



aktiv.

Revelheigata 30A, 8610 MO | RANA

**Gruben | 3-roms andelsleilighet i
2.etasje | Solrik balkong på 6 m²**



Eiendomsmegler MNEF

Amanda Varem

Mobil 480 56 343

E-post amanda.varem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana.

TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 900 000,-
Fellesgjeld:	Kr 342 810,-
Omkostn.:	Kr 8 883,-
Total ink omk.:	Kr 2 263 393,-
Felleskostn.:	Kr 7 116,-
Selger:	v/ bobestyrer Nina Lunde
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1959
BRA-i/BRA Total	70/78 m ²
Tomtstr.:	39823 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 21, bnr. 138
Andelsnr.:	87
Oppdragsnr.:	1807260094

Gruben | 3-roms andelsleilighet i 2.etasje | Solrik balkong på 6 m²

Velkommen til Revelheigata 30A!

Leiligheten ligger i et veletablert, stille og rolig boområde på Gruben. Umiddelbar nærhet til bussholdeplass og flotte turområder sommer som vinter. Gang/sykkelavstand til det man trenger i hverdagen.

Leiligheten beliggende i 2.etasje, inneholder gang, bad/vaskerom, toalett, kjøkken, stue og samt to soverom. Fra stuen er det adgang til en solrik balkong på ca. 6 m².

I tillegg er det 3 private boder på ca 8 m² i kjelleretasjen.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	68
Budskjema	163

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjelleretasje

BRA-e: 8 m² Inneholder: 3 boder. Alle boder er merket med H0201 og er ca. 3 m², hver bod.

2. etasje

BRA-i: 70 m² Inneholder: Gang, bad/vaskerom, toalettrom, 2 soverom, stue og kjøkken.

TBA: 6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

39 823 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har felles eiet tomt som er opparbeidet med grøntarealer og asfalterte veier og parkeringer.

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Gruben i et populært borettslag, i ett rolig boligområde, ca. 3 km nordøst for Mo sentrum.

Området er kjent for å være barnevennlig og gode tilgang til hverdagens nødvendigheter. Innenfor kort avstand finner man både barneskole og barnehager, noe som gjør hverdagslogistikken enkel for familier. Dagligvarebutikker, bensinstasjon, frisør og tannlege er også lett tilgjengelig i umiddelbar nærhet.

For de som verdsetter aktivitet og friluftsliv, er det etablert en kunstgressbane og en ny fotballbinge like ved skolene. Et kommunalt idrettsanlegg og en trimløype ligger ca. 2 km unna, og tilbyr flotte muligheter for trening og rekreasjon. Området byr på en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til et variert tjenestetilbud.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei - se kart.

Bebyggelsen

Bebyggelse i nærområdet består av en blanding av blokker og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Helgeland Bbl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. tilstandsrapport

Oppforet sperretak på betongkonstruksjon. Yttertak tekket med Asfaltpapp. Yttervegger oppført i en kombinasjon av betong og bindingsverk med fasadeplater og marmoroc fasadestein. Luftelyrer og pipebeslag av stål. Takrenner og nedløp av aluminium. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør, PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong på ca 7m². Rekkverk av plater. Rekkverkshøyde er 110cm. Gulv dekket med impregnerte bord.

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

Verditakst

Kr 1 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Tilleggskommentar:

Jeg har ikke kjennskap til om det er bestilt Norgespris på strøm. Dette er en borettslagsleilighet. Jeg gjør samtidig oppmerksom på at jeg IKKE er selger, men har salgsfullmakt i kraft av å være bostyrer under offentlig skifte.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgssoppgaven.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder gang, bad/vaskerom, separat toalettrom, kjøkken, stue og to soverom. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 6 m². I tillegg disponerer leiligheten tre private boder i kjelleretasjen på totalt ca. 8 m².

Bad/vaskerommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Gulvet er belagt med våtromsbelegg på betong, og veggene har våtromsplater. Badet må påregnes totalrenovering og er derfor kun overordnet beskrevet.

Kjøkkenet har innredning med laminerte skrog og slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps blandebatteri. Det er fliser og Kitchen Board mellom benk og overskap, samt belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med kullfilter.

Leiligheten har separat toalettrom og oppvarmes med elektrisitet.

Standard

Gulv: Kombinasjon av parkett, laminat og banebelegg.

Vegger: Kombinasjon av tapet og malt strie.

Himling: Malt strie, malt pusset betong og malte himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av soli. Felles røranlegg er renoverert i forbindelse med rørrenoveringen i brl.
- Boligen har naturlig ventilasjon.

- Benkmontert v/v-bereder på ca. 120 liter.
- Porttelefon montert.
- Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felles trapperom.
- Det elektriske anlegget ble sist kontrollert av Linea 10.09.2012. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.
- Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater.

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

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Innvendig

Overflater: Parkettgulvet på stuen har en del åpne endeskjøter. Malte betonghimlinger har en del krakelering i malingen.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner

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

Varmtvannstank: Berederen er bygd inn i hjørneskap på kjøkkeninnredningen er derfor ikke inspisert. Ukjent alder og tilstand.

Kjøkken

Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Spesialrom

Overflater og konstruksjon (toalettrom): Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Våtrom

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

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

Utvendig

Tak-og veggkonstruksjon/ andre utvendige forhold: Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers

selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier

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

Tomteforhold

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

Våtrom

Tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er foretatt Indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflatene rundt sluken. Litt forhøyede verdier ble funnet i overflaten rundt sluken.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarene som står i leiligheten følger med i handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Integrert hvitevarer: Oppvaskmaskin.

Alt annet er frittstående.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett fra Canal Digital i henhold til avtale "Komplett 10". Digital T-WE basis og 100 poeng til å velge eget innhold.

Modem med 10/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Parkering

Uspesifisert parkeringer på borettslaget sin tomt.

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansiennitet.

Forsikringselskap og Polisenummer

If skadeforsikring, polisenummer SP56324

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet ved elektrisitet og vedfyring.

Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen. El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 900 000

Omkostninger kjøper

1 900 000 (Prisantydning)

342 810 (Andel av fellesgjeld)

2 242 810 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 493 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

8 883 (Omkostninger totalt)

17 783 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 583 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 251 693 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 260 593 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 263 393 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 735 769 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 943 077 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter (f.om. 04.11.2025)

Felleskostnader: 6 466,-

Måler (strøm Gruben Brl): 500,-

Objekt (vask fellesareal): 150,-

Felleskostnadene dekker blant annet felles forsikring på eiendommen, kommunale avgifter, renovasjon, forretningsførsel, brøyting, avsetting til vedlikehold, avdrag og renteomkostninger på fellesgjeld. Innboforsikring må den enkelte sørge for selv.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester i fellesutgiftene eller avgjørelser i borettslagets styre som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 116

Andel Fellesgjeld

Kr 342 810

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.11.2025

Andel fellesformue

Kr 8 130

Andel fellesformue dato

04.11.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Gruben Borettslag A/l

Organisasjonsnummer

952152327

Andelsnummer

87

Om borettslaget

Gruben Borettslag er et veletablert og godt drevet borettslag med lang historie, oppført tidlig på 1960-tallet. Borettslaget har i dag totalt ca. 192 leiligheter fordelt på flere bygg i området, noe som gjør det til ett av de større borettslagene i Rana kommune.

Bebyggelsen består hovedsakelig av praktiske og funksjonelle leiligheter som passer for både enslige, par og barnefamilier, med varierende størrelser og planløsninger. Boligene ligger i grønne og rolige omgivelser, med interne gangveier, lekeområder og felles uterom.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 44487172496, Grong Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.11.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 159

Saldo per 04.11.2025: 65 906 411

Andel av saldo: 342 810

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2065)

Flytende rente

Refinansiering og nye garasjer

Sikringsordning fellesgjeld

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS (org.nr. 998102391) for sikring mot tap av felleskostnader fra 01.01.2013.

Forkjøpsrett

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

Informasjonsskriv ang. forkjøpsrett er vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Oppsummering av generalforsamling avholdt 07.04.2025.

- Det ble gjennomført uttynning og fjerning av trær og kratt langs støyskjermen (gjerdet) mot Storgata sommeren 2024. Styret vil vurdere enkeltsaker nå i 2025, men vi anbefaler ikke en ny runde med nedhogst. Nyplanting er kostbart og bør ikke prioriteres nå.
- Gjerdet mot Hanna Bechs vei skal rustes opp. Det vil også bli sendt en søknad til kommunen om å få etablert en ny støyskjerm mot Storgata.
- Styret følger opp saken videre og vil sørge for at søppeldunkene blir tydelig merket.
- Styret foretar en gjennomgang for å sikre at tilfluktsrommene er i forskriftsmessig stand. Det vil bli informert om hvilke blokker som har tilfluktsrom.
- Styret gis fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr 5 mill. Det søkes om et annuitetslån med en løpetid på inntil 30 år. Som sikkerhet for lånet tilbys pant i borettslagets eiendom gnr 21, bnr 138 i rana kommune, om nødvendig foran borettsinnskuddene.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. Godkjenning fra alle i oppgangen eller husrekka skal også foreligge. Søknad skjer på eget skjema. Det er ikke tillatt å lufte hund på borettslagets fellesområde unntatt vei. Styret kan samtykke i dyrehold

dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Husk pose når du lufter hund.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 138 i Rana kommune. Andelsnr. 87 i Gruben Borettslag A/l med orgnr. 952152327

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1833/21/138:

13.03.1975 - Dokumentnr: 1445 - Erklæring/avtale

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag al.

Overført fra: Knr:1833 Gnr:21 Bnr:4 Fnr:54

20.10.2006 - Dokumentnr: 504580 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:21 Bnr:4

20.10.2006 - Dokumentnr: 504580 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1833 Gnr:21 Bnr:4 Fnr:54

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for blokk 26, 28, 30 og 32. Datert 15.10.1959.

Rana kommune har oversendt ustemplede tegninger dat. 06.07.1957, tegninger stemmer med dagens bruk.

Det er borettslagets ansvar å sørge for at nødvendige dokumenter som byggegodkjente tegninger og ferdigattest er mottatt, kontrollert og godkjent hos Rana

Kommune. Søknadspliktige, interne forandringer i leiligheten er den enkelte andelseiers ansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.10.1959.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av flere gjeldende reguleringsplaner. Den overordnede planen er reguleringsplan 3077 – områderegulering for Gruben bydelssentrum, som ble vedtatt 18.06.2018. Denne planen fastsetter hovedrammene for arealbruk og videre utvikling av området. I tillegg gjelder reguleringsplan 3003 for Gruben, vedtatt 27.11.1957. Dette er en eldre reguleringsplan som fortsatt kan ha virkning for deler av eiendommen der nyere planer ikke har erstattet den.

Videre er reguleringsplan 3085 – detaljregulering for Gruben sentrum – under utarbeidelse. Denne planen er per i dag ikke vedtatt, men vil ved ferdigstilling kunne gi mer detaljerte bestemmelser for eiendommen innenfor rammene av gjeldende områderegulering.

Eiendommen er også omfattet av kommuneplanens arealdel gjennom kommunedelplan KDP2013 for Mo og omegn, vedtatt 16.06.2014. Eiendommen ligger innenfor et areal på ca. 39 823 m² avsatt til nåværende boligbebyggelse. Kommuneplanen stiller bestemmelser knyttet til blant annet fysisk utforming av anlegg samt krav til vannforsyning, avløp, veg og annen transportinfrastruktur. Det fremgår videre at gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde innenfor området.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtagelse (utover slik den fremstår på visning).

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

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

Meglere vederlag

Fastprovisjon kr 50 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 11 500,- tilretteleggingshonorar kr 8 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 260,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

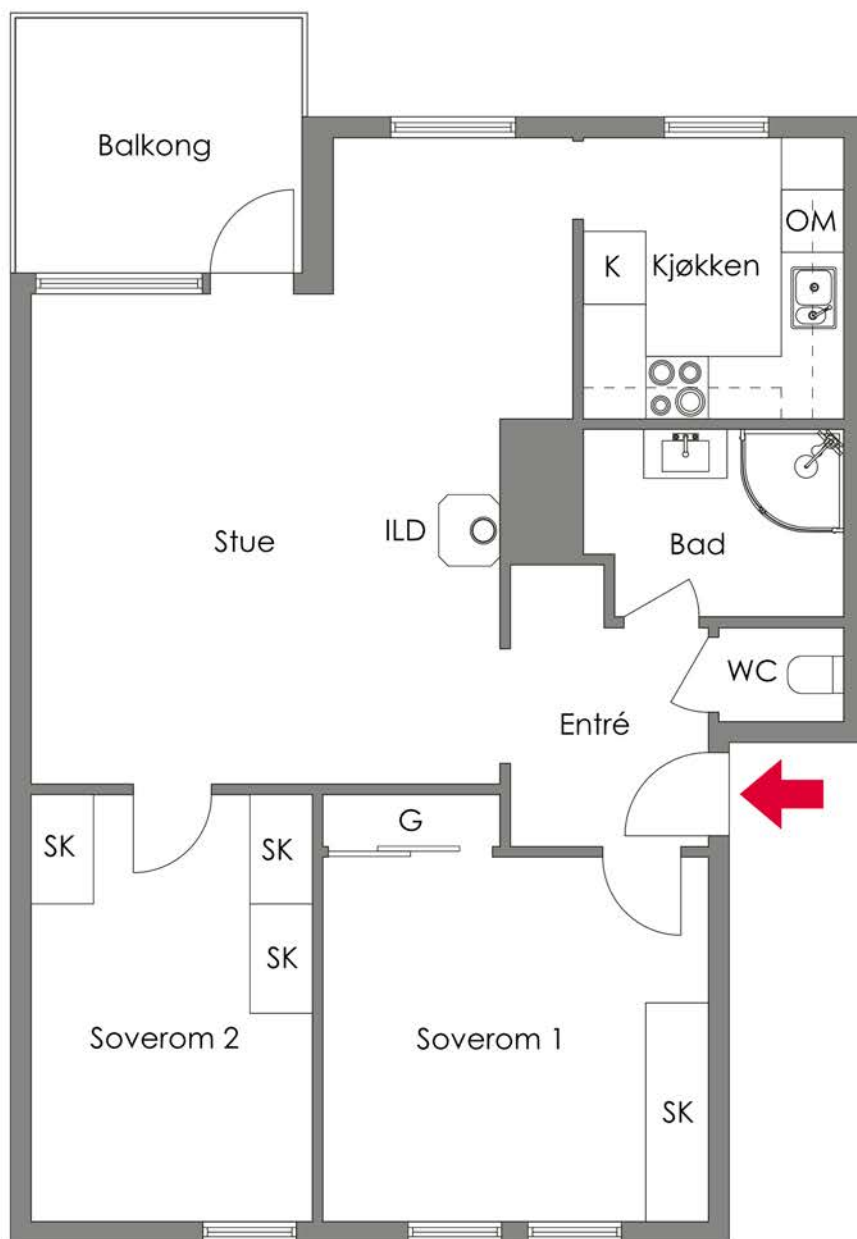
Amanda Varem
Eiendomsmegler MNEF
amanda.varem@aktiv.no
Tlf: 480 56 343

