøreveg
Fortau
Annen veggrunn, teknisk anlegg
Trase for jernbane
Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Park
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Angitthensyngrense
Regulerthøyde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Regulert støyskjerm
Sikringsgjerde
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Innkjøring
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

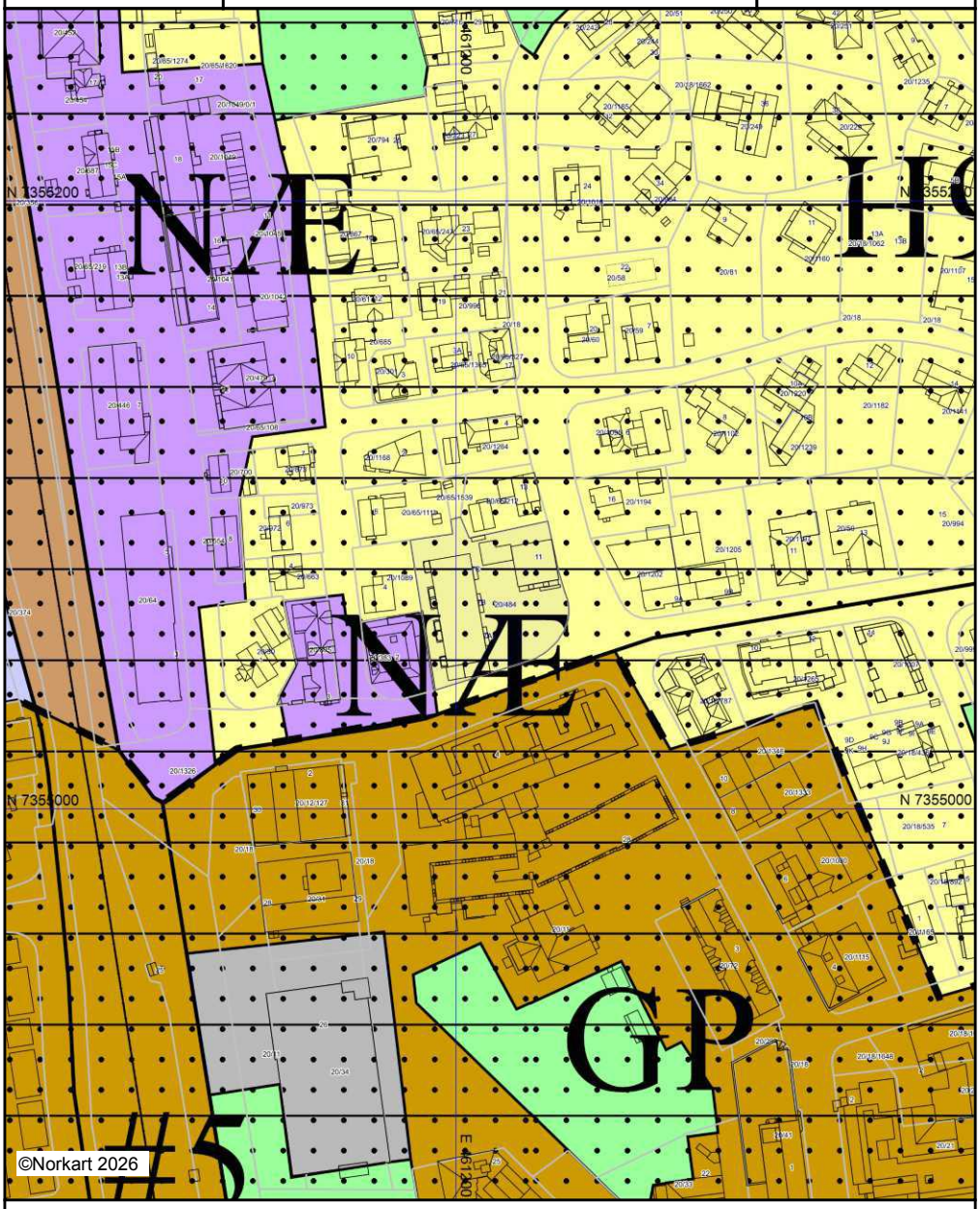
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/484
Adresse: Lars Meyers gate 7B
Dato: 09.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260198 / Julie Solheim-Jensen, tlf. 414 97 920
Lars Meyers gate 7 B, 8622 Mo I Rana
Andelsnr. 13 i FJØSTOMTA BORETTSLAG, org.nr. 948128780, RANA kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 87260198
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.09.2026

Julie Solheim-Jensen
Eiendomsmegler MNEF

414 97 920
julie.solheim@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no