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

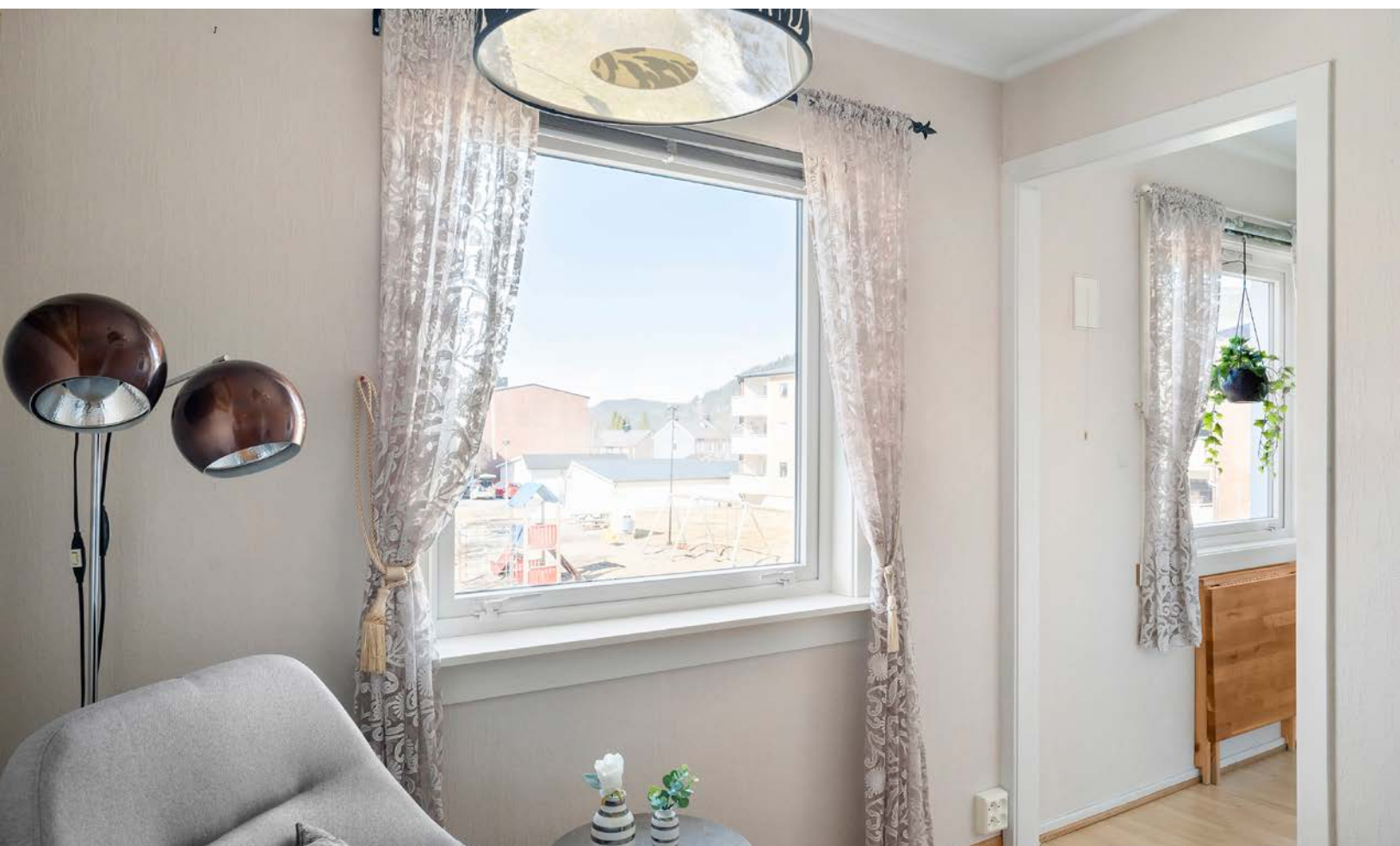
10.04.2026



Revelheigata 30A







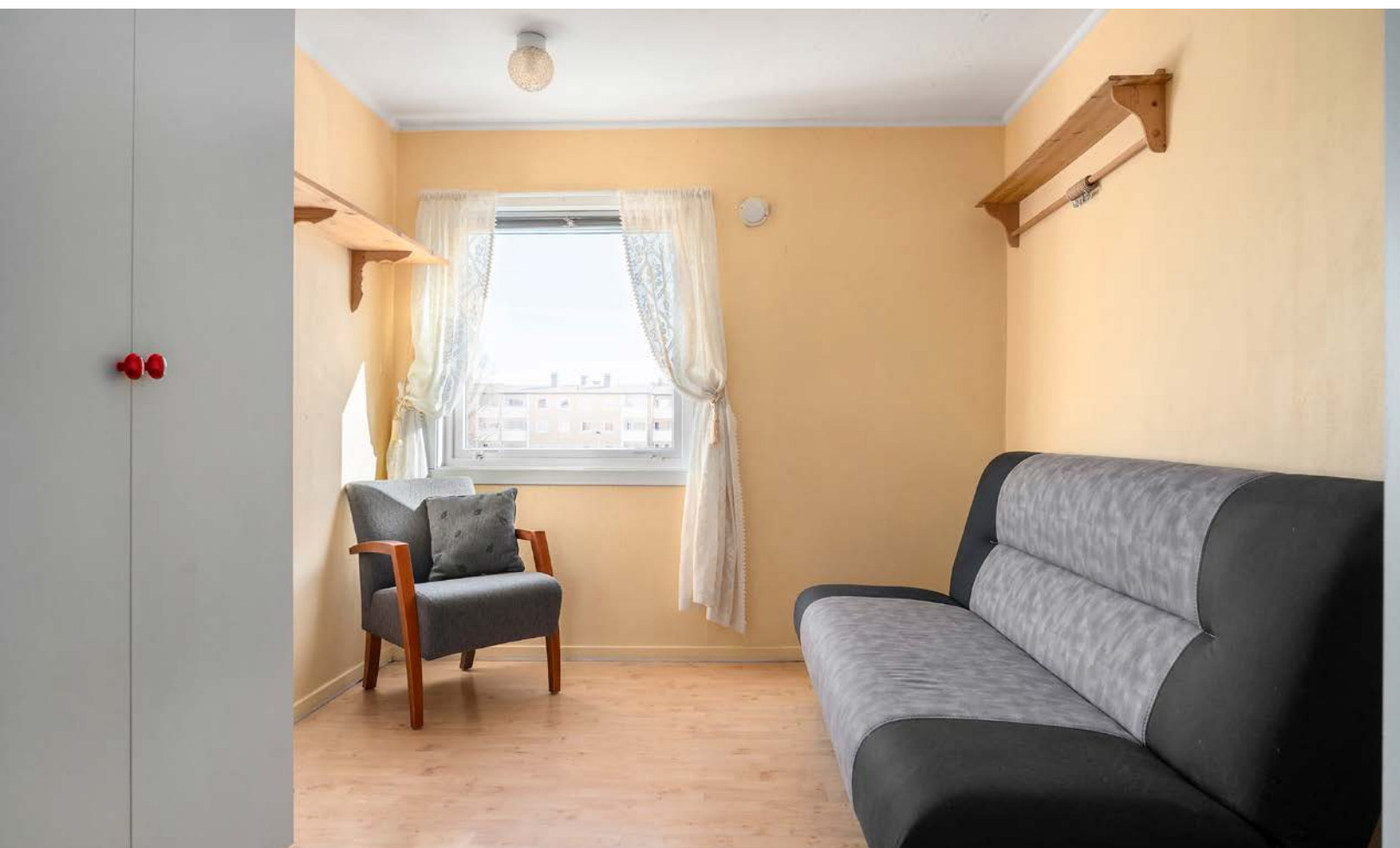

















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Revelheigata 30 A, 8610 MO I RANA
-  RANA kommune
-  gnr. 21, bnr. 138
-  Andelsnummer 87

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 03.12.2025

Oppdragsnr.: 21602-1101

Eiendomsverdi ref nr: BO1229

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: Olaf Andreas Karstensen

Vår ref: Olaf Karstensen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helbo Takst

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

John-Roger Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jrh@helgelandbbl.no
911 31 448



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot bygge regler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en normal standard innvendig, men det må påregnes generell oppgradering av overflater.

De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimering, etc.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takst dokumentet.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Utvendig vedlikehold av bygningsmassen er det Gruben borettslag som forestår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført sperretak på betongkonstruksjon. Yttertak tekket med Asfaltpapp.

Yttervegger oppført i en kombinasjon av betong og bindingsverk med

fasadeplater og marmoroc fasadestein.

Luftelyrer og pipebeslag av stål.

Takrenner og nedløp av aluminium.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør, PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong på ca 7m². Rekkverk av plater. Rekkverkshøyde er 110cm.

Gulv

dekket med impregnerte bord.

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

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

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske

installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv belagt i en kombinasjon av parkett, laminat og banebelegg.

Vegger i en kombinasjon av tapet og malt strie. Himlingen med malt strie, malt pusset betong og malte himlingsplater.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m³ i første etasje.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn. Sotluke i felles kjeller.

Boder i kjelleren med gulv er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innvending felles trapp av betong med terrassebelegg lagt i trinn og repos.

Innvendig har boligen eldre malte slette finerte dører. Garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

På generelt grunnlag vil bad som er bygd før innføringen av TEK 97, automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks.

Baderommet må påregnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

Baderommet ansees å måtte totalrenoveres og er derfor kun beskrevet i grove trekk.

Badet har innredning med nedfelt vask, dusjkabinett og opplagt vann og avløp til vaskemaskin.

Gulvet er lagt med våtromsbelegg på betonggulv. Dårlig tilpasset rundt sluken.

Veggene har våtromsplater, med skader og utettheter.

Himling er kledd med malte himlingsplater.

Baderommet har en ikke fungerende membran på golv og vegger. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt Indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflatene rundt sluken.

Litt forhøyede verdier ble funnet i overflaten rundt sluken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Keramiske fliser og Kitchen Board lagt på veggen mellom overskapene og kjøkkenbenken. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøp/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr ved befaring.

Det ble utført fuktøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv. Tapet lagt på veggene samt malt betongpuss i himlingen. Ventil i vegg.
Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av soli. Felles røranlegg er renovert i forbindelse med rørrenoveringen i brl.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Benkmontert v/v-bereder på ca. 120 liter.
Berederen er bygd inn i hjørneskap på kjøkkeninnredningen er derfor ikke inispisert.
Porttelefon montert.
Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felles trapperom.
Det elektriske anlegget ble sist kontrollert av Linea 10.09.2012.
Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.
Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

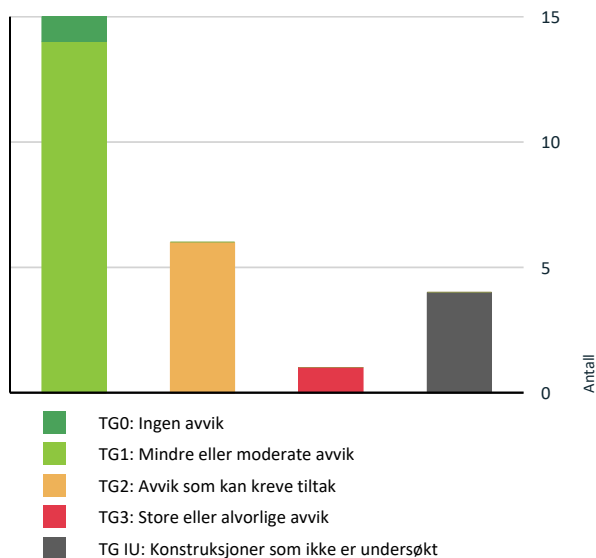
Boligbygg med flere boenheter

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

Mottatte tegninger datert 06.07.1957 stemmer overens med dagens planløsning.

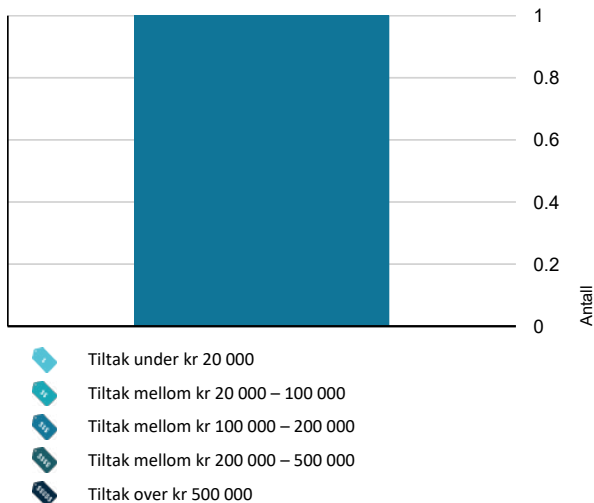
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1959

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest datert 11.10.1961

Anvendelse

Andelsleilighet for eget bruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Tak- og veggkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Oppført sperretak på betongkonstruksjon. Yttertak teknet med Asfaltpapp.
Yttervegger oppført i en kombinasjon av betong og bindingsverk med fasadeplater og marmoroc fasadestein.
Luftelyrer og pipebeslag av stål.
Takrenner og nedløp av aluminium.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør, PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.



TG I Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca 7m². Rekkverk av plater. Rekkverkshøyde er 110cm. Gulv dekket med impregnerte bord.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv belagt i en kombinasjon av parkett, laminat og banebelegg. Vegger i en kombinasjon av tapet og malt strie. Himlingen med malt strie, malt pusset betong og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulvet på stuen har en del åpne endeskjøter.

Malte betonghimlinger har en del krakelering i malingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell oppgradering av overflater må påregnes.



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

1 TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert

med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m³ i første etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn. Sotluke i felles kjeller.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boder i kjelleren med gulv er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvending felles trapp av betong med terrassobelegg lagt i trinn og repos.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen eldre malte slette finerte dører.



Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverommene.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Baderommet ansees å måtte totalrenoveres og er derfor kun beskrevet i grove trekk. Badet har innredning med nedfelt vask, dusjkabinett og opplagt vann og avløp til vaskemaskin. Gulvet er lagt med våtromsbelegg på betonggulv. Dårlig tilpasset rundt sluken. Veggene har våtromsplater, med skader og utettheter. Himling er kledd med malte himlingsplater. Baderommet har en ikke fungerende membran på golv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er foretatt Indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflatene rundt sluken. Litt forhøyede verdier ble funnet i overflaten rundt sluken.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv. Tapet lagt på veggene samt malt betongpuss i himlingen. Ventil i vegg. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av soli. Felles røranlegg er renoveret i forbindelse med rørrenoveringen i brl.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Benkmontert v/v-bereder på ca. 120 liter.
Berederen er bygd inn i hjørneskap på kjøkkeninnredningen er derfor ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er bygd inn i hjørneskap på kjøkkeninnredningen er derfor ikke inspisert. Ukjent alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør lages bedre tilkomst for kontroll av v/v-berederen

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon montert.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felles trapperom.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert av Linea 10.09.2012.

Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1959 Salget er et fullmaktsalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Salget er et fullmaktsalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Salget er et fullmaktsalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Salget er et fullmaktsalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Salget er et fullmaktsalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Salget er et fullmaktsalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparatet er fra 2022.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/70 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang,
Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Toalettrom,
3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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 2 250 000

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

2 200 000

Tillegg for andel fellesformue + 8 130

Frdrag for andel felles gjeld - 291 492

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Revelheigata 36A ,8610 MO I RANA 70 m ² 1961 2 sov	24-07-2025	2 650 000	2 580 000	303 893	2 883 893	41 198
2 Revelheigata 32A ,8610 MO I RANA 70 m ² 1959 2 sov	18-11-2024	2 500 000	2 500 000	307 176	2 807 176	40 103
3 Revelheigata 36A ,8610 MO I RANA 68 m ² 1960 2 sov	02-07-2024	2 400 000	2 400 000	307 309	2 707 309	39 813
4 Revelheigata 22A ,8610 MO I RANA 70 m ² 1959 2 sov	21-08-2024	2 450 000	2 350 000	312 088	2 662 088	38 030
5 Revelheigata 30A ,8610 MO I RANA 69 m ² 1960 2 sov	19-06-2024	2 400 000	2 300 000	298 245	2 598 245	37 656
6 Revelheigata 24B ,8610 MO I RANA 70 m ² 1960 3 sov	04-09-2025	2 300 000	2 300 000	303 893	2 603 893	37 198
7 Revelheigata 32C ,8610 MO I RANA 70 m ² 1959 2 sov	29-09-2025	2 300 000	2 175 000	343 297	2 518 297	35 976
8 Revelheigata 30A ,8610 MO I RANA 70 m ² 1960 2 sov	25-07-2024	2 400 000	2 330 000	294 848	2 624 848	33 652

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkl.strøm og vask av fellesarealer	Kr.	85 392
---	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	85 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 630 000
--	-----	---	-----------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 850 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

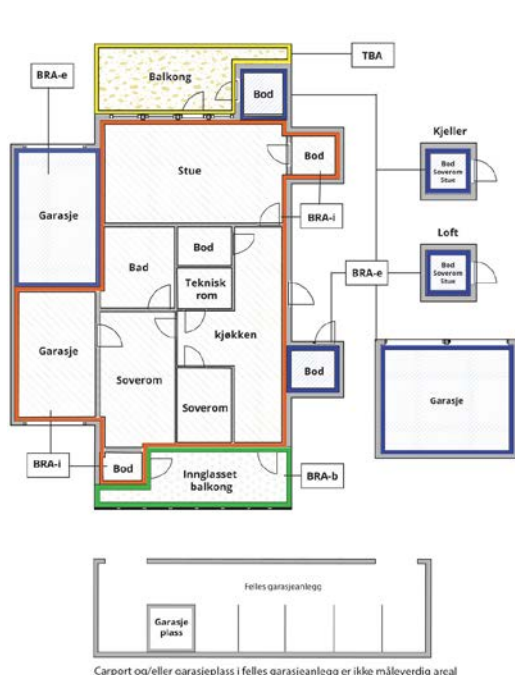
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	70			70	6
Kjeller		8		8	
SUM	70	8			6
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, toalettrom		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger datert 06.07.1957 stemmer overens med dagens planløsning.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør
	John-Roger Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	21	138		0	39822.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Revelheigata 30 A

Hjemmelshaver

Gruben Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/GRUBEN BORETTSLAG	952152327	H0201	Helgeland BBL.	Lillegård Petra Elise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
87	100 31.12.2024	4 300 31.12.2024	8 130 31.12.2024	291 492 31.12.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	19 200	
Omløpsmidler:		3 143 637	Samlet innskuddskapital:	1 405 770
Kortsiktig gjeld (-)	-	1 519 066	Langsiktig gjeld (+):	+ 58 249 156
Disponible midler:		1 624 571	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	59 654 926

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Gruben, i ett rolig boligområde, ca. 3 km nordøst for Mo sentrum.

I nærområdet er det barneskole, barnehager, dagligvarebutikker, takeaway-restauranter, tannlege, bensinstasjon.

Etablert kunstgressbane og ny fotballbinge like ved skolene. Kommunalt idrettsanlegg og trimløype ca 2 km unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende reguleringsplan 3077 Områderegulering for Gruben bydelssentrum. Plantype: Områderegulering med status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 18.06.2018

Gjeldende reguleringsplan 3003 Gruben. Plantype: Eldre reguleringsplan med status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.11.1957

Gjeldende reguleringsplan 3085 Detaljregulering for Gruben sentrum med status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

Om tomten

Borettslaget har felles eiet tomt som er opparbeidet med grøntarealer og asfalterte veier og parkeringer.

Tinglyste/andre forhold

Vaktmestertjeneste.

Felles innkjøp av strøm til andelseierne fra 2001.

Strømmåler må avleses ved salg/overdragelse

Kabel-TV og internett fra Canal Digital i henhold til avtale "Komplett 10". Digital T-WE basis og 100 poeng til å velge eget innhold.

Modem med 10/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Blokkene har tillegg for vask fellesarealer fra 2001.

Balkonger på rekkehus og blokker bygd i 2001

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansienitet

Kommuneplan

Gjeldende kommunedelplan KDP2013 Kommunedelplan for Mo og omegn med status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 16.06.2014

Delarealer Delareal 39 823 m2

KP Bestemmelse Hjemmel fysisk utforming av anlegg

Delareal 39 823 m2.

KP Detaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 39 823 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 39 823 m

KP Bestemmelse Hjemmel krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.

Ansiennetsregler: 1. Andelseiere i Gruben brl. 2. Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.

Det er to måter avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

Bebyggelsen

3 roms leilighet i 2. etasje i lavblokk.

Bebyggelse i nærområdet består av en blanding av blokker og småhusbebyggelse.

Annet

3 stk. boder i kjelleren. Alle boder er merket med H0201 og er ca. 3 kvm. hver bod.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP563240	Fullverdi	945 025 510	930 913
Kommentar Gjelder for hele brl. Betales over mnd. felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.11.2025	Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.	Innhentet	4	Nei
Vedtakter	25.05.2020		Innhentet	9	Nei
Innkalling gen.forsamling	26.03.2025		Innhentet	21	Nei
Protokoll	07.04.2025		Innhentet	4	Nei
Husordensregler	03.06.2009		Innhentet	2	Nei
Div. ferdigattester		Ferdigattester på blokker samt garasjer.	Innhentet		Nei
Boliginfo	04.11.2025		Innhentet	2	Nei
Rapport Linea	10.11.2025		Innhentet	1	Ja
Forenklet energiattest	12.11.2025		Innhentet	6	Ja
Div. tegninger		Plan og fasadetegninger blokker.	Innhentet	9	Nei
Div. tegniger		Gamle og nye garasjetegninger.	Innhentet		Nei
Reguleiringsbestemmelser	11.06.2019		Innhentet	11	Nei
Reguleringsplankart	04.11.2025		Innhentet	2	Nei
Kommunedelplan Mo og omegn	03.02.2016		Innhentet	21	Nei
Kommuneplankart	04.11.2025		Innhentet	1	Nei
Rev. reguleiringsbestemmelser	26.11.1957		Innhentet	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	
2	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BO1229>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Revelheigata 30 A, 8610 MO I RANA.

Navn nettkunde:

Målnummer: A050109808 JM000228

Anlegget ble sist kontrollert: 10.09.2012

Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

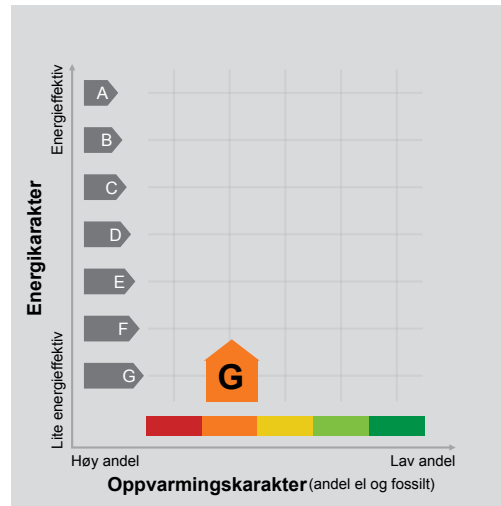
Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Adresse	Revelheigata 30A
Postnummer	8610
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12021879
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-189146
Dato	12.11.2025



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

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

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

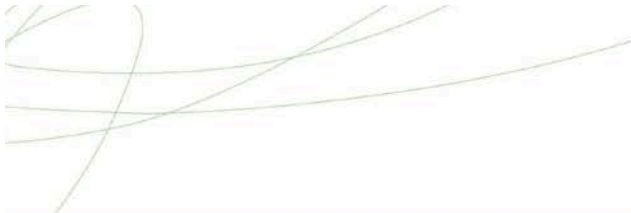
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

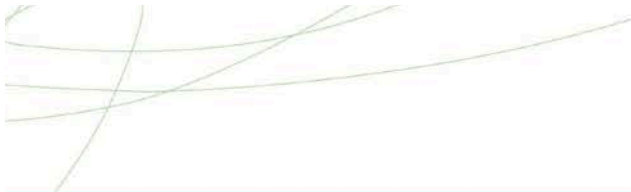
- Tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energiattest og energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 4: 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 5: 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 6: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: 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.



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

Nina Lunde

Boligen

Revelheigata 30A
8610 MO I RANA

1833-21/138/0/0

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



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Jeg har ikke kjennskap til om det er bestilt Norgespris på strøm. Dette er en borettslagsleilighet.

Jeg gjør samtidig oppmerksom på at jeg IKKE er selger, men har salgsfullmakt i kraft av å være bostyrer under offentlig skifte.



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.

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 04.11.25 Side 1 av 2

Gruben borettslag	Vår ref.:	15/87	Fødselsdato eier:	15.06.1936
Revelheigata 30 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
8610 MO I RANA	Eiere:	Petra Elise Lillegård		
Organisasjonsnr: 952 152 327	Andelsnr:	087		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 116

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	6 466
Måler:	Strøm Gruben Brl: 15/87-JM000228 (7 - 87)	500
Objekt:	Vask fellesareal 15/87 (71 - 87)	150

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

Avregning måler - husk avlesning

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	342 810	Gjeld siste årsoppg.:	291 492
Klient ajourf. lån:	65 906 411	Klient gj. s. årsoppg.:	58 249 156

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 44487172496, Grong Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.11.2025: 5,15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 159

Saldo per 04.11.2025: 65 906 411

Andel av saldo: 342 810

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2065)

Flytende rente

Refinansiering og nye garasjer

4: Særskilte opplysninger

Klausuler: Forkjøpsrett for MOBO medlemmer, Regler om husdyr

Styreleder: Bjørn Bech-Hanssen

Adresse: Hanna Bechs Vei 14

Postnr/-sted: 8610 MO I RANA

Telefon: Mob.: 90181668

E-post: gruben.borettslag@outlook.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	8 130	Gjeld:	291 492	Andre inntekter:	803
		Utgifter:	16 672		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 300
Andelsnr:	087	Partialobligasjonsnr:	087

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1960

Gårds/bruksnr: 21/138

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 39823

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP563240

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1960	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 04.11.25 Side 2 av 2

Gruben borettslag	Vår ref.: 15/87	Fødselsdato eier: 15.06.1936
Revelheigata 30 A	Type: Borettslag tilknyttet	
8610 MO I RANA	Eiere: Petra Elise Lillegård	
Organisasjonsnr: 952 152 327		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms blokk
Ansienhetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget		
	2 - Felles ansienhet		
	2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

Vaktmestertjeneste.

Felles innkjøp av strøm til andelseierne fra 2001.

Strømmåler må avleses ved salg/overdragelse

Kabel-TV og internett fra Canal Digital i henhold til avtale "Komplett 10". Digital T-WE basis og 100 poeng til å velge eget innhold.

Modem med 10/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Blokkene har tillegg for vask fellesarealer fra 2001.

Balkonger på rekkehus og blokker bygd i 2001

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansienhet

FORKJØPSRETT

- Forhåndsavklaring
- Fastprisavklaring

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Ny melding om forkjøpsrett:

Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, vil boligen bli kunngjort for medlemmene på nytt og ny melding om forkjøpsrett må sendes MOBO.

Fastprisavklaring:

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

Spørsmål om type forkjøpsrett:

Se boliginfo vedrørende hvem som har forkjøpsrett i borettslaget.

Vedtekter

for Gruben borettslag org nr 952 152 327.

tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.08.1958., sist endret den 25.05.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gruben 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 samme kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 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 husstandsfelleskapslovens § 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Dersom man disponerer egen bod i på fellesareal påhviler også vedlikehold av denne.

(2 B) Ved flytting av varmtvannstank til kjeller gis kostnadsdekning opp til beløp som styret fastsetter ved forevisning av kvittering og samsvarserklæring fra rørlegger og elektriker. Borettslaget dekker standard vtank, dersom den må byttes på grunn av at den er defekt eller så gammel at det anses nødvendig. Dette vurderes av styret eller den som styret gir oppdraget til.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 ol.

(4) Ved store snømengder er det borettslagets ansvar å få foretatt måking av tak på tilhørende garasje etc.

(5) Ved ønske om å montere varmepumpe, søkes det til styret i hvert tilfelle. Varmepumpen vil så kunne monteres på anvist plass, av fagperson, for andelseiers regning. Andelseieren har også vedlikeholdsansvaret for varmepumpen samt skade på vegg som følge av varmepumpen. Ansvarsforholdet videreføres ved ev. salg, overdragelse etc. Dersom varmepumpen på et senere tidspunkt må tas ned eller flyttes grunnet vedlikehold av bygningen, er det andelseier som bærer kostnaden for dette.

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

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

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

(9) 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.

(10) Store bygningsmessige endringer i leilighetene skal godkjennes av styret før igangsettelse.

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 4 andre medlemmer med inntil 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

Styreleder(nestleder) og et styremedlem 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

10-4 El-bil

Kostnader til lading av el-bil-hybridbil skal dekkes av andelseier. Ved anskaffelse skal det meldes fra til styret. Pris for lading settes til kr 300,- pr mnd. Alternativt kan bileier få montert undermåler for egen regning.

10-5 Boder i Hanna Bechs vei

Andelseiere i Hanna Bechsvei kan, etter søknad til – og samtykke fra styret, sette opp bod på hageareal som de stiller selv. Type bod, og plassering bestemmes av styret. Det anbefales ca 10 kvm. Alt senere vedlikehold påhviler andelseier.

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.

HUSORDEN FOR A/L GRUBEN BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling 11. mars 1997
Revidert i generalforsamling 3. juni 2009

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Bilparkering og fotballsparking skal skje på de steder som er avsatt til formålet. Parkerte eller uregistrerte biler som er til hinder for snøbrøyting etc. kan på eiers regning bli tauet bort. Det gis på forhånd skriftlig varsel.

Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen.

Risting av tøy, ryer og matter ut fra vinduer, altaner og i trappeoppgangen er forbudt.

Dører til kjeller skal alltid være låst. Ytterdører holdes lukket. Dører til tørkestativ skal være låst.

Bruk aldri bart lys i kjelleren. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset etter bruk. *Borettsshaverne plikter å se etter sine barn så hærverk på lagets eiendom unngås.*

Barn har ikke adgang til kjelleren uten sammen med foresatte eller etter foresattes pålegg. Lek og opphold i fellesganger er ikke tillatt.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til 06:00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy

Banking og boring i vegger skal ikke foretas i tiden fra kl. 21.00 – 07.00 på hverdager, og ikke mellom kl. 17.00 på lørdager og dager før helligdag og kl. 07.00 på første virkedag. Ellers ro fra kl. 23.00. De nærmeste naboene bør varsles dersom man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig, og som kan vare over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter imidlertid ikke det alminnelige hensyn til naboene

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten godkjenning fra styret. Det skal også foreligge godkjenning fra alle i oppgangen eller husrekka. Styret innhenter disse. Søknad skjer på eget skjema. Det er ikke tillatt å lufte hund på borettslagets fellesområde unntatt vei.

SØPPEL OG RENHOLD.

Avfallsposer knyttes igjen og bæres til oppsatte containere:

- husholdningsavfall, i grønn container plassert på flere steder.

Papir til gjenvinning:

- avispapir, reklametrykksaker, bøker/kataloger, ukeblader, konvolutter, skrive og tegnepapir i blå container.

Pappesker, skrot, materialer, kartong etc. - i grønn container

Glass og metall i grønn glasscontainer.

Andelseierne har selv ansvaret for snørydding i inngangsparti om vinteren og spyling av sand om sommeren.

VASKEROM.

Gå ikke ut av vaskerommet, selv for en kortere stund, uten at alle kraner er stengt. Vaskerom skal gjøres rent og luftes godt etter bruken.

BAD, WC KRANER OG LEDNINGER.

Kun dopapir brukes på WC. Avløpsrør holdes rene med egnet middel. Tette avløpsrør meldes til vaktmester. Stakefjær kan om nødvendig lånes ut. Stoppekran må stenges umiddelbart ved vannlekkasje.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

SNØRYDDING OG VEDLIKEHOLD AV BALKONGER (vedtatt i Generalforsamlingen 10.03.03)

Rydding av snø fra egne balkonger, og tak på leide garasjer skal utføres av andelseier/leietaker. Ved mislighold, som kan sette borettslagets eiendom i fare, kan styret få utført nødvendig snørydding for andelseiers/leietakers regning. Likeså skal maling, beising, lakking og oljing av egne balkonger utføres av andelseier. Borettslaget besørger maling, lakk og olje.

GARASJER OG MOTORVARMERE/STRØMUTTAK

Angående bruk av fellesstrøm i garasjer til oppvarming/"drift" av for eksempel bobil/campingvogner evt. annet. Det er ikke tillatt å bruke for eksempel slengledninger ut av garasjer for å gi strøm til slike/andre innretninger.

Egne strømmuttak kan leies for dette formålet.

VEGGDYRKONTROLL.

Andelseierne må straks melde fra hvis det oppdages veggdyr eller annet utøy. Påse at en ikke drar med slikt fra annen boplass.

Andelseiere må for egen regning gjøre de nødvendige tiltak for å få leiligheten rengjort. Styret kan om nødvendig pålegge andelseiere de nødvendige tiltak.

FRAMLEIE.

Framleie må godkjennes av borettslagets styre. Borettslaverne har ansvaret overfor laget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettslaverne får av hans framleie. Framleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Mulige meldinger fra styret eller MOBO til borettslaverne, ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av leiekontrakten.

BRANNSIKRINGSUTSTYR/FAST UTSTYR.

Røykvarsler og slokkeutstyr skal være montert i hver leilighet. Skifting av batteri i røykvarsler er andelseiers ansvar. Batteri kjøpes av laget. Kontroll av slokkeutstyr er andelseiers ansvar. Utskifting av utstyr dekkes over husleia med mindre andelseieren selv er ansvarlig for at utstyret ikke fungerer.

KLAGER/HENVENDELSER.

Kun skriftlige klager blir behandlet av styret. Henvendelser til styret og/eller vaktmester skjer via postkasse ved Vaktmesterbua.

Vaktmester nås på tlf. 97 09 05 60, mellom kl. 07.00 – 15.00, eller i vaktmesterbua.

Til eierne i Gruben borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Mandag 07.04.2025 Kl. 18:00

Møtested:
Max Arena Gruben



Innkalling til generalforsamling i Gruben borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 07.04.2025 18:00 i Max Arena
Gruben

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 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Gjerde og beplanting langs
- 4.2 Søppeldunker i Hanna Bechs vei
- 4.3 Trær i Hanna Bechs vei 68 og 66
- 4.4 Tilfluktsrommene
- 4.5 Kommunikasjon
- 4.6 Ytterdører

5 Sak fra styret: Låneoptak for videre garasjebygging

6 Valg i henhold til vedtekter

- 6.1 2 styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Varamedlem for 1 år
- 6.3 Valgkomite for 1 år
- 6.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

7 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

27.03.2025

Gruben borettslag

Bjørn Bech-Hanssen

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

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

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen velges: ...

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Forslag til vedtak: Av lagets andelseiere møtte . personer, av disse . med stemmerett. Det forelå . fullmakter.

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Gjerde og beplanting langs

Kan det vurderes fjerning av trær langs gjerde hele veien i borettslaget. I stedet plante trær som er 1- 1,5 meter over gjerde for å redusere støy og støv?

Gjerde er i ganske dårlig forfatning. Er det noe som kan gjøres noe med?

Forslag til vedtak: Bytte av gjerde

Planting av tette trær/ busker som går 1- 1,5 meter over gjerdet

Styrets innstilling: Det ble gjennomført uttynning og fjerning av trær og kratt langs støyskjermen (gjerdet) mot Storgata sommeren 2024. Styret vil vurdere enkeltsaker nå i 2025, men vi anbefaler ikke en ny runde med nedhogst. Nyplanting er kostbart og bør ikke prioriteres nå.

Gjerdet mot Hanna Bechs vei skal rustes opp. Det vil også bli sendt en søknad til kommunen om å få etablert en ny støyskjerm mot Storgata.

4.2 Sjøppeldunker i Hanna Bechs vei

Vi bor i Hanna Bechs vei 70 og observerer til stadighet at det kommer folk utenfra og hiver søppel i søppeldunkene. Ofte kommer det biler fra Storgata, svinger inn hiver søppel og kjører tilbake samme vei. Her om dagen sjekket vi en bil, og denne var registrert på Skonseng. Eier bodde også på Skonseng.

Dette skjer flere ganger i uken om ikke daglig. Vi vet ikke hva som blir hevet, og vi som bor i borettslaget vil nok bli skadelidende hvor avgiftene for oss blir høyere. Vi er bekymret for at dette kommer til å øke nå når restavfallet skal kun bli hentet en gang i måneden i ordinære hushold i Rana.

Forslag til vedtak: Skilting av at søppeldunkene tilhører borettslaget eller lås på søppeldunkene

Styrets innstilling: Styret følger opp saken videre og vil sørge for at søppeldunkene blir tydelig merket.

4.3 Trær i Hanna Bechs vei 68 og 66

Trærne i Hanna Bechs vei 68 og 66 lager mye skygge på ettermiddagen for oss på som bor i 70. Det er både på vår/ tidlig sommer og sen sommer og tidlig høst. Kan disse fjernes? Eventuelt beplante med noen lavere trær som heller ikke blir så høye.

Forslag til vedtak: Fjerning av trær og beplantning av lavere

Styrets innstilling: Det ble gjennomført uttynning og fjerning av trær og kratt langs støyskjermen (gjerdet) mot Storgata sommeren 2024. Styret vil vurdere enkeltsaker nå i 2025, men vi anbefaler ikke en ny runde med nedhogst. Nyplanting er kostbart og bør ikke prioriteres nå.

4.4 Tilfluktsrommene

Er Tilfluktsrommene i blokkene "oppe og går"? (syns det er viktig slik situasjonen er blitt) Og, vi mangler offentlig Tilfluktsrom på Gruben, etter at den gamle barneskolen ble revet.

Forslag til vedtak: Få Tilfluktsrommene ryddet, og klargjort

Styrets innstilling: Styret foretar en gjennomgang for å sikre at tilfluktsrommene er i forskriftsmessig stand.

4.5 Kommunikasjon

Svar på mottatte mail

Forslag til vedtak: Ønskelig at styret svarer avsender bekreftende på mottatt mail

Styrets innstilling: Styret følger opp mottatte e-poster.

4.6 Ytterdører

Hei ,synes låsing av ytterdører på kvelds og nattertid fungerer utmerket. Registrerer

at ytterdører ellers ofte står vidåpne på dagtid.

Ønsker å presisere at ytterdører, i henhold til reglement, står lukket til enhver tid. Dette for å hindre at katter og evt skadedyr benytter trappeoppnggene til oppholdssted.

Mvh

Tore

Forslag til vedtak: Vi vil presisere betydningen av lukkede ytterdører. Dette er i tråd med borettslagets reglement

Styrets innstilling: Styret følger opp med en henstilling om å holde dørene lukket, og vil samtidig følge med på at dette etterleves.

5. Sak fra styret: Låneopptak for videre garasjebygging

Borettslaget har fortsatt endel gamle garasjer, og styret ønsker å fortsette arbeidet med etablering av nye garasjer og renovering av de eldre garasjene som skal brukes videre. I den forbindelse kan det bli nødvendig å ta opp et tilleggs lån for å opprettholde god likviditet.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr 5 mill. Det søkes om et annuitetslån med en løpetid på inntil 30 år. Som sikkerhet for lånet tilbys pant i borettslagets eiendom gnr 21, bnr 138 i rana kommune, om nødvendig foran borettsinnskuddene.

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 2 styremedlemmer for 2 år

På valg er: Jenny Emilie Fandal og Heidi Halfrid Rølvåg

Forslag til vedtak: Som styremedlemmer velges:

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Renate Engø, Rigmor Helene Pedersen og Frode Nicolaisen

Forslag til vedtak: Som varamedlem velges:

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg er: Rigmor Helen Pedersen, Børge Hundnes og Siv Janne Johansen

Forslag til vedtak: Som valgkomite velges:

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

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

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 24.04.2024 til mandag 07.04.2025.

Årsrapport Gruben borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Bjørn Bech-Hanssen
Styremedlem, Heidi Halfrid Rølvåg
Styremedlem, Gunhild Kringen Johnsen
Styremedlem, Jenny Emilie Fandal
Styremedlem, Tor Fossdal

Varamedlemmer: Renate Engø, Rigmor Helene Pedersen og Frode Nicolaisen

Som det vises av oversikten består styret av 2 menn og 3 kvinner.

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

Gruben borettslag Styrets årsrapport for 2024/2025

Styrets Aktiviteter og Prosjekter i Gruben Borettslag

Siden forrige generalforsamling har styret gjennomført 7 **protokollførte styremøter** og behandlet **27 saker**. Alle vedtakene ble enstemmig godkjent.

Styret har nøye fulgt opp den daglige driften av borettslaget, med fokus på **forvaltning, planlegging, regnskapsførsel, løpende vedlikehold og dialog med beboerne**. Vi legger stor vekt på at alle styremedlemmer aktivt deltar i styrets arbeid. Hvert styremedlem har fått tildelt spesifikke ansvarsområder, som fordeler sekretæroppgaver, driftsansvar, dialog med andelseiere, kommunikasjon med forretningsfører og myndigheter, planlegging og ledelse. Styret evaluerer vårt eget arbeid som tilfredsstillende og vi trives i et godt arbeidsmiljø.

I tillegg til den daglige driften har vi jobbet med flere prosjekter i perioden 2024-2025:

1. **Ny bankforbindelse:** Gruben borettslag har, etter å ha innhentet tilbud på refinansiering og andre banktjenester, nå byttet bank fra DNB til Grong Sparebank.
2. **Nye Garasjer:** Vi har utarbeidet byggesøknader, innhentet tilbud, kontrahert entreprenører og ferdigstilt byggingen av nye garasjer mellom RHG 32 og RHG 34/36. Samtidig har vi også utført reklamasjoner på første byggetrinn samt nødvendig renovering og reparasjon av eldre garasjer.
3. **Infrastrukturvedlikehold:** Vi har håndtert avløpsfortettinger, vannlekkasjer og strømbrudd. Dette inkluderer spyling og opp-fresing av avløpsledninger for å sikre funksjon. Vi har også tatt hull på avløpsledning for å hente ut fremmedlegemer som har skapt fortettinger.
4. **Innhentet tilbud** på ny driftsteknikertjeneste. LK Renhold og EiendomsService blir vår leverandør på disse tjenestene fra 1. august 2025.

Planer for 2025:

- Fortsette arbeidet med etablering av nye garasjer og renovering av de eldre garasjene vi skal bruke videre.
- Vurdere tiltak på yttertrapper inn til blokkene.

- Rengjøre fasader og på enkelte blokker i RHG og tak HBV.
- Renovering av port og gjerder langs Hanna Bechs vei.
- Tiltak som vedtas i generalforsamling.

Med vennlig hilsen

Styret i Gruben Borettslag

Lagets drift og økonomi

Gruben borettslag består av 192 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563240.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 26.03.2025

For Styret i Gruben borettslag

Bjørn Bech-Hanssen

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Gruben borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		14 002 192	13 276 992	14 073 948	14 918 385
Leieinntekt garasjer/parkering		539 320	569 015	590 000	590 000
Ekstratillegg fellesareal		280 800	280 800	280 000	280 000
Målingsbasert strøm		1 912 345	1 788 357	1 900 000	1 900 000
Strøm elbil-lading		11 716	18 143	0	0
Motorvarmerleie/park.pl.		1 400	2 400	1 500	1 500
Sum inntekter		16 747 773	15 935 707	16 845 448	17 689 885
KOSTNADER					
Andre lønnskostnader	1	1 240	0	0	0
Personalkostnader	1	11 795	16 077	16 810	16 810
Styrehonorar	2	230 041	286 833	310 000	310 000
Revisjonshonorar	3	10 013	7 763	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		459 922	453 392	498 600	498 600
HMS-lisens		15 890	10 406	7 000	7 000
Fakturerte vaktmestertjenester		478 863	402 011	385 000	516 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		3 450	1 569	5 000	8 000
Kontingent boligbyggelag		87 600	85 600	88 000	88 000
Drift/vedlikehold	4	938 518	2 177 609	3 034 500	3 044 500
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	17 823	13 981	420 000	420 000
Kabel-tv/internett		1 315 093	1 227 083	1 214 400	1 330 150
Forsikringer	5	838 658	888 175	890 600	897 400
Kommunale avgifter		3 457 935	3 203 345	3 497 158	3 781 470
Fellesstrøm		1 967 035	1 945 139	2 000 000	2 000 000
Strøm elbil-lading		4 204	1 991	0	0
Renhold, fellesareal		280 131	271 959	260 000	284 220
Verktøy, driftsmateriell, inventar		3 643	373	10 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 755	4 677	7 000	7 000
Telefon og porto		4 838	7 507	14 000	14 000
Drift maskiner		0	184	0	0
Andre driftskostnader	6	112 503	127 357	144 200	144 200
Avskrivninger	7	67 691	67 691	67 690	67 690
Nedskrivning av bygninger	7	0	62 596	0	0
Sum kostnader		10 308 638	11 263 316	12 879 958	13 455 040
DRIFTSRESULTAT		6 439 135	4 672 391	3 965 490	4 234 845
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		160 461	181 167	5 000	5 000
Rentekostnader		3 331 520	2 844 235	3 544 599	3 307 800
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-3 171 060	-2 663 067	-3 539 599	-3 302 800
RESULTAT		3 268 075	2 009 323	425 891	932 045
Overført til dekning av udekket tap		3 268 075	2 009 323	0	0

Balanse 2024 Gruben borettslag orgnr: 952 152 327

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		2 062 442	2 062 442
Bygninger		20 742 715	20 742 715
Anlegg under utførelse		0	7 863 419
Verkstedbygg		443 911	443 911
Garasjer		15 541 163	2 662 894
Carporter/Parkering/vei/molo		330 560	330 560
Andre fellesanlegg		315 417	347 417
Andre anleggsmidler		285 526	321 216
Sum varige driftsmidler	7	39 721 734	34 774 574
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler	8	300	300
Sum anleggsmidler		39 722 034	34 774 874
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		56 548	0
Periodisering kostnader		1 595 987	1 488 678
Kundefordringer		171	12 229
Andre fordringer		0	7 540
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	9	1 490 932	4 689 366
Sum omløpsmidler		3 143 637	6 197 813
SUM EIENDELER		42 865 671	40 972 686

Balanse 2024 Gruben borettslag orgnr: 952 152 327

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		19 200	19 200
Udekket tap		-18 327 521	-21 595 596
Sum egenkapital	10	-18 308 321	-21 576 396
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11	58 249 156	59 081 328
Borettsinnskudd	12	1 405 770	1 405 770
Sum langsiktig gjeld		59 654 926	60 487 098
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 277	180 179
Mellomregning		67 182	67 947
Leverandørgjeld		1 349 765	1 785 730
Skyldig trekk og avgifter		6	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		115	0
Påløpte renter		18 143	27 194
Annen kortsiktig gjeld		5 578	934
Sum kortsiktig gjeld		1 519 066	2 061 984
Sum gjeld		61 173 992	62 549 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 865 671	40 972 686
Pantstillelser	13	59 654 926	60 487 098

Gruben borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Bjørn Bech-Hanssen
Styreleder

Gunhild Kringen Johnsen
Styremedlem

Tor Fossdal
Styremedlem

Jenny Emilie Fandal
Styremedlem

Heidi Halfrid Rølvåg
Styremedlem

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 valgdagang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Anleggsmidler

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

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

Fordringer

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

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5120 Lønn tilfeldig arbeidskraft	1 125	0
5150 Opptjente feriepenger	115	0
5400 Arbeidsgiveravgift	11 789	14 628
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	6	0
5910 Kaffe etc til bua	0	1 449
Sum	13 035	16 077

Ansatte

Det er ingen ansatte i borettslaget.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 230 041,-, herav til styrets leder kr 126 283,-.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	10 013	7 763
Sum	10 013	7 763

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	126 429	311 774
6602 Drift/vedlikehold VVS	197 020	162 589
6603 Drift/vedlikehold elektro	73 219	372 587
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	456 472	292 646
6630 Egenandel forsikringskader	0	70 000
6641 Renovering trappeoppgang	0	1 054
6643 Renovering av altaner	85 378	966 961
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	17 823	13 981
Sum	956 341	2 191 590

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	838 658	888 175
Sum	838 658	888 175

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	86 617	101 548
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	578	500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	2 800	3 357
7720 Generalforsamling	12 744	9 768
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	5 850	6 565
7782 Andre bomiljøkostnader	3 914	3 618
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	0	2 001
Sum	112 503	127 357

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Tomt	2 062 442	2 062 442	0	0	2 062 442	2006/2008
Bygninger	12 811 185	12 811 185	0	0	12 811 185	1960/2013/2014
Balkonger	7 931 530	7 931 530	0	0	7 931 530	2000/2022
Garasjebygging	0	7 863 419	-7 863 419	0	0	2021/2022/2023/
Verkstedbygg	443 911	443 911	0	0	443 911	1991
Garasjer	15 541 163	2 662 894	12 878 270	0	15 541 163	1960/2006/2021-
Parkeringsplass	330 560	330 560	0	0	330 560	2016/2018/2019
Miljøstasjon	320 000	154 667	0	32 000	122 667	2018
Opparbeidelse uteplasser	192 750	192 750	0	0	192 750	2018
Lekeapparat	88 107	0	0	0	0	2017
Ladestasjon el-bil	356 907	321 216	0	35 691	285 526	2022
Motorvarmere	25 066	0	0	0	0	2005
Kabeltv-nett	96 596	0	0	0	0	2004
Strømmålere	515 046	0	0	0	0	2001
Porttlf.anlegg	773 786	0	0	0	0	2001
Tilhenger	22 500	0	0	0	0	2011
Sum varige driftsmidler	41 511 549	34 774 574	5 014 851	67 691	39 721 734	

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 2006 for kr 1 994 710,-. Tingl./advokat i 2008 kr 67 732,-. Totalt tomtekostnader kr 2 062 442,-

Note 8 - Finansielle anleggsmidler

Finansielle anleggsmidler i borettslaget består av andelsinnskudd i Coop Midt-Norge SA, saldo opparbeidet på medlemskonto pr. 31.12.23 er kr 1799,64 inkludert andelsinnskudd. Har pr. 14.03.25 ikke mottatt årsoppgave for 2024, derfor legges tallene fra 2023 ved.

Note 9 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 5387.05.21991	1 490 932	4 689 366
Sum	1 490 932	4 689 366

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

Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	19 200	19 200
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-21 595 596	-23 604 919
Årets resultat	3 268 075	2 009 323
Sum egenkapital pr. 31.12.	-18 308 321	-21 576 396

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 192.

Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Konvertering byggelån + infrielse øvrige lån
Lånenummer:	16366630515
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.70 %
Betingelser:	flytende rente
Beregnet innfridd:	28.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	60 000 000
Lånesaldo 01.01:	59 081 328
Avdrag i perioden:	832 172
Lånesaldo 31.12:	58 249 156

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366630515	36	318 021	11 448 756
	104	302 981	31 510 024
	52	294 045	15 290 340

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	1 405 770	1 405 770
Sum	1 405 770	1 405 770

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler kr 39 313 541,- er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 59 654 926,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	4 135 828	110 639
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	3 268 075	2 009 323
Tilbakeføring avskrivninger	67 691	67 691
Tilbakeføring nedskrivninger	0	62 596
Avdrag langsiktige lån	-832 172	-57 468 117
Påkostninger	-5 014 850	-1 073 173
Opptak av langsiktig gjeld	0	60 426 870
B. Årets endring disponible midler	-2 511 257	4 025 190
C. Disponible midler	1 624 572	4 135 828
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	3 143 637	6 197 813
Kortsiktig gjeld	-1 519 066	-2 061 984
Disponible midler	1 624 572	4 135 828

Resultat og balanse med noter for Gruben borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gruben borettslag

Styreleder	Bjørn Bech-Hanssen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Tor Fossdal (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Gunhild Kringen Johnsen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Jenny Emilie Fandal (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Heidi Halfrid Rølvåg (sign.)	25.03.2025



Til generalforsamlingen i Gruben borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 avggi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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

Mo i Rana, 26. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor



Medlemsfordeler 2025

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

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

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

MO I RANA

App Store:



Google Play:



MOSJØEN

MOSJØEN VASK & RENS AS

BRØNNØYSUND

SANDNESSJØEN

--	--

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gruben borettslag mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Max Arena Gruben.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges: Bjørn Bech-Hanssen, styreleder

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til sekretær velges: Vilde Fagerheim, Helgeland BBL

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

Vedtak:

Til å signere protokollen velges: Børge Hundnes

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Av lagets andelseiere møtte 30 stemmeberettigede. Det forelå 1 fullmakt.

Til sammen 31 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:

Årsrapporten ble gjennomgått. Spørsmål og innspill ble besvart.

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Gjerde og beplanting langs

Kan det vurderes fjerning av trær langs gjerde hele veien i borettslaget. I stedet plante trær som er 1- 1,5 meter over gjerde for å redusere støy og støv?

Gjerde er i ganske dårlig forfatning. Er det noe som kan gjøres noe med?

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt: Det ble gjennomført uttynning og fjerning av trær og kratt langs støyskjermen (gjerdet) mot Storgata sommeren 2024. Styret vil vurdere enkeltsaker nå i 2025, men vi anbefaler ikke en ny runde med nedhogst. Nyplanting er kostbart og bør ikke prioriteres nå.

Gjerdet mot Hanna Bechs vei skal rustes opp. Det vil også bli sendt en søknad til kommunen om å få etablert en ny støyskjerm mot Storgata.

4.2 Sjøppeldunker i Hanna Bechs vei

Vi bor i Hanna Bechs vei 70 og observerer til stadighet at det kommer folk utenfra og hiver søppel i søppeldunkene. Ofte kommer det biler fra Storgata, svinger inn hiver søppel og kjører tilbake samme vei. Her om dagen sjekket vi en bil, og denne var registrert på Skonseng. Eier bodde også på Skonseng.

Dette skjer flere ganger i uken om ikke daglig. Vi vet ikke hva som blir hevet, og vi som bor i borettslaget vil nok bli skadelidende hvor avgiftene for oss blir høyere. Vi er bekymret for at dette kommer til å øke nå når restavfallet skal kun bli hentet en gang i måneden i ordinære hushold i Rana.

Vedtak:

Styrets innstilling vedtas: Styret følger opp saken videre og vil sørge for at søppeldunkene blir tydelig merket.

I tillegg skal det deles ut et skriv, både på norsk og engelsk, som sier noe hva som skal i de forskjellige coainere, dette i tillegg til generell informasjon til andelseiere FB, trappoppganger etc.

4.3 Trær i Hanna Bechs vei 68 og 66

Trærne i Hanna Bechs vei 68 og 66 lager mye skygge på ettermiddagen for oss på som bor i 70. Det er både på vår/ tidlig sommer og sen sommer og tidlig høst. Kan disse fjernes? Eventuelt beplante med noen lavere trær som heller ikke blir så høye.

Vedtak:

Styrets innstilling vedtas: Det ble gjennomført uttynning og fjerning av trær og kratt langs støyskjermen (gjerdet) mot Storgata sommeren 2024. Styret vil vurdere enkeltsaker nå i 2025, men vi anbefaler ikke en ny runde med nedhogst. Nyplanting er kostbart og bør ikke prioriteres nå.

4.4 Tilfluktsrommene

Er Tilfluktsrommene i blokkene "oppe og går"? (syns det er viktig slik situasjonen er blitt) Og, vi mangler offentlig Tilfluktsrom på Gruben, etter at den gamle barneskolen ble revet.

Vedtak:

Styrets innstilling vedtas: Styret foretar en gjennomgang for å sikre at tilfluktsrommene er i forskriftsmessig stand. Det vil bli informert om hvilke blokker som har tilfluktsrom.

4.5 Kommunikasjon

Svar på mottatte mail

Vedtak:

Styrets innstilling vedtas: Styret følger opp mottatte e-poster.

4.6 Ytterdører

Hei ,synes låsing av ytterdører på kvelds og nattertid fungerer utmerket. Registrerer at ytterdører ellers ofte står vidåpne på dagtid.

Ønsker å presisere at ytterdører ,i henhold til reglement, står lukket til enhver tid. Dette for å hindre at katter og evt skadedyr benytter trappeoppnggene til oppholssted.

Mvh

Tore

Vedtak:

Forslaget avvises, hver oppgang finner ut av det selv.

5. Sak fra styret: Låneopptak for videre garasjebygging

Borettslaget har fortsatt endel gamle garasjer, og styret ønsker å fortsette arbeidet med etablering av nye garasjer og renovering av de eldre garasjene som skal brukes videre. I den forbindelse kan det bli nødvendig å ta opp et tilleggs lån for å opprettholde god likviditet.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr 5 mill. Det søkes om et annuitetslån med en løpetid på inntil 30 år. Som sikkerhet for lånet tilbys pant i borettslagets eiendom gnr 21, bnr 138 i rana kommune, om nødvendig foran borettsinnskuddene.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg i henhold til vedtekter**6.1 2 styremedlemmer for 2 år**

På valg er: Jenny Emilie Fandal og Heidi Halfrid Rølvåg

Vedtak:

Som styremedlemmer velges: Jenny Emilie Fandal og Hege Steensen

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Renate Engø, Rigmor Helene Pedersen og Frode Nicolaisen

Vedtak:

Som varamedlem velges: Rigmor Helene Pedersen, William Helland, Renate Engø

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg er: Rigmor Helen Pedersen, Børge Hundnes og Siv Janne Johansen

Vedtak:

Som valgkomite velges: Rigmor Helen Pedersen, Siv Janne Johansen og Børge Hundnes

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

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

Vedtak:

Delegater: Bjørn Bech-Hanssen og Gunhild Kringen Johnsen

Varadelegater: Jenny Emilie Fandal og Hege Steensen

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 24.04.2024 til mandag 07.04.2025.

Vedtak:

Styrets godtgjørelse økes med index på 3,6% fra 2024. Dvs kr 119088,- som tilfaller styrets leder. Samtlige styremedlemmer inkl styreleder og varamedlemmer tilkjennes kr 1667 i møtegodtgjørelse pr deltatt styremøte. I tillegg får styremedlemmer et tillegg på kr 10764,- for roller som nestleder, sekretær, vedlikehold, sosial/klagehåndtering.

Valgkomiteen avlønnes med 2 møter.



1

FERDIGATTEST

Det bevitnes at det for ~~her~~ Mo og Omegn Boligbyggelag

utførte byggearbeide på tomt 26, 28, 30, 32 g.nr. br.nr.

nemlig Boligblokker med tilsammen 60 leiligheter.

er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider:

Revelheigt. 26: Planering av terreng.
Mont. brannstige og takstige.

Revelheigt. 28: Planering av terreng.
Mont. brannstige og takstige.

Revelheigt. 30: Planering av terreng.
Mont. brannstige og takstige.

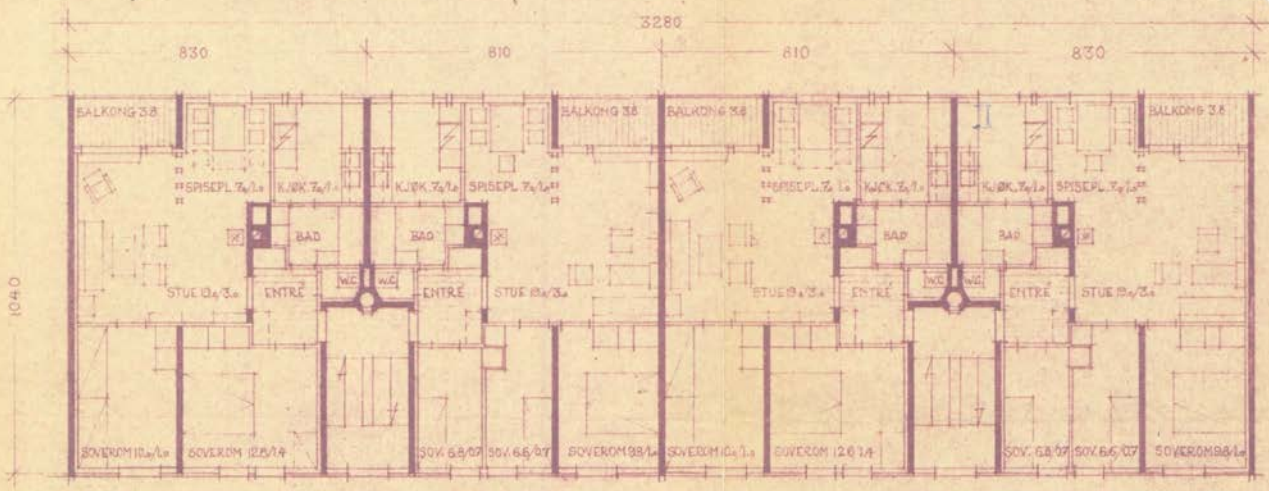
Revelheigt. 32: Mont. elektr. lys (pågår)
Maling i leilighetene (pågår)
Div. flekkearbeider.
Mont. div. klosetter og badekar, samt kjøkken-
innredning og skap på soverom.
Tilknytting av taknedløp.
Planering av terreng.
Mont. brannstige og takstige.

Nord-Rana bygningsråd 15 / 10 19 59

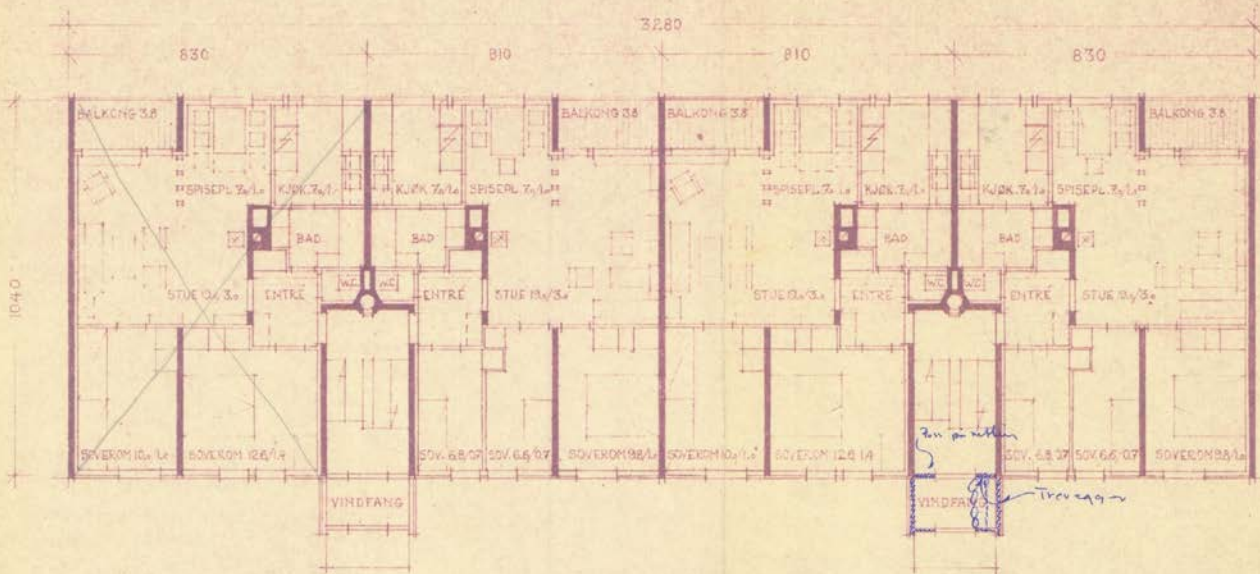
Nils Toft

bygningsjef

Jens Leirvåg.

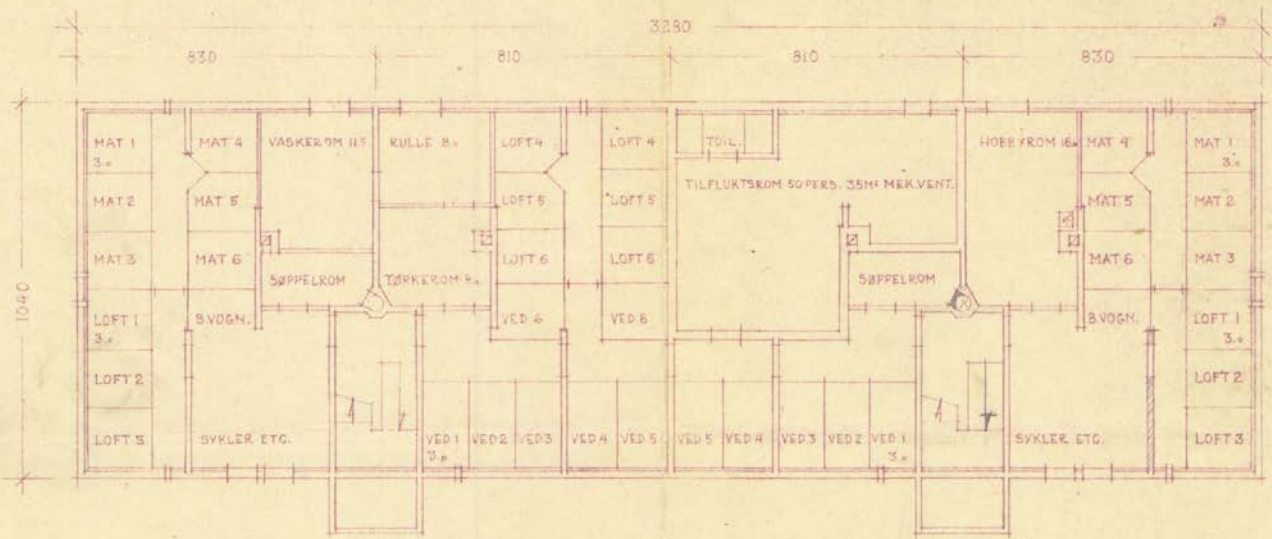


MO og OMEGN BBL . GRUBEN 2
 BLOKK II PLAN AV 2003. ETAGE MÅL 1:100
 MBBL ARKITEKTKONTORET 5714-63
 6/7-57 3.11.00



MO og OMEGN BBL . . GRUBEN 2
 BLGKK 8 PLAN AV ISTE ETASJE MÅL 1:100

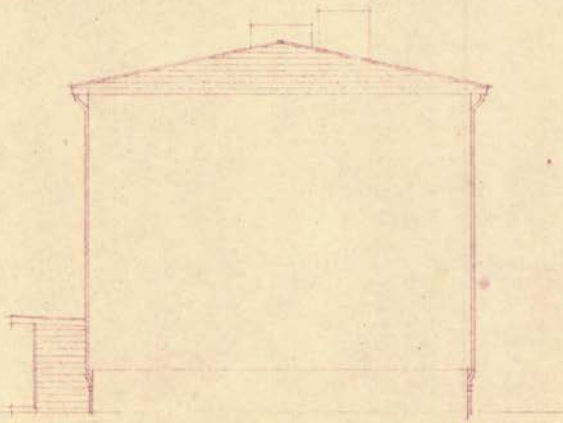
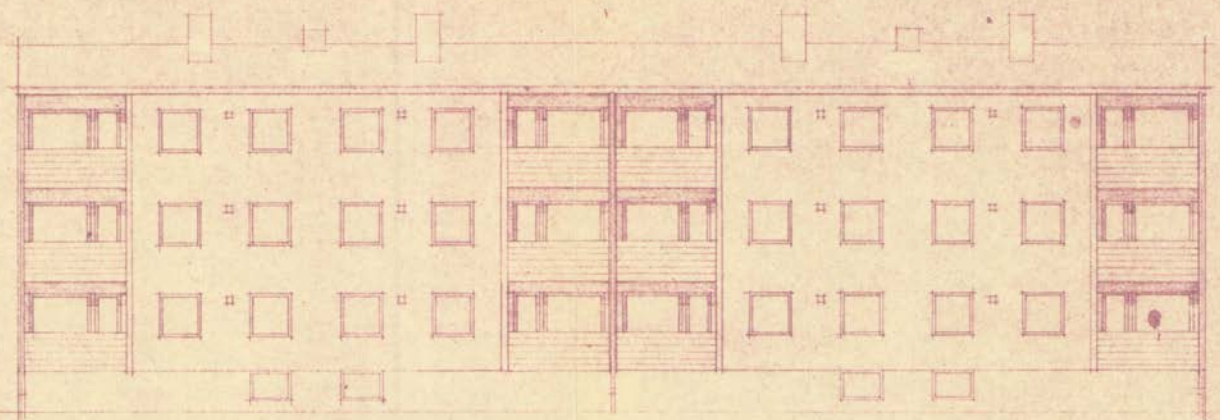
NBBLARKITEKONTORET 5714-92
 6/7-57 Gass



MO 06 OMEGN BBL · GRUBEN 2
 BLOKK 8 KJELLERPLAN MÅL 1:100

NBBL ARKITEKTKONTORET
 10/7-57 g.m.l.

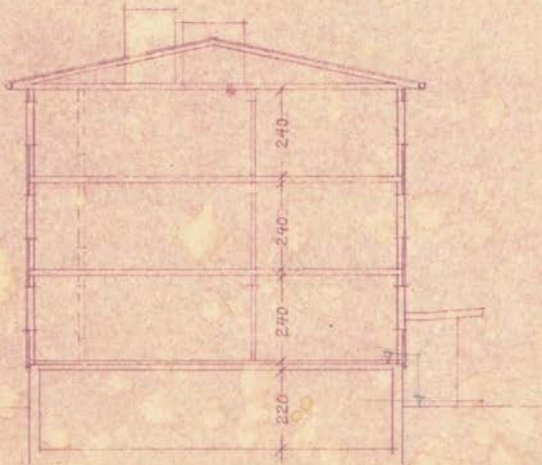
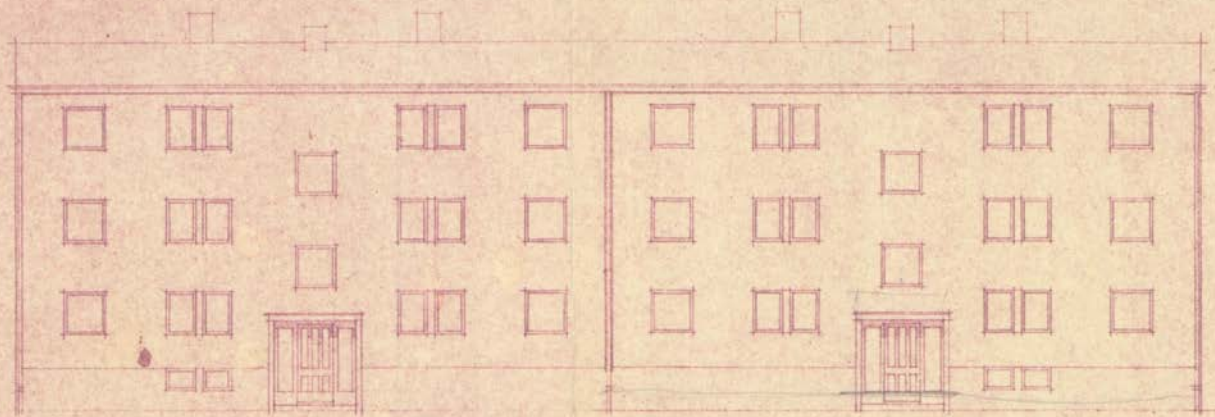
5714-91



MO OG OMEGN BBL : GRUBEN 2
BLOKK 9 FASADER MÅL 1:100

NBBL ARKITEKTKONTORET
6/7-57

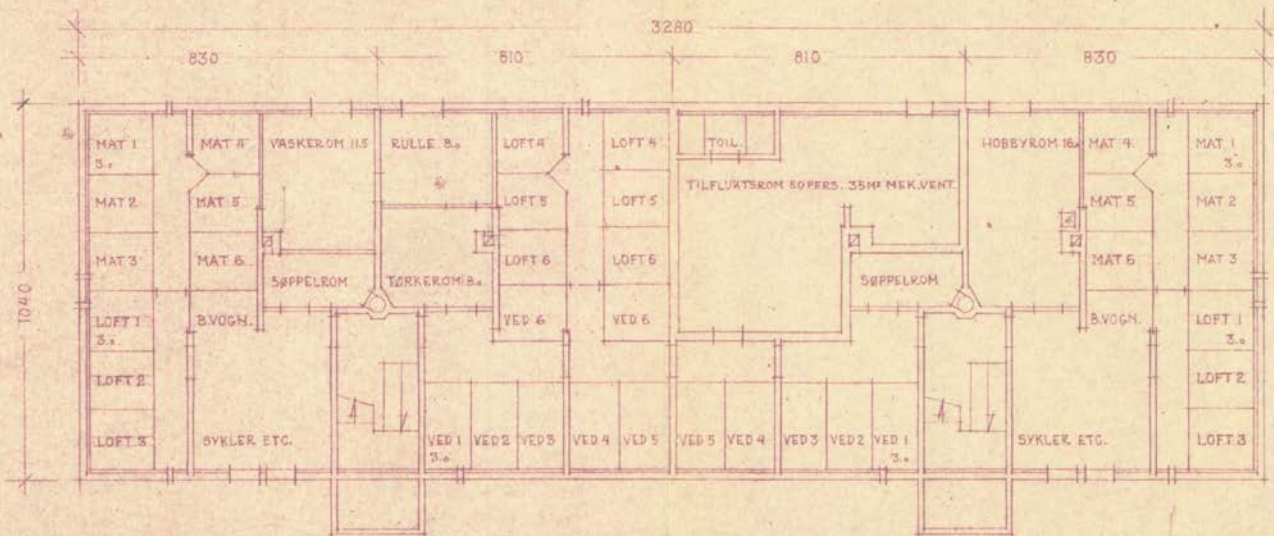
5714-95



MO OG OMEGN BBL · GRUBEN 2
BLOKK II · INNGANGSFASEDE OG SNITT MÅL 1:100

NBBL ARKITEKONTORET
6/7-57 Gamle

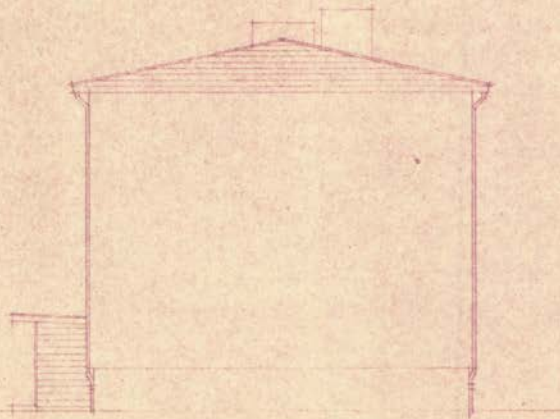
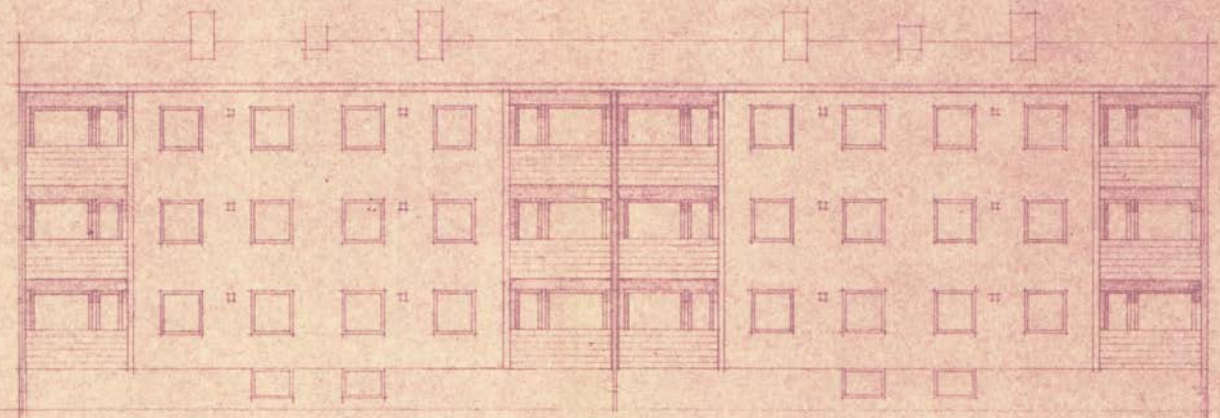
5714-64



MO 06 OMEGN BBL · GRUBEN 2
 BLOKK II · KJELLERPLAN MÅL 1:100

NBBL ARKITEKTKONTORET
 10/7-57 gaule

5714-61



NO 06 OMEGN BBL
BLOKK II

GRUBEN 2
FASADER MÅL 1:100

NBBL ARKITEKTKONTORET
6/7-57

5714-65



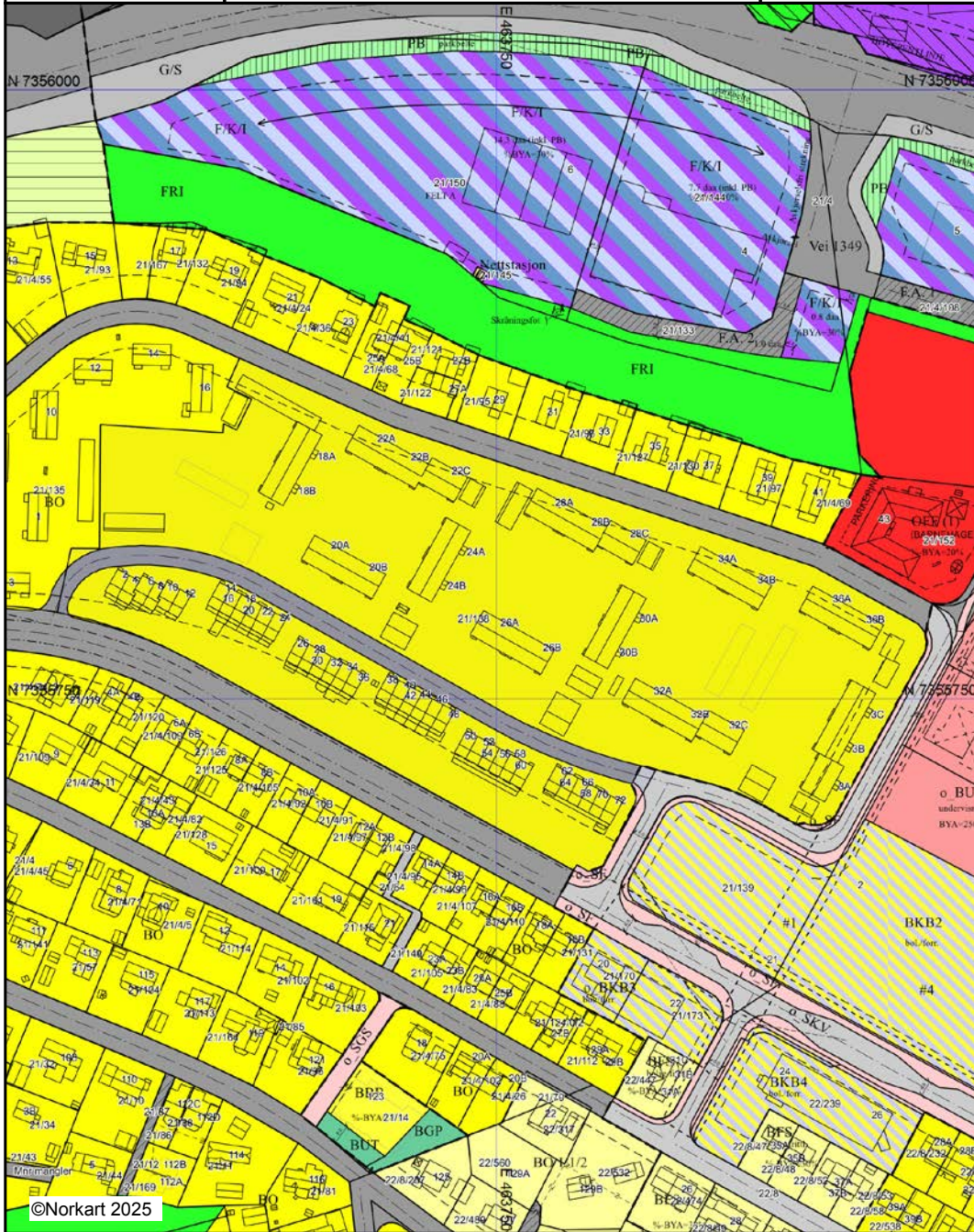
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/138
Adresse: Revelheigata 30A
Dato: 04.11.2025
Målestokk: 1:2500



UTM-33



©Norkart 2025

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/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Offentlig barnehage
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Jernbane
-  Friområder
-  Annet friområde
-  Parkbelte i industristøk
-  Friluftsområde (på land)
-  område for særskilte anlegg
-  Felles avkjørsel
-  Forretning/Kontor/Industri
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbyggs
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Undervisning
-  Idrett
-  Energianlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Gårdsplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/forretning
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Friområde
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
OMRÅDEREGULERING FOR GRUBEN BYDELSSENTRUM**

Plan datert:	28.02.18	Bestemmelser datert:	28.02.18
Sist revidert:	22.05.18	Sist revidert :	11.06.19

**§ 1
GENERELT**

**OMRÅDETS
BEGRENSNING** Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

**REGULERINGS-
FORMÅL** Følgende arealformål inngår:

- | | <i>Felt-navn</i> | <i>SOSI
koder</i> |
|---|------------------|-----------------------|
| 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG | | |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | BFS | 1111 |
| Offentlig tjenesteyting | o_BOP | 1160 |
| Undervisning | o_BU | 1162 |
| Idrettsformål | o_BIA | 1400 |
| Kombinert formål: bolig/ forretning/ tjenesteyting/
kontor/ hotell/ bevertning/ torg/ park | BKB 2-4 | 1800 |
| Kombinert formål: idrettsanlegg/ undervisning | o_BKB 1 | 1800 |
| Kombinert formål: forretning/industri | o_BKB | 1812 |
| 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR | | |
| Kjøreveg | o_SKV | 2011 |
| Fortau | o_SF | 2012 |
| Gang/sykkelvei | o_SGS | 2015 |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg | o_SVT | 2018 |
| Annen veggrunn – grøntareal | o_SVG | 2019 |
| 3. GRØNNSTRUKTUR | | |
| Friområde | o_GF | 3040 |
| HENSYNSSONER (PBL § 11-8): | | |
| Frisikt | H290_1 | 1226 |
| BESTEMMELSESONRÅDER (PBL § 12-7) | | |
| Krav til utforming | #1- #2 | 1235 |
| Krav om detaljreguleringsplan | #3- #4 | |

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

AUTOMATISK FREDA KULTUR- MINNER	Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes, jf. gjeldende lovverk angående kulturminnevern.
UTOMHUSPLAN/ LANDSKAPSPLAN	Utomhusplanen/ landskapsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.
TILGJENGELIG-HET	Nødvendige tiltak (eks taktile ledelinjer, ramper, rekkverk etc) skal utformes gjennom arkitektoniske virkemidler.
VISUELLE KVALITETER	I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene får gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og naturlige omgivelser og plassering.
MILJØ OG KLIMA	I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan fysiske tiltak skal utformes med tanke på framtidige klimatiske forhold. Alternativer energikilder må vurderes og redegjøres for.
HÅNDTERING AV OVERFLATEVANN OG ÅPEN OVER- VANNSHÅNDTERING	Håndtering av overflatevann skal redegjøres for i byggesøknaden. Nye bygg og anlegg skal ikke medføre økt tilrenning til overvannsnettet. Overvannet fra alle nye ikke-permeable flater skal fordrøyes eller håndteres lokalt på annen godkjent måte, og dette bør/ kan brukes som en del av landskapdesignet.
BEKKELUKKING	Bekkelukking eller endring av flomveier tillates ikke. Tiltak, herunder i særlig grad veier, må være dimensjonert slik at de kan håndtere flomsituasjoner.
OPPFYLLING	Det tillates ikke oppfylling eller utgraving utover det som er forutsatt i planen, disse områdene er vist som annet vegareal-tekniske anlegg og annet vegareal-grøntareal. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1 m.
UTEOPPHOLD	Areal for uteopphold skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet, støynivå). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling.
BEPLANTNING	Beplantning av svartelistede arter tillates ikke.
GRENSE MOT GRØNNSTRUKTUR	På tomter som grenser mot grønntstruktur og lekeplasser skal det etableres et fysisk skille langs grensen (beplantning, gjerde eller annet).
RESTAREAL, KANTER, GRØFTER O.L.	Småareal/restareal, kanter, grøfter o.l. skal gis en parkmessig opparbeidelse. Fyllinger/steinmasser skal dekket med tilstrekkelig matjord og såes til, evt. beplantes med stedeegne arter. Pukkstein, slagg o.l. skal ikke være synlig. Kanter, skråninger og andre "restareal" skal ha en tydelig og ryddig avgrensning.

AVKJØRSLER	Maksimal tillatt bredde på avkjørsler er 4 m. Avkjørsler skal møte veien i tilnærmet 90° vinkel. Stigning/helning på avkjørselen må ikke starte før den har krysset regulert tomtgrense. Det skal være snumulighet for bil på egen tomt.
SIKTLINJER	Innenfor siktlinjene tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens/avkjørselens nivå.
STØY	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal være i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T1449). Avbøtende tiltak som beskrevet i støyutredningen skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for alle eiendommer/ bygg med støyproblematikk.
AVFALLS-HÅNTERING	Avfallsrom skal være integrert i bygningsmassen. Utendørs avfallscontainere uten innbygging eller skjerming tillates ikke.
FJERNVARME	Alle nybygg over 1000 m ² bruttoareal og alle hovedombygginger over 1000 m ² skal knyttes til fjernvarmeanlegget, i hht konsesjonsreglene og PBL § 27-5. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at bygg under 1000 m ² skal tilknyttes.
ENERGIANLEGG	Energianlegg og andre tekniske installasjoner skal gis en god terrengplassering og ha et tiltalende formspråk, en god materialbruk og være i samsvar/ harmonere med (de bygde) omgivelsene. <i>Atkomst til energianlegget (BE) skal skje gjennom areal avsatt til BKB1 (kombinertformål «Idrettsanlegg/Undervisning»).</i> <i>Nord og vest for energianlegget skal det beplantes trær slik at trærne sammen demper den visuelle virkningen av bygget. (Tillegg 6.11.2018)</i>

§ 3

BESTEMMELSE SOMRÅDER

# 1	<p><u>Skolealleen- krav til utforming</u> Gjennom bestemmelsesområdet # 1 skal det være en sammenhengende ferdselslinje for gående og syklende. Det skal vurderes og redegjøres for å forsterke denne linjen ved hjelp av gatetrær, fortrinnsvis tosidig slik at det dannes en allée.</p>
# 2	<p><u>Storgata- krav til utforming</u> Det skal vurderes og redegjøres for å plante gatetrær på den ene eller begge sider av Storgata for å forsterke denne linjen innenfor planområdet. I området ved BKB 2, 3 og 4 skal det vurderes å innlemme Storgata i større grad som et kjørbart gågateareal/ torg på de myke trafikanters premisser.</p>
# 3	<p><u>Kombinert formål: boliger/ forretninger/ tjenesteyting/ kontor/ hotell/ bevertning: krav om detaljreguleringsplan</u> Før det kan gis rammetillatelse for bygninger og/ eller anlegg innenfor dette området (# 3) skal det utarbeides en detaljreguleringsplan for hele bestemmelsesområdet som angitt på plankartet. Som en del av detaljreguleringsplanen skal det også utarbeides en landskapsplan for hele planområdet i målestokk 1:200 som viser følgende:</p>

- plassering av bygninger og høydeangivelser (både høyde på ok gulv 1. etg og maks høyde på bygninger, angitt med maks kotehøyder)
- bygningers funksjon(er)
- atkomster og parkering (for alle funksjoner innenfor formålet)
- varelevering
- plassering og utforming av bydelspark og/ eller torg på minimum 2000 m²
- eksisterende og ny vegetasjon
- terrengforming, med eksisterende og nye koter
- bearbeiding av evt.restareal, kanter, overganger m.m.

Det skal også lages flere snitt som illustrerer gatebildet i Storgata og Skolealleen.

I detaljreguleringsplanen kreves en nærmere vurdering av følgende tema (listen er ikke uttømmende):

- høyder på bakgrunn av sol- skyggeanalyse (ved høst- og vårjevndøgn)
- trafikkstrømmer, adkomster og parkering
- bebyggelsesstruktur/ typologi og naturlige byggelinjer i forhold til Storgata og eksisterende bebyggelse.
- støy fra Storgata for boliger (og evt annen bebyggelse med støyfølsom bruk)

Offentlig tjenesteyting: krav om detaljreguleringsplan

4

Før det kan gis rammetillatelse for bygninger og/ eller anlegg innenfor dette området (# 4) skal det utarbeides en detaljreguleringsplan for hele bestemmelsesområdet som angitt på plankartet. Det skal også utarbeides en landskapsplan som angitt under bestemmelsesområde # 3, men uten bydelsparken/ torget, men med nødvendige uteoppholdsareal tilpasset formålet.

§ 4

REKKEFØLGE

REKKEFØLGE-
KRAV

Geoteknisk vurdering

Før det gis rammetillatelse til terrenginngrep og/ eller bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for de/ det aktuelle tiltak(et).

Storsanddalsveien

Ny adkomst mellom E12 og Storgata, Storsanddalsveien, være ferdig opparbeidet med utforming i henhold til plankartet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for følgende formål:

- Gruben barneskole og/ eller
 - allaktivitetshus/ hall og/ eller
 - bygg/ anlegg innenfor sentrumsformålet og/ eller
 - bygg/ anlegg innenfor areal regulert til offentlig tjenesteyting
- Dette gjelder også etablering av gang- og sykkelvegen.

Parkeringsplass for skole og allaktivitetshus/ hall

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for Gruben barneskole og/ eller allaktivitetshall/ hall, skal adkomst fra Storsanddalsveien,

parkeringsplasser, snuplasser, kiss'n ridefelt, rabatter/ kanter og beplantning være ferdig opparbeidet i henhold til landskapsplan som ligger til grunn for byggetillatelsen.

Undervisning- idrettsanlegg/ skolegård

Før undervisningsbygg kan tas i bruk skal det foreligge en avtale om bruk av uteareal på nærliggende område avsatt til idrettsanlegg.

Før undervisningsbygg kan tas i bruk skal uteareal/ skolegården være ferdig opparbeidet i henhold til landskapsplan/ utomhusplan som ligger til grunn for byggetillatelsen.

Skjerming/ sikring mot Storsanddalsveien

Idrettsbaner og andre uteoppholds- og lekeområder som grenser mot Storsanddalsveien skal være skjermet med vegetasjon og sikret med gjerde eller lignende, før nytt skolebygg kan tas i bruk.

Allaktivitetshus/ hall- uteområder

Før hallen kan tas i bruk skal uteområdene rundt hallen være ferdig opparbeidet i henhold til landskapsplan/ utomhusplan som ligger til grunn for byggetillatelsen.

Torg/ bydelspark

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger innenfor areal regulert til «Sentrumsområde» skal torg/ bydelspark være ferdig opparbeidet i henhold til krav til utforming og planlegging gitt i § 6 a.

Vegetasjon skal være plantet senest innen 15. september påfølgende år etter ferdigstilling (i tilfelle opparbeiding i vinterhalvåret). Vegetasjon må være beplantet og opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Utomhusområder/ lekeplasser

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor areal regulert til «Sentrumsområde» skal tilhørende, felles uteoppholdsareal for boligene og sand-/nærlekeplass(er) være ferdig opparbeidet.

§ 5

EIERFORM

EIERFORM

Formål med annen eierform (privat): BFS og BKB 2, 3 og 4
Øvrige formål i planen har offentlig eierform.

§ 6

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- a. Kombinert formål: boliger/ forretninger/ tjenesteyting/
kontor/ hotell/ bevertning/ torg/ park- BKB 2, 3 og 4

TILLATT BRUK

I arealet satt av til sentrumsformål tillates følgende bruk:

- boliger- blokkbebyggelse
- forretninger
- tjenesteyting
- kontor
- hotell
- bevertning

	- torg - park
BYGGEHØYDER	Fastsetting av byggehøyde for bygninger innenfor sentrumområdet skal fastsettes etter en grundig vurdering av sol/ skygge-virkningen av bygningene med den endelige plasseringen. Det tillates ikke bygninger som kaster skygge på skolen uteområde, dette gjelder <i>hele</i> uteområdet, <i>hele</i> året. Høyder og plassering av bygninger skal avklares gjennom detaljreguleringsplanen.
UTFORMING SENTRUMS-BEBYGGELSE	Det skal være en god funksjonsblanding innenfor formålet, og innhold og funksjoner innenfor formålene skal tilpasses bydelens behov. God stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer/ bydelspark/ torg og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport og trafiksikkerhet skal vektlegges sterkt. Utforming av bygg og anlegg må legge vekt på stedets karakter og ta <i>utgangspunkt</i> i eksisterende bygningstypologi og strukturer.
GATEPLANET	De funksjoner som ligger på gateplan skal ha en åpen og utadrettet utforming som bidrar til en levendegjøring og aktivisering av gatebildet og bymiljøet.
FASADER	Fasaders detaljering, oppdeling og rytme skal tilpasses fotgjengernes langsomme bevegelse. Fasade langs forretningsanlegg skal ha fasadevindu som gir god innsikt i forretningsarealene, og innganger for publikum skal være tydelige. Foliering, frosting eller annen permanent tildekking av vinduer på bakkeplan tillates ikke.
BYDELSPARK/TORG	Innenfor areal regulert til sentrumsformål skal det etableres en bydelspark/ torg som skal være en felles møteplass for bydelen. Minimum størrelse skal være 2000 m ² (sammenhengende) og området skal ha en gunstig plassering i forhold til lys og sol. Det skal etableres gode ferdselslinjer mellom bydelsparken/ torget og idrettanlegget/ allaktivitetshuset/ skolen. Funksjoner, material-/ vegetasjonsbruk og estetisk nivå skal gjenspeile at dette er en urban bydelspark/ torg. Det skal legges til rette for at området kan nyttes til uteservering for eventuell(e) restaurant(er), kafe(er) og lignende. Plan for parken/ torget er en del av bygg- og landskapsplanen som skal utarbeides for hele arealet regulert til sentrumsformål. Park/ torgplanen skal utarbeides av fagkyndige innenfor faget (landskapsarkitekt eller tilsvarende) og planen skal godkjennes av kommunen
BOLIG-STØRRELSE	Området skal ha variasjon i boligstørrelsen. Fordelingen mellom boligtypene skal være tilnærmet 40 % toroms, 40 % treroms og 20 % fireroms.
UTEOPPHOLDS-AREAL FOR BOLIGENE	Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet for motorisert trafikk og forurensning. For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal <ul style="list-style-type: none"> - være lett tilgjengelig fra boligen - ha en god form - ikke være støyutsatt

- være relativt flatt
- ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol
- skal ikke splittes opp av interne gangforbindelser eller soner til postkasser, avfallsbeholdere eller lignende.

Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200 m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan.

«Restareal» som er smalere enn 5 m regnes ikke som oppholdsareal. Heller ikke areal som brukes til trafikk eller parkering kan regnes som oppholdsareal.

Uteoppholdsplass på terrasse/ balkonger kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet dersom balkongen har en gunstig orientering i forhold til lys og sol og den har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der.

**LEKEPLASS
FOR BOLIGENE**

Lekeplasser skal være felles for boligene innenfor arealet satt av til sentrumsformål. Alle boliger skal ha en nærlekeplass maks 50 m fra inngangen. Hver lekeplass skal inneholde minimum tre lekeapprater, sittebenker og de skal opparbeides med en stedstilpasset materialpalett. Det skal være et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet) mellom lekeplasser og tilgrensende arealer. Lekeplasser må sikres forsvarlig mot kjøreareal (ved gjerde eller på annen måte).

**PARKERING
(FOR ALLE
FUNKSJONER)**

Parkeringskravet knyttet til formålene er for å sikre kundeparkering/ besøksparkering til virksomhetene, for antall plasser: se en hver tids gjeldende Kommunedelplan for Mo og omegn. P-plassene skal være offentlig tilgjengelige. Ønskes det etablert reserverte plasser for leietakere/ansatte må disse komme i tillegg til antallet som kreves for formålet. Utendørs parkeringsareal over 10 p-plasser skal deles opp med rabatter og vegetasjon. Kanter og randsoner skal ha en tydelig avgrensning med kantstein. Det skal søkes å skape mest mulig permeable flater.

For blokker eller blokkliknende bebyggelse skal det være minimum 1 garasje plass + 0,2 gjesteplasser pr. bolig. Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler. Minst 1 garasje plass pr. bolig skal reserveres de respektive boligene, øvrige plasser skal være ureservert og tilgjengelige for besøkende. For hver utendørs (ikke overdekket) biloppstillingsplass skal det beregnes 18 m².

RETURPUNKT

Det skal settes av tilstrekkelig areal til et returpunkt for glass og metall, papp og tekstiler. Returpunktet skal gis en hensiktsmessig og gunstig, -men samtidig en diskret plassering. Returpunktet skal skjermes og utformes på en tiltalende måte som er tilpasset omgivelsene.

b. Frittliggende småbebyggelse- BFS

**BYGGE-
HØYDE**

Gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 meter og mønehøyden ikke over 9,0 meter.

**TILLATT
UTNYTTELSE**

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av regulert tomt. Parkeringsareal (som ikke er overdekket) skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18 m² per biloppstillingsplass

UTFORMING	Bolighus skal ha saltak for å være tilpasset eksisterende bebyggelse. Det er ikke ønskelig med store stilbrudd i dette området. Tilbygg, garasjer og mindre frittliggende bygg kan tillates uten krav om saltak
TILBYGG/ ARKER/ TAKOPPBYGG	Det tillates ikke tilbygg/arker/takoppbygg med samlet bredde større enn 1/3 enn husets lengde. Arker skal avsluttes med egen gesims. Møne på arker og tilbygg skal ligge minimum 0,5 m lavere enn møne på hovedbygg (se vedlagt illustrasjonsskisse).
MURKRONE	Høyden fra ferdig terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m.
GARASJER/ BILOPP- STILLING	I småhusbebyggelsen (eneboliger, to- og firemannsboliger, kjedehus og rekkehus) skal det være minimum 1 garasje plass + 1 biloppstillingsplass (kan være foran garasjen hvis det er plass på egen tomt) på egen tomt eller fellesarealer. For eneboligtomter skal situasjonsplanen vise 1 dobbeltgarasje/ dobbelt carport pr. tomt.

Grunnflata av frittliggende garasjer o.l. må ikke overstige 50 m².

c. Undervisning- skole- BU

Maks utnyttelsesgrad for skolen inkl. evt tekniske bygg er 2500 m² BYA, dette er vist på plankartet.

Maks tillatte gesims/ mønehøyde for skolebygget er kote 70,0, med mulighet for en inntrukket etasje, som inkluderer tekniske installasjoner, med maks kotehøyde 73,0 som må være inntrukket minimum 3 m fra fasadelivet.

Eventuelle tekniske installasjoner tillates etablert på taket av skolen og de skal være inntrukket minimum 3 m fra fasadelivet.

Innvendig kobling inn til allaktivitetshuset skal vurderes og redegjøres for.

Skolebygget skal ha en god utforming og materialbruk. Fasader bør brytes opp ved hjelp av materialbruk og/ eller farger. Inngangspartier skal skille seg ut (positivt) både med tanke på universell utforming og estetikk. Det bør være en (delvis) åpen og inviterende fasade mot øst/ sørøst med tanke på samspillet med skolegården og bydelssentrumet for øvrig.

Gjennom formålet (skolegården) skal det være gode gangforbindelser mellom sentrumsområdet/ Storgata og til skolen og allaktivitetshuset/ hallen.

Sammen med byggesøknaden skal det leveres inn en landskapsplan for skolegården og området mellom hall og skole. Arealet mellom skolebygget og allaktivitetshuset skal utformes slik at det henvender seg til begge byggene, gir en god logistikk mellom byggene og gir begge byggene en attraktiv og hensiktsmessig adkomstsituasjon.

Skolegården skal invitere til fysisk aktivitet, opphold og undervisning. Utforming, materialbruk og beplantning skal være tiltalende og robust. Forhold som vær, vind og støy skal vektlegges i utformingen. Eksisterende større trær skal i størst mulig grad bevares, og det skal beplantes ny vegetasjon som på sikt kan bli en liten «skog». Planen skal være utarbeidet av fagkyndig.

d. Idrettsformål- BIA

Innenfor formålet tillates kun idrettsbaner og tilhørende anlegg som små bygg for innbyttebenker, ballbinge og andre installasjoner som bygger opp om idrettbanene. Eksisterende vegetasjon skal bevares. Området regulert til idrettsformål skal skjermes og sikres mot Storsanddalsveien.

e. Kombinert formål undervisning og idrett- BKB 1

Innenfor formålet tillates plassert et allaktivitetshus/ hall, en parkeringsplass med tilhørende arealer, samt veiadkomst til disse. Atkomst og parkeringsplassen med tilhørende arealer skal være felles for skolen og allaktivitetshuset/hallen.

Maks utnyttelsesgrad for hall inkl. utvendige tribuner er 5000 m² BYA, dett er vist på plankartet.

Maks tillatte gesims/ mønehøyde for allaktivitetshuset er kote 63,5. Eventuelle tekniske installasjoner tillates etablert på taket av hallen, men maks høyde på disse skal ikke overstige kote 66,5, og de skal være inntrukket minimum 5 m fra fasadelivet. Innvendig kobling inn til skolen skal vurderes og redegjøres for. Det tillates etablert utvendige tribuner på hallens sørside, ut mot fotballbanene.

Hallen skal ha en god utvendig materialbruk som visuelt sett bidrar til å dempe byggets store volum, for eksempel ved bruk av ulike materialer og/ eller farger, eventuelt en spennende/ «leken» vindusplassering. Inngangspartiet skal skille seg ut (positivt) både med tanke på universell utforming og estetikk. Det bør være en (delvis) åpen og inviterende fasade mot sør/ sørvest med tanke på samspillet med skolen og bydelssentrumet for øvrig.

Landskapsplanen datert 22.02.18 (se planbeskrivelsen) er retningsgivende for følgende forhold:

- bebyggelsens plassering (også høyder)
- gang- og kjøremønster
- drop off-plasser
- parkeringsplasser (bil, busser, moped, sykkel, varelevering)
- forming av terrenget (høydeangivelser samt gml. og nye høydekoter) og evt. forstøtningsmurer
- vegetasjon (eksisterende og nye trær/busker)

Eventuelle avvik fra landskapsplanen skal redegjøres og begrunnes (godt) for i byggesøknaden, sammen med en ny landskapsplan.

Sammen med byggesøknaden skal det leveres inn en landskapsplan for områdene i umiddelbar nærhet rundt allaktivitetshuset/ hallen, inngangspartiet, sykkelparkeringplasser ved inngangen m.m. Arealet mellom skolebygget og allaktivitetshuset skal utformes slik at det henvender seg til begge byggene, gir en god logistikk mellom byggene og gir begge byggene en attraktiv og hensiktsmessig adkomstsituasjon.

f. Offentlig tjenesteyting- BOP

Utforming av bygninger, uteområder, parkering og atkomst må avklares i detaljreguleringsplanen.

g. Kombinert formål: forretning/ industri- BKB

For dette formålet skal bestemmelser til plan 3029 «Reguleringsendring Gruben sentrum» (vedtatt 02.12.82) fortsatt gjelde.

§ 7

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- UTFORMING**
- a. Kjøreveger og gang- og sykkeveger
Kjøreveger og gang- og sykkelveger skal ha fast dekke og bredde som anvist på plankartet. Veibyggning skal skje mest mulig skånsomt i terrenget. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad ved etablering av nye veger. Regulerte høyder på Storsanddalsveien er retningsgivende og det tillates mindre justeringer av høydene ved detaljprosjektering og etablering av veien for å oppnå/ ivareta nødvendig trafiksikkerhet. Dette gjelder særskilt ved avkjøringen til allaktivitetshuset og skolen.
- b. Annen veigrunn- grøntareal
Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal formes, tilsåes og settes tilbake til det opprinnelige økosystemet ved naturlig revegetering med bruk av stedegne toppmasser. Arealene skal beplantes slik at de danner en naturlig skogslund, både for å binde massene og som skjerm mot E12.
- c. Annen veigrunn- teknisk anlegg
Skjæringer og fyllinger skal formes og tilsås, helst med stedegne masser, slik at arealene på sidene av veien blir tiltalende og grønne i sommerhalvåret.

§ 8

GRØNNSTRUKTUR

- VEGETASJON**
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av vann- og avløpsledninger, gangstier o.l. skal revegeteres med stedegen vegetasjon. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.
- BYGNINGER**
Det tillates ikke oppført bygninger i grøntstrukturen. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (gapahuk/ permanent lavvo, naturlekeplass/ apparat og lignende).

§ 9

HENSYNSSONER

- FRISIKTSONE
H290_1**
I frisiktsoner mot vei tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av
Rana kommunestyre i møte 18.06.2018

Jan Erik Furunes
Kommunalsjef Tekniske tjenester

Vedtekten lyder:

§ 1. Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2. Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

- A. Murbebyggelse.
- B. Trebebyggelse.
- C. Industristøk.

A. Murbebyggelse.

§ 3. Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4. Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter osv. som antas å ville medføre ulemper, henvises til industristøket, eller andre støk som blir regulert til industristøk.

§ 5.

1. For kvartalene regulert til murbebyggelse skal situasjonsplanen utarbeides når bebyggelse blir aktuelt. Det skal da utarbeides en fullstendig plan for hele det kvartal det er aktuelt å bygge. Plan med vedtekter skal være approbert av departementet før bygging innen kvartalet settes i gang.
2. Hvis utviklingen skulle vise at det ikke er behov for leiegårdsbebyggelse som forutsatt i planen, kan planen med departementets samtykke endres slik at de angjeldende kvartal bygges med trehus. Forretningsbebyggelsen rundt byens torg forutsettes i hvert tilfelle utført som 2—3 etasjes murbebyggelse.

B. Trebebyggelse.

§ 6.

1. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.
2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis lovlige avstander til nabogrense oppnås.
3. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten braunngavl, når eiendommenes samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m².

26. nov. 4. Over flere naboeiendommer kan oppføres rekkehus av tre uten branngavl mellom hvert hus, når det oppføres branngavler som deler husrekkene opp i seksjoner på ikke over 150 m².

§ 7.

1. Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller floybygninger i 1 etasje.
2. I kvartalet hvor det i dag er 1½-etasjes bebygging, skal det påsees at det langs samme gateflukt innen kvartalet fortsatt bygges 1½-etasjes hus. For øvrig forutsetter planen trebebyggelsen ført opp i 2 fulle etasjer.
3. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og monchøyden ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.
4. ~~Frittliggende uthus eller garasje tillates i alminnelighet ikke.~~

§ 8.

1. ~~Ingen tomt må bebygges med mer enn 15 % av arealet. Denne regel gjelder ikke for tomter som bebygges med rekkehus.~~
2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningvedtektene for Nord-Rana.

§ 9.

1. Butikker, lager, mindre verksteder m. v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.
2. Felles garasjer kan bygges hvor det er vist i planen og ellers med bygningsrådets godkjenning.

C. Industriareal.

§ 10. Det areal som på planen er markert med brun tone og påskrift, er reservert for småindustri.

§ 11. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne byggeanmeldelse fra bedrifter som antas å medføre særlige ulemper.

§ 12.

1. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres i inntil 2 etasjer.
2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

D. Fellesbestemmelser.

26. nov.

§ 13.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o. l.
2. Innbegninger og gjerder så vel mellom tomtens nom mot gate eller friareal må anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet. Sammenhengende gjerder skal i alminnelighet ha samme farge og utforming.
3. Bygningsrådet kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppført en garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det på tilfredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

§ 14.

1. Tomteinndelingen fastsettes av bygningsrådet.
2. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomte- deling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet for anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
3. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 15.

1. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen for hus i tidligere bebyggede områder skal være den samme for alle i samme bygge- flukt. Til gater og i kvartaler hvor det ikke tidligere har vært bygd, skal den være 25° . Dette gjelder uten unntak all bebyggelse på mer enn 2 etasjer.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle og innenfor rammen av bygningslovens § 114, 2.

Nedskjæringer eller vinduer i takflaten -- unntatt takluker -- tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabo- grense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst er-

26. nov. klæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabo-grense.

Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 16. For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall og bygningsdybder når bygningene fores opp av mur eller betong.

§ 17. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggesøknader ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 18. Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 19. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 20. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

ENDRING I BESTEMMELSER FOR PLAN 3003 og 3006 (jfr. mindre reg.endringer)		
Endr. nr.	Vedtatt	Gjelder
18 / 7	18.07.2017	<p>Tillat utnyttelse (erstatte § 8.1):</p> <p>a. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av regulert tomt.</p> <p>b. Parkeringsareal (som ikke er overdekket) skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18 m² pr. biloppstillingsplass.</p> <p>Takutforming (tilleggsbestemmelse til § 15.1): Tilbygg (herunder garasjer o.lign.) kan tillates uten krav om sadeltak.</p> <p>Garasjer (erstatte § 7.4): Det tillates frittliggende garasjer. Grunnflaten må ikke overstige 50 m².</p> <p>Byggegrense mot vei: Dersom annet ikke er angitt i plankartet gjelder en byggegrense mot vei på 10 meter, regnet fra senterlinjen.</p>



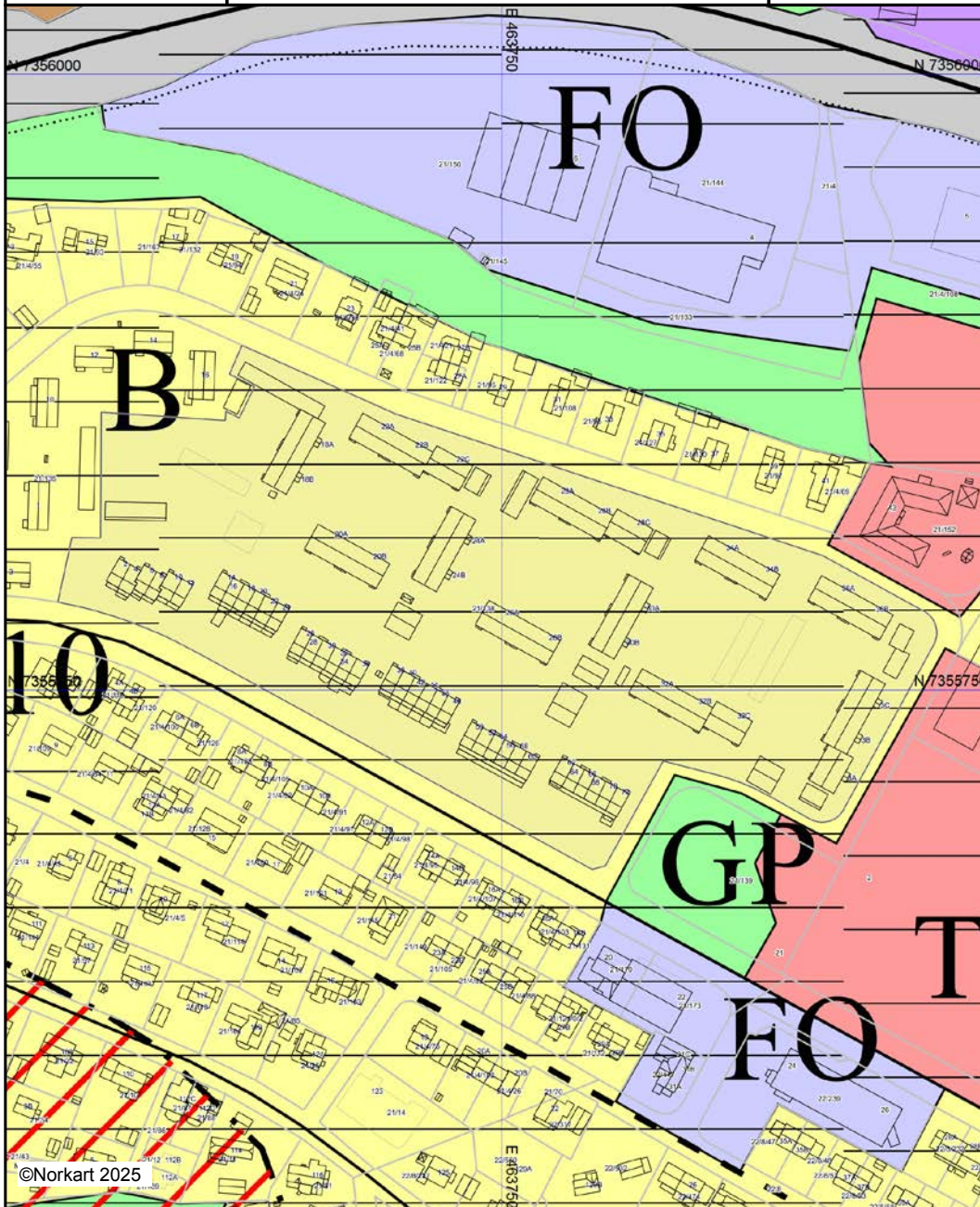
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/138
Adresse: Revelheigata 30A
Dato: 04.11.2025
Målestokk: 1:2500



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.

PLANKART, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Rana Kommunestyre

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

PLANKART

AREALFORMÅL

PBL § 11-7

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

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

HENSYNSSONER

PBL § 11-8 a-f

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

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

BESTEMMELSESOMRÅDER

PBL § 11-9 og 10

Kartfestede områder med spesielle bestemmelser

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

RETTSVIRKNING

PBL § 11-6

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

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

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

1. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PBL § 11-9

Gjelder alle arealformål

1.1 PLANKRAV

PBL § 11-9 nr.1

BESTEMMELSER

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

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

Unntak fra plankrav, se bestemmelser til arealformålene.

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

PBL § 11-9 nr.1

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

*Områder hvor reguleringsplanarbeidet er oppstartet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RETNINGSLINJER

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

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

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

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

1.6 MILJØ, ESTETIKK, NATUR

PBL § 11-9 nr.6

BESTEMMELSER:

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

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

RETNINGSLINJER:

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

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

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

1.8 SKRED OG FLOM**PBL § 11-9 nr.8**

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

BESTEMMELSER:

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

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

RETNINGSLINJER:

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

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

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

BESTEMMELSER:

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

RETNINGSLINJER:

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

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

BESTEMMELSER:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5 RÅSTOFFUTVINNING

2.5.1 Unntak fra plankrav

PBL §11-10 nr. 1

BESTEMMELSER:

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

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE (Industri, Lager)

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

2.6.2 Fysisk utforming av anlegg

PBL §11-10 nr. 2

BESTEMMELSER:

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

RETNINGSLINJER:

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

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

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

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

2.7 ANDRE TYPER ANLEGG

2.7.1 Unntak fra plankrav

PBL §11-10 nr. 1

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

2.7.2 Fysisk utforming av anlegg

PBL §11-10 nr. 2

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

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

PBL § 11-7 nr. 2

Plankrav, se generelle bestemmelser 1.1 og 1.1.1.

3.1 FYSISK UTFORMING AV ANLEGG

PBL §11-10 nr. 2

RETNINGSLINJER

For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.

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

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

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

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

3.2 AVKJØRSELER

PBL §11-10 nr.4

Statens vegvesen og kommunens avkjørselspolitikk synliggjøres her som retningslinjer.

RETNINGSLINJER:

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

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

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

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

Hovedveier – lite streng holdning (IV) Kommunale veier uten gjennomgangstrafikk.	
a	Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at de tekniske krav til avkjørselutforming oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel

4. GRØNTSTRUKTUR	PBL § 11-7 nr 3
-------------------------	----------------------------

4.1 GRØNTOMRÅDER	PBL §11-10
-------------------------	-------------------

BESTEMMELSER:

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

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

allmenhetens friluftsinnteresser i disse områdene tillates ikke.

RETNINGSLINJER:

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

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

5.1 LNFR-1 PBL § 11-11 nr. 1

BESTEMMELSER:

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

RETNINGSLINJER:

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

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

5.2 ANLEGG FOR PRODUKSJON AV ELEKTRISK ENERGI

PBL § 11-11 nr. 2

RETNINGSLINJER:

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

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

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

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

BESTEMMELSER:

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

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

BESTEMMELSER:

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

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

RETNINGSLINGER:

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

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

PBL § 11-11 nr 4

BESTEMMELSER:

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

RETNINGSLINJER:

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

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

7. HENSYNSSONER

PBL § 11-8

7.1 SIKRINGS-, STØY OG FARESONER

PBL § 11-8 c)

Generelle forsiktighetkrav, se generelle bestemmelser/retningslinjer i 1.8

BESTEMMELSER:

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

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

PBL § 11-8 c

BESTEMMELSER:

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

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

7.3 SONE FOR BÅNDELEGGING

PBL § 11-8 d

BESTEMMELSER:

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

7.4 SONE HVOR GJELDENDE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE

PBL § 11-8 f

BESTEMMELSER:

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

*Revisjon 3.02.2016

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Revelheigata 30A
8610 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Amanda Varem

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre