

aktiv.

Revelheigata 36A, 8610 MO I RANA

Velholdt 3-roms endeleilighet i 2. etasje. Trivelig balkong med fint utsyn. Veletablert borettslag.



Eiendomsmegler MNEF

Susanne Møgster Dahle

Mobil 901 76 857

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

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 380 000,-
Fellesgjeld: Kr 368 137,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 748 137,-
Felleskostn.: Kr 7 570,-
Selger: Veronica Winther

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 70/79 kvm
Tomtstr.: 39822.4 kvm - fellestomt
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 138
Andelsnr.: 117
Oppdragsnr.: 1807260010

Velholdt og praktisk 3-roms endeleilighet i 2. etasje med fint utsyn.

Velkommen til Revelheigata 36A!

Her presenteres en velholdt og praktisk endeleilighet i 2. etasje. Leiligheten ligger høyt nok til å gi både utsyn og skjerming fra gateplan, samtidig som adkomsten er enkel i en blokk uten heis.

Leiligheten fremstår som et hyggelig hjem med en arealeffektiv planløsning. Den har to romslige soverom, et funksjonelt og innholdsrikt kjøkken, samt separat bad og toalett, en praktisk løsning når flere skal gjøre seg klare samtidig.

Fra stuen er det utgang til en takoverbygget balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Balkongen gir god beskyttelse mot vær og vind, og kan derfor brukes store deler av året. Leiligheten disponerer også hele tre boder i kjelleren, som gir rikelig med lagringsplass.

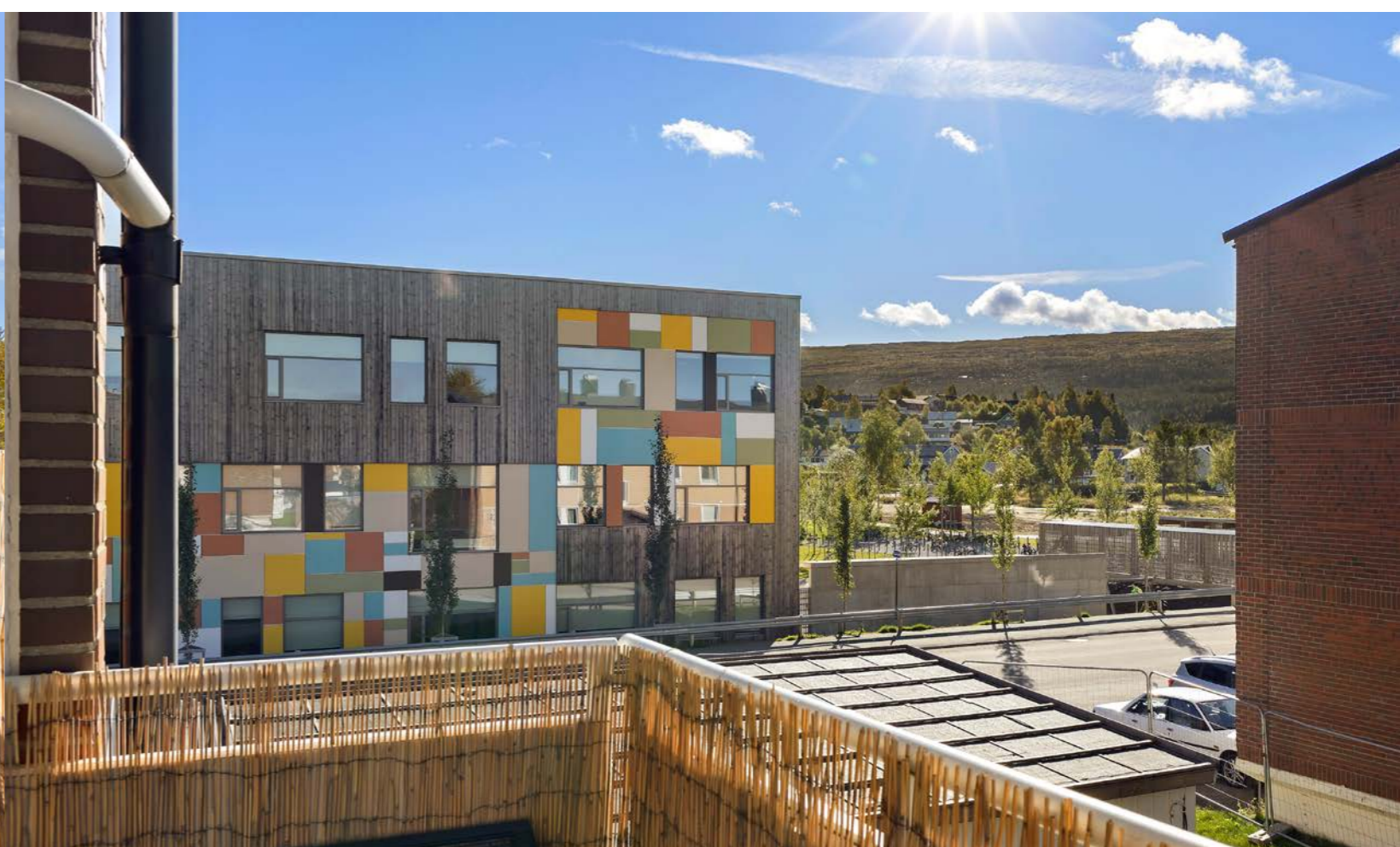
Velkommen til en hyggelig visning!



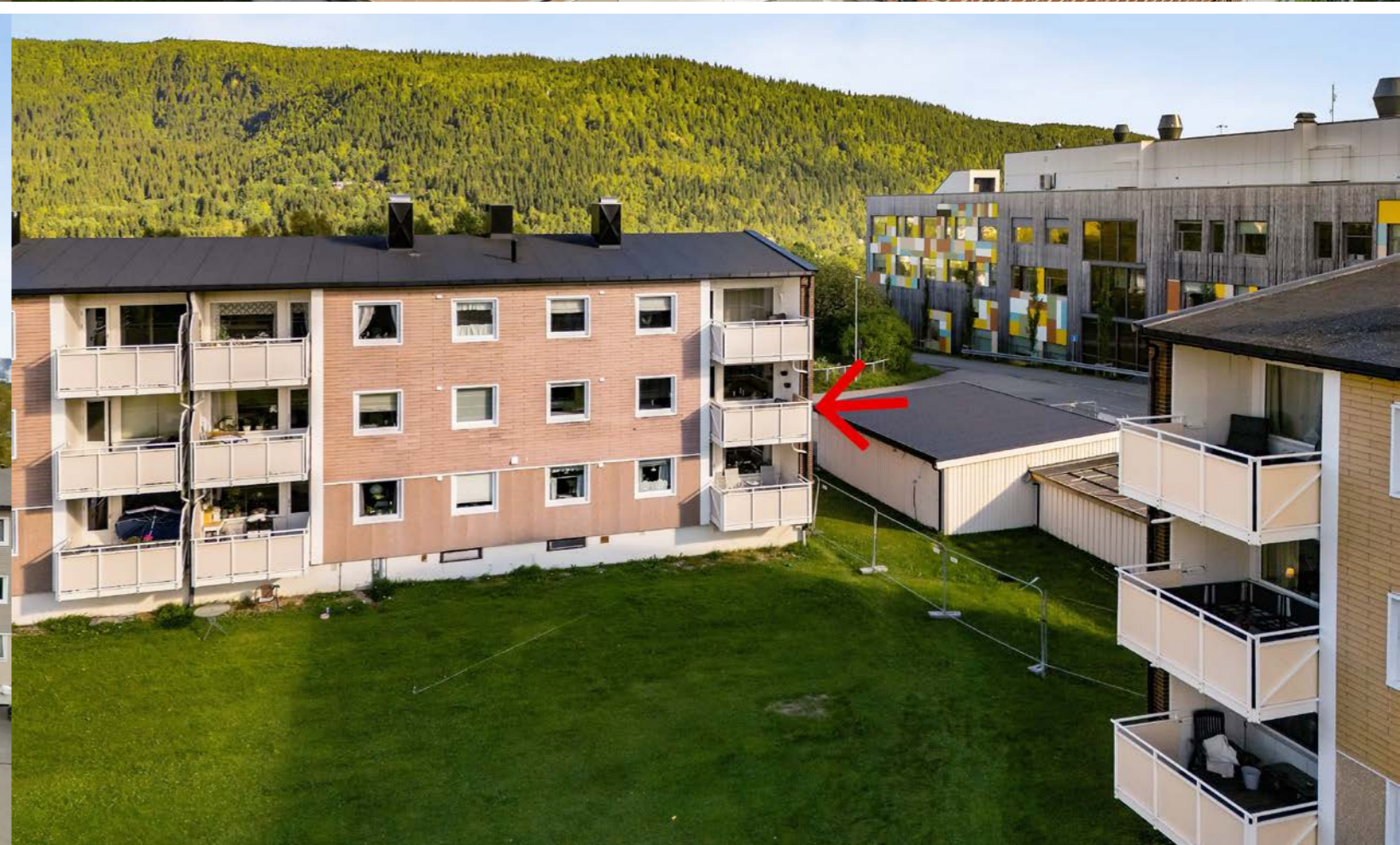
Innhold


Velkommen	2
Om eiendommen	14
Tilstandsrapport	26
Forbrukerinformasjon	127
Budskjema	128











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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje:

2. etasje, leiligheten:

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

TBA: 7 m² Balkong.

Kjeller:

BRA-E: 9 m² 3 stk boder i kjeller på ca. 3 kvm hver.

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 kvm 3 stk boder i kjeller på ca. 3kvm hver.

2. etasje

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er i tillegg vaskerom, tørkerom, korridorer, trappegang osv. som er en del av borettslagets fellesarealer som ikke er med i arealoppsettet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

39822.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomteareal opplyst i henhold til opplysninger fra

forretningsfører. Borettslaget har en felles eiet tomt som er pent opparbeidet med grøntarealer og velholdte asfalterte veier og parkeringsområder. Dette bidrar til et ryddig og funksjonelt uteområde for beboerne.

Beliggenhet og nærområdet

Leiligheten er plassert i Revelheigata på Gruben, et rolig boligområde som ligger ca. 3 km nordøst for Mo sentrum. Området tilbyr en praktisk hverdag med kort avstand til nødvendige fasiliteter. I nærområdet finner man barneskole, barnehager, dagligvarebutikker, samt takeaway-restauranter og bensinstasjon. For de som er interessert i aktivitet, er det en etablert kunstgressbane og en ny fotballbinge like ved skolene. Et kommunalt idrettsanlegg og en trimløype ligger ca. 2 km unna, noe som gir gode muligheter for rekreasjon og trening. Dette er et barnevennlig og etablert område.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate, noe som sikrer enkel og tilgjengelig ferdsel til og fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Helgeland bbl v/Olaf Karstensen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse av bygningen i henhold til tilstandsrapport:
Bygningen er oppført i 1961 med etasjeskiller av betongdekke. Kjellermurer er av betong. Vinduer er av PVC med 2-lags glass, datert fra 2016. Hovedytterdøren er av stål/ aluminium, og

entrédøren er en brann- og lydklassifisert finerbalkongdør i PVC. Balkong: Leiligheten har en balkong på ca. 7 m². Rekkverket er utført med plater og har en høyde på ca. 110 cm. Gulvet på balkongen er teknet med impregnerte bord. Konstruksjonen er innfestet i bygningskroppen. Adkomst til balkongen er via dør. Boligen har en mursteinspipe med stålørforing, samt en vedovn i stuen og sotluke i kjelleren. Vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 2 400 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Ufaglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp avløpsrør og vannrør til frittstående oppvaskmaskin av eier, med rådgivning fra fagkyndig.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja.
Kursen på kjøkken bør oppgraderes. Sikring slår ut når varmeovn og oppvaskmaskin er koblet på samme kurs og går samtidig.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Innvendig standard

Gulv: Laminat, belegg og fliser på bad og toalettrom.
Vegger: Malt tapet, malte mdf-plater og malte baderomsplater på bad og toalettrom.
Himling: Trestrukturerte himlingsplater og malt puss.

Teknisk installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på toalettrommet. Stengekran i vannskap og hovedkran i luke på toalettrom.
- Det er synlige avløpsrør av plast tilkoblet soil hovedstamme. Soilrør ble rørfornytt i ca. 2013.
- Boligen har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra bad og ventiler i vinduer og vegger.
- 50 liters Oso varmtvannsbereder fra 2012 plassert i kjøkkenbenk.
- Porttelefon med svarapparat og døråpningsautomatikk.

Elektrisk anlegg:

El-skap med automatsikringer og strømmåler er plassert i felles trapperom. Det elektriske anlegget ble sist kontrollert 26.02.2013, og ifølge Linea ble det ikke avdekket feil eller mangler. Eier har opplyst om å ha montert 5 taklamper selv, som ikke krever godkjent elektromontør. Det har forekommet at sikringene løses ut når varmeovn og oppvaskmaskin er i gang samtidig. En fullstendig kontroll av det elektriske anlegget anbefales.

Feil og mangler

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Tilstandsrapporten 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.

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG3, TG2 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Innvendig - Overflater: Det er påvist skader på overflater, spesifikt en skade i himlingen på soverommet.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift, da varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra en forenklet og begrenset kontroll som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Det er viktig å være oppmerksom på denne risikoen og søke videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
- Kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Toalettrom: Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, og NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet.
- Bad/vaskerom: Bad/ vaskerom: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det

er i hovedsak fall på gulvet med det er ikke tilstrekkelig fall ved sluk der det er ett plant parti. Det er påvist mangelfull/ feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Hulltaking er ikke foretatt mot våtsonen, men det er fuktmålt i vegg fra luke på toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.

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.

Det gjøres oppmerksom på at vegghengte nattbord som viseres på bildene i salgsannonsen er skrudd ned, og medfølger ikke.

Hvitevarer

Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett fra Canal Digital i henhold til avtale 'Komplett 10'. Digital T-WE basis og ca. 100 poeng til å velge eget innhold. Modem med ca. 10/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Parkering

Borettslaget har asfalterte veier/gårdsplass og

uspesifiserte parkeringsplasser, dvs. at det er "først-til-mølla" prinsippet som gjelder.

Garasje/motorvarmer tildeles etter venteliste.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If skadeforsikring, polisenummer SP56324

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med ved og strøm. Badet og toalettrommet har elektriske varmekabler.

Energimerke

E - oransje.

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

Prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 380 000

Andel Fellesgjeld

Kr 368 137

Totalpris kjøper

2 380 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

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

2 749 527 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 758 427 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 761 227 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med

Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 644 054 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 576 215 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/ Altinn.

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

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

Regel for sekundærbolig:
100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7570

Felleskostnader inkluderer

Oppgitte felleskostnader er pr. 21.01.26, og fordeler seg slik:

Fellesutgifter kr 6 725
Måler: Strøm Gruben Brl: 15/117-JM000270 (7 - 117) kr 695
Objekt: Vask fellesareal 15/117 (71 - 117) kr 150

Felleskostnadene dekker blant annet felles forsikring på eiendommen, kommunale avgifter, renovasjon, forretningsførsel, brøyting, festeavgift, 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.

Fellesgjeld pr. dato

21.01.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Gruben Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

952152327

Andelsnummer

117

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 44487172496, Grong Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.01.2026: 4.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 158
Saldo per 20.01.2026: 65 794 312
Andel av saldo: 342 227
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2065)
Flytende rente
Refinansiering og nye garasjer

Lånenummer: 44487184214, Grong Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.01.2026: 4.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 20.01.2026: 4 981 330
Andel av saldo: 25 910
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2055)

Flytende rente

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.

Ansiennitetsregler:

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

Oppsummering generalforsamling

Oppsummering av generalforsamling avholdt 07.04.2025.
- Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.
- Årsregnskapet godkjennes.
- 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.
- Styrets godtgjørelse økes med index på 3,6% fra 2024.

Vedtatte og planlagte endringer kan påvirke størrelsen på felleskostnadene. Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det må påregnes dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer.

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

Kjøper er pliktig til å følge borettslagets vedtekter og husordensregler. Vedtekter og husordensregler ligger 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 luften 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. 117 i Gruben Borettslag A/l med orgnr. 952152327

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

På eiendommen (borettslagets eiendom) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.10.1961 for blokk 34-36.

Rana kommune har oversendt ikke-stemplede tegninger datert 18.09.1957 som 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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert formål som eksempelvis boliger, friområde, offentlig barnehage, tjenesteyting og forretning/kontor/industri. Eiendommen omfattes av følgende reguleringsplaner:

Id. 3077

Navn: Områderegulering for Gruben bydelssentrum

Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 18.06.2018

Id 3003

Navn: Gruben

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.11.1957

Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Videre opplyser Rana Kommune om følgende planforslag under arbeid:
Plan 3094 - Detaljregulering for Myra øst. Hensikten med planen er å etablere en ny næringstomt med dagligvareforretning. Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 11.09.2025. Forslagsstiller er Arctic Partner AS. Plan 3085 - Detaljregulering for Gruben sentrum. Hensikten med planen er utbygging av bebyggelse med forretninger, spisesteder, tjenesteyting på bakkeplan og boliger i etasjene over. Det ble varslet oppstart av planarbeid i 2022. Forslagsstiller er GNU AS.

Eiendommen omfattes av kommuneplan med ID KDP2013 "kommunedelplan for Mo og omeng" med ikrafttredelse 16.06.2014.

Kommunedelplan kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

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.

Kontraktgrunnlag

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.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Plantegning av leiligheten

1. etasje

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.

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon 1,9% av salgssum, minimum kr. 45 000. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 000,- tilretteleggingshonorar kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 260,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført

salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

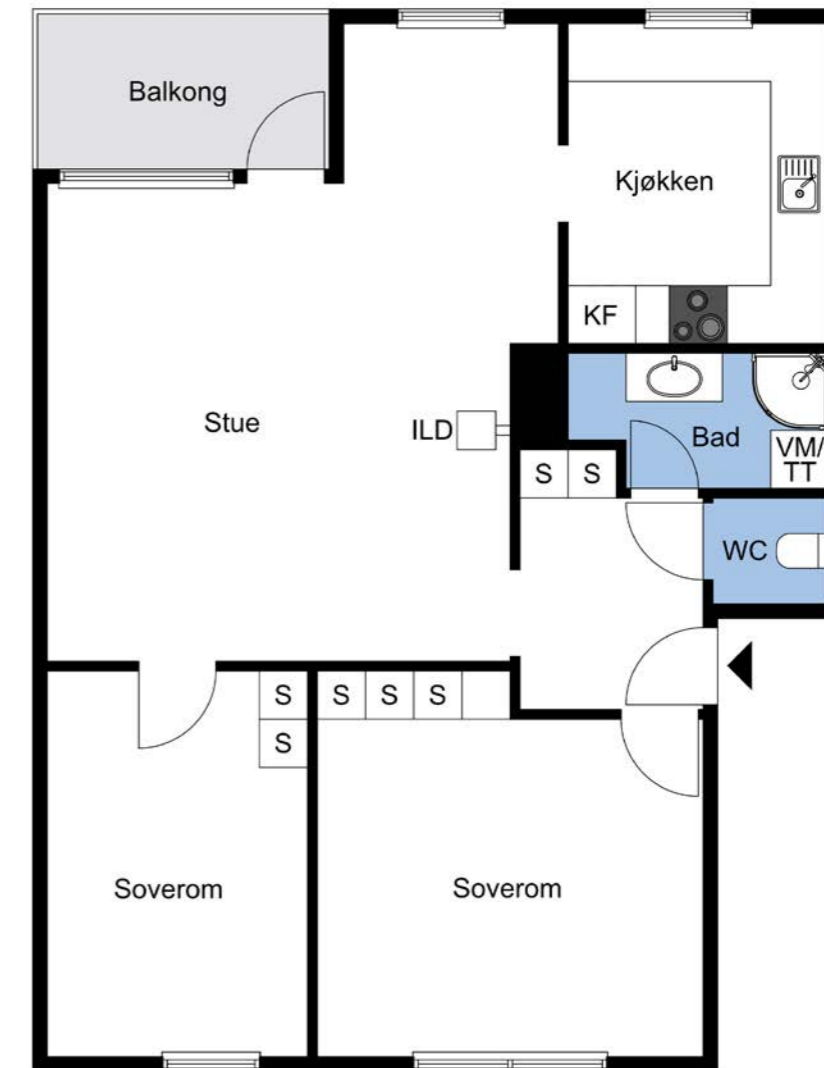
Susanne Møgster Dahle
Eiendomsmegler MNEF
susanne.mogster.dahle@aktiv.no
Tlf: 901 76 857

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.02.2026



Revelheigata 36A

Avvikelse kan forekomme

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

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet i 2. etasje.
- Revelheigata 36 A, 8610 MO I RANA
- RANA kommune
- gnr. 21, bnr. 138
- Andelsnummer 117



Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 24.09.2025 Rapportdato: 02.10.2025 Oppdragsnr.: 21602-1092 Referansenummer: VD6542
Autorisert foretak: Helgeland BBL Sertifisert Takstingeniør: Olaf Andreas Karstensen Vår ref: Olaf Karstensen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helbo Takst

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

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

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

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje i følge påpekte anmerkninger i rapporten. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering, etc. Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Andelsleilighet i 2. etasje. - Byggeår: 1961

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass fra 2016. Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør, brann- og lydklassifisert entrédør av finer balkongdør i pvc. Balkong på ca 7m². Rekkverk av plater. Rekkverkshøyde er 110cm. Gulv dekket med impregnerte bord. Vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

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

INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er laminat, belegget og fliser på gulv. På veggene er det malt tapet og mdf-plater. Himlingene består av trestrukturerte himlingsplater og malt puss. Det er varme i gulv på bad og toalett.

Normal bruksslitasje
Etasjeskiller er av betongdekke. Største planavvik ble målt til 10mm gjennom hele stuerommet.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har mursteinspipe med stålørforing, vedovn i stue og sotluke i kjeller.
Boder og fellesarealer i kjeller.
Felles trappegang med betong/Terrazzo-trapper. Fellesarealer ligger under borettslagets ansvar.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Eldre bad uten dokumentasjon på utførelse eller produkter. Veggene har malte baderomsplater. Taket har trestrukturerte himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er 5mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk + terskel på ca 30mm med ukjent tetting.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vask, dusjkabinett og vaskemaskinopplegget er tilkoblet stuss under dusjkabinett.
Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt men det er fuktmålt i vegg fra luke på toalett. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen gav ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.
Det ble også fuktsøkt ved sluk uten unormale verdier.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har belegget på gulvet, malt tapet på vegger og trestrukturerte himlingsplater i tak.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen komfyr med plater, kjøle/fryse-skapp, oppvaskmaskin. Vannstoppssystem ved oppvaskmaskin. Foliert kitchenboard mellom benk og overskapp. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Gulvet har fliser med varmekabler. Veggene har malte baderomsplater og himlingen er kledd med trestrukturerte himlingsplater.
Gulvmontert toalett. Vannskap samt luke til hovedkran er plassert på toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på toalettrommet. Stengekran i vannskap og hovedkran i luke på toalettrom.
Det er synlige avløpsrør av plast tilkoblet soil hovedstamme. Soilrør ble rørfornyet i ca 2013.
Boligen har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra bad og ventiler i vinduer og vegger.
50 liters Oso varmtvannsbereider fra 2012 plassert i kjøkkenbenk.
Porttelefon med svarapparat og døråpningsautomatikk.
Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i felles trapperom.
Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 26.02.2013. Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved anlegget, ifølge Linea.

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	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

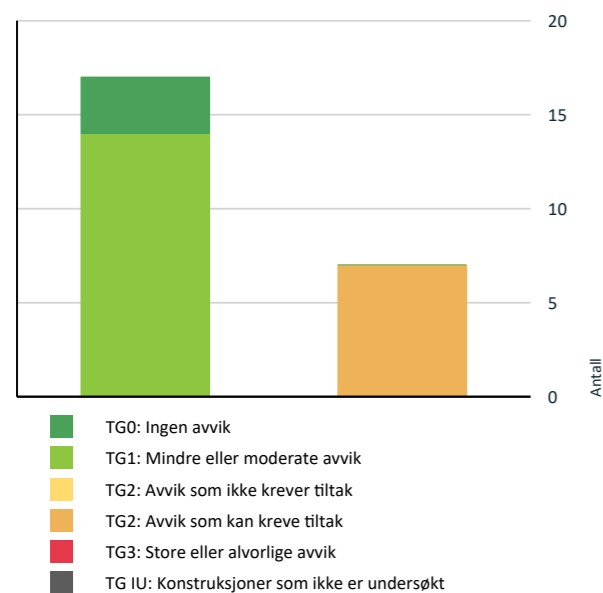
Andelsleilighet i 2. etasje.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger tegninger, datert 18.09.1957.

Det foreligger ferdigattest, datert 11.10.1961.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#) og tettesjikt

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i 2. etasje.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I 2. ETASJE.



Byggeår
1961

Kommentar
I følge ferdigattest.

Anvendelse
Bolig for eget bruk.

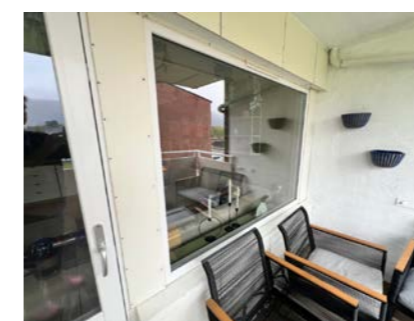
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass fra 2016.



! TG 1 Dører

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør, brann- og lydklassifisert entrédør av finer balkongdør i pvc.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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



Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

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

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Det er laminat, belegg og fliser på gulv. På veggene er det malt tapet og mdf-plater. Himlingene består av trestrukturerte himlingsplater og malt puss. Det er varme i gulv på bad og toalett.

Normal bruksslitasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Det er en skade i himling på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik bør utbredres



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Største planavvik ble målt til 10mm gjennom hele stuerommet.

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med stålrørsforing, vedovn i stue og sotluke i kjeller.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boder og fellesarealer i kjeller.

Innvendige trapper

Felles trappegang med betong/Terrazzo-trapper. Fellesarealer ligger under borettslagets ansvar.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vask, dusjkabinett og vaskemaskinopplegget er tilkoblet stuss under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vann tett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Det er ikke synlig mansjett på rørstuss under dusjkabinett.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Eldre bad uten dokumentasjon på utførelse eller produkter.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte baderomsplater. Taket har trestrukturerte himlingsplater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er 5mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk + terskel på ca 30mm med ukjent tetting.

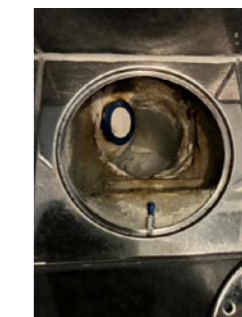
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er i hovedsak fall på gulvet med det er ikke tilstrekkelig fall ved sluk der det er ett plant parti.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

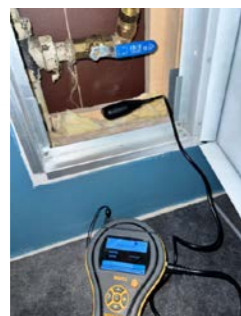
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt men det er fuktmålt i vegg fra luke på toalett. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen gav ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%. Det ble også fuktsøkt ved sluk uten unormale verdier.

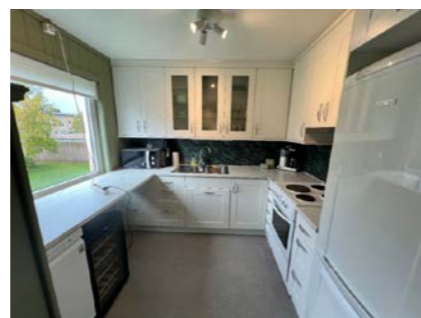


KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har belegg på gulvet, malt tapet på vegger og trestrukturerte himlingsplater i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen komfyr med plater, kjøle/fryse-skap, oppvaskmaskin. Vannstoppsystem ved oppvaskmaskin. Foliert kitchenboard mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

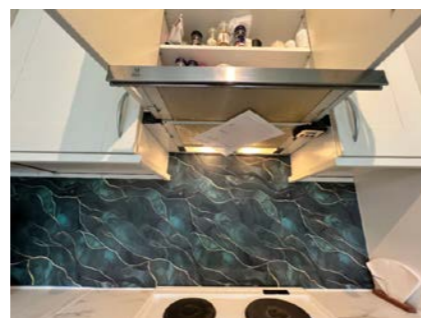
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske 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



Tilstandsrapport

Golvet har fliser med varmekabler. Veggene har malte baderomsplater og himlingen er kledd med trestrukturerte himlingsplater. Gulvmontert toalett. Vannskap samt luke til hovedkran er plassert på toalettrommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på toalettrommet. Stengekran i vannskap og hovedkran i luke på toalettrom.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast tilkoblet soil hovedstamme. Soilrør ble rørfornytt i ca 2013.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra bad og ventiler i vinduer og vegger.

TG 2 Varmtvannstank

50 liters Oso varmtvannsbereider fra 2012 plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereider er tilkoblet med støpsel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Andre installasjoner

Porttelefon med svarapparat og døråpningsautomatikk.

TG 2 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.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i felles trapperom. Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 26.02.2013. Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved anlegget, ifølge Linea.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Vet ikke

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Ja (har selv montert 5 lamper som ikke er krav om godkjent elektromontør)

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Ja, dette har forekommet når varmeovn har vært tilkoblet kjøkkenkurs og oppvaskmaskin er i gang.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Ikke som jeg vet om.

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.



Tilleggsgenerelt Branntekniske forhold

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

79 m²/70 m²

Andelsleilighet i 2. etasje.: Gang, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Bad/vaskerom, 2 Soverom, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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 2 700 000

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

2 700 000

Tillegg for andel fellesformue + 8 130

Fradrag for andel felles gjeld - 291 492

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

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	SALGS DATO	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 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
4 Revelheigata 28A, 8610 MO I RANA 80 m ² 1960 2 sov	10-04-2025	2 750 000	2 700 000	295 513	2 995 513	37 444
5 Revelheigata 22C, 8610 MO I RANA 70 m ² 1963 2 sov	28-08-2024	2 400 000	2 300 000	307 309	2 607 309	37 247
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 16, 8610 MO I RANA 67 m ² 1956 2 sov	25-05-2025	1 990 000	1 990 000	475 214	2 465 214	36 794
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

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader pr.t. er 7311,- (inkl stipulert strøm)	Kr.	87 732
Vedlikeholdskostnader stipulert av takstmann.	Kr.	9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	96 500

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet i 2. etasje.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 610 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet i 2. etasje.	Kr.	2 100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 100 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

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

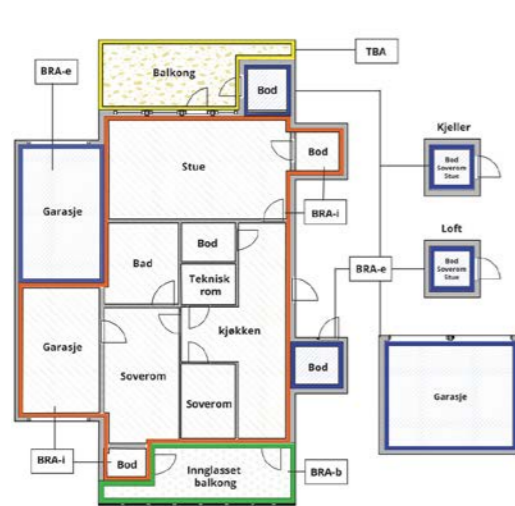
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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



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

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 branncelleinddeling

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

Andelsleilighet i 2. etasje.

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	7
Kjeller		9		9	
SUM	70	9			7
SUM BRA	79				

Romfordeling

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

Kommentar

Åpent areal (TBA) består av balkong på ca 7m².

Eksternt bruksareal (BRA-e) består av 3 stk boder (merket Nr 3) i kjeller på ca 3m² hver.

Det er i tillegg vaskerom, tørkerom, korridorer, trappegang osv. som er en del av borettslagets fellesarealer som ikke er med i arealoppsettet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 18.09.1957.

Det foreligger ferdigattest, datert 11.10.1961.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Andelsleilighet i 2. etasje.	70	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør
	Veronica Winther	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Revelheigata 36 A

Hjemmelshaver

Gruben Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/GRUBEN BORETTSLAG A/L	952152327	H0201	Helgeland boligbyggerlag	Winther Veronica

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
117	100	31.12.2024 6 175	31.12.2024 8 130	31.12.2024 291 492

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 fotballbane 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

Id 3077

Navn: Områderegulering for Gruben bydelssentrum

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.06.2018

Id 3003

Navn: Gruben

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.11.1957

Id 3085

Navn: Detaljregulering for Gruben sentrum

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

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente tinglyste forhold som angår eiendommen.

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 borettslaget. 2-Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.

Bebyggelsen

3 roms leilighet i 2. etasje i lavblokk.

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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 991 150	2007

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP563240			838 658
Kommentar Felles bygningsforsikring i borettslaget. Betales over felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2025		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Borettslag	25.05.2020	Vedtekter	Gjennomgått	9	Nei
Borettslag	07.04.2025	Protokoll generalforsamling	Gjennomgått	4	Nei
Rana kommune		Div skriv, kart	Gjennomgått		Nei
Borettslag	03.06.2009	Husordensregler	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	11.06.2019	Reg. best	Gjennomgått	11	Nei
Boligopplysninger	16.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Borettslag		Div skriv	Gjennomgått		Nei
Enova	21.02.2024	Energiattest	Gjennomgått	8	Ja
Rana kommune	03.02.2016	Plankart, bestemmelser og retningslinjer	Gjennomgått	21	Nei
Rana kommune	11.10.1961	Ferdigattest	Gjennomgått	2	Nei
Skatteetaten	16.09.2025	Formuesverdi	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	16.09.2025	Planopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Linea	25.09.2025	El-kontroll	Gjennomgått	1	Ja
Rana kommune		Plantegninger	Gjennomgått	1	Nei
Borettslag	07.04.2025	Generalforsamling	Gjennomgått	21	Nei
Egenerklæring el	29.09.2025		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	
2	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 brukeren 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.

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** 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)

• 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

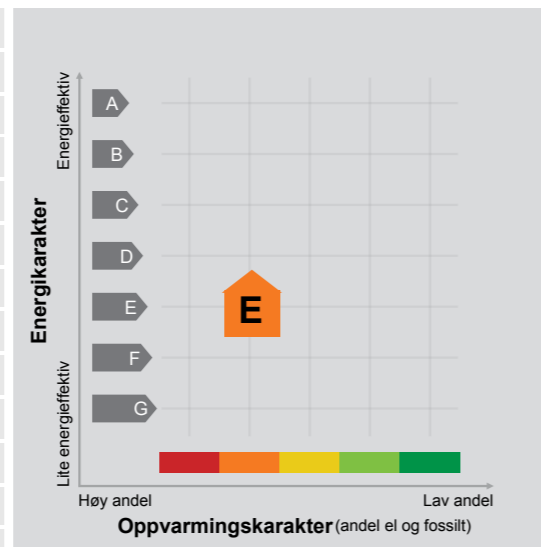
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VD6542>

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

Adresse	Revelheigata 36A
Postnummer	8610
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	12021933
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	78909788-a628-4c3c-adb5-2472929d4b46
Dato	21.02.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarm

- Bruk varmtvann fornuftig

Øtting av luftlekkasjer

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 inn klima 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	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Revelheigata 36A
Postnummer: 8610
Sted: MO I RANA
Kommune: Rana
Bolignummer: H0201
Dato: 21.02.2024 11:15:55
Energimerkenummer: 78909788-a628-4c3c-adb5-2472929d4b46

Kommunennummer: 1833
Gårdsnummer: 21
Bruksnummer: 138
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 12021933

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: 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.



Olaf Karstensen
Takstmann MNTF
Postboks 1013, 8602 Mo i Rana

Helgeland BBL

E-post:

oak@helgelandbbl.no

Tlf: 970 88 493
Org.nr: 948 205 149

Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse:

Spørsmål til eier.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Vet ikke.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja (har selv montert 5 taklamper som ikke er krav om godkjent elektromontør)

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring?

Vet ikke.

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?

Vet ikke.


Forekommer det at sikringene løses ut?

Ja, dette har forekommet når varmeovn har vært tilkoblet kjøkkenkurs og oppvaskmaskinen er i gang.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei, ikke som jeg vet om.

Dato og signatur:

 29/09-25

Helgeland BBL
Postboks 1013
8602 Mo i Rana

Telefon: 75 13 70 00
E-post:
post@helgelandbbl.no

Org. no. NO 948 205 149
Banknr: 5387.05.21576
Web: www.helgelandbbl.no

Del av Norske
Boligbyggelag



Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 25.09.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 115118**

Helgeland BBL
V/Olaf A. Karstensen
Postboks 1013
8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Revelheigata 36 A, 8610 MO I RANA.

Navn nettkunde:

Målnummer: Undermåler JM004989

Anlegget ble sist kontrollert: 26.02.2013

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

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

www.linea.no
post@linea.no
+47 751 00 400

Side 1 av 1



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

Veronica Winther

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Revelheigata 36A

8610 MO I RANA

1833-21/138/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1807260010 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp avløpsrør og vannrør til frittstående oppvaskmaskin av eier, med rådgivning fra fagkyndig.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Kursen på kjøkkenen bør oppgraderes. Sikring slår ut når varmeovn og oppvaskmaskin er koblet på samme kurs og går samtidig.



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.

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, trappoppenger 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 trappeoppngene til oppholsted.

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.

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 Sjøpeldunker 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 Søppeldunker 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 natterstid 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 trappeoppngene til oppholssted.

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 tilleggslån 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 sekretær oppgaver, 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
INNEKTER					
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

Noter Gruben borettslag orgnr: 952 152 327

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Anleggsmidler

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

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

Fordringer

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

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
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 forsikringsskader	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 pantsikret 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Side 18 av 19



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:
			MOSJØEN
			MOSJØEN VASK & RENS AS
BRØNNØYSUND			
SANDNESSJØEN			

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 (boret) 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 vedtektenes.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive 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 vvtank, dersom den må byttes på grunn av at en 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 tvangsfullbyrdslovens 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.

BORETTSLAG – INFORMASJON

E-post: gruben.borettslag@outlook.com

Facebook: **Gruben Borettslag**

Portal: helgelandbbbl.no

Kontakt med styret:

For alle henvendelser til styret, bruk e-post.

Facebook-siden benyttes for enkel kommunikasjon og informasjon.

Portalen gir tilgang til informasjon om ditt borettslag og dine forhold.

Ved ønske om tiltak eller spørsmål til styret: Send henvendelse til gruben.borettslag@outlook.com

Ved uforutsette hendelser (vannlekkasje, kloakkstopp, strømbrudd o.l)

✔ Driftsteknikere (LK Renhold og EiendomsService)

- Kristoffer Pedersen: **476 20 106**
- Leif Sindre Pedersen: **917 22 057**

OBS! Ved hendelser som ikke anses som akutte, kan kostnader for tilkalling av driftstekniker bli belastet andelseier.

Ordensregler og fellesområder:

✔ Husreglene finnes på vår portal helgelandbbbl.no under Gruben borettslag. Husreglene vil bli oppdatert i løpet av våren 2025.

✔ Hold borettslaget rent og ryddig – det er alles ansvar.

✔ Sjøppelkontainere er **kun for andelseiere**. Mat og restavfall skal kastes i **knyttede poser**.

✔ **Husdyr skal være godkjent av styret**. Husk pose når du lufter hund!

Felles fasiliteter:

🏠 Felles tilfluktsrom finnes i kjellerne i **Revelheigata 18, 20, 24, 26, 30, 34 og 36**.

🔥 Borettslagets grill kan lånes til grilling på fellesplassen.

🍷 Ønsker du å arrangere et fellesarrangement? Borettslaget kan støtte arrangementer etter søknad via e-post.

Har du innspill eller spørsmål - ta kontakt. Sammen skaper vi et godt bomiljø!

STYRET I GRUBEN BORETTSLAG

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik Søberg

Dato utkjørt: 20.01.26 Side 1 av 2

Gruben borettslag	Vår ref.:	15/117
Revelheigata 36 A	Type:	Borettslag tilknyttet
8610 MO I RANA	Eiere:	Veronica Winther
Organisasjonsnr: 952 152 327	Andelsnr:	117

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned: 7 570**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	6 725
Måler:	Strøm Gruben Brl: 15/117-JM000270 (7 - 117)	695
Objekt:	Vask fellesareal 15/117 (71 - 117)	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):	368 137	Gjeld siste årsoppg.:	291 492
Klient ajourf. lån:	70 775 642	Klient gj. s. årsoppg.:	58 249 156

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 44487172496, Grong Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.01.2026: 4.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 158

Saldo per 20.01.2026: 65 794 312

Andel av saldo: 342 227

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

Flytende rente

Refinansiering og nye garasjer

Lånenummer: 44487184214, Grong Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.01.2026: 4.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 20.01.2026: 4 981 330

Andel av saldo: 25 910

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2055)

Flytende rente

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ola Wiik Søberg

Dato utkjørt: 20.01.26 Side 2 av 2

Gruben borettslag	Vår ref.:	15/117
Revelheigata 36 A	Type:	Borettslag tilknyttet
8610 MO I RANA	Eiere:	Veronica Winther
Organisasjonsnr: 952 152 327		

3: Fellesgjeld

Opplåning i forbindelse med bygging av nye garasjer

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 16.09.25 Side 1 av 2

Gruben borettslag	Vår ref.: 15/117	Fødselsdato eier: 21.07.1995
Revelheigata 36 A	Type: Borettslag tilknyttet	
8610 MO I RANA	Eiere: Veronica Winther	
Organisasjonsnr: 952 152 327	Andelsnr: 117	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	7 311
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Fellesutgifter 6 466
Måler:	Strøm Gruben Brl: 15/117-JM000270 (7 - 117) 695
Objekt:	Vask fellesareal 15/117 (71 - 117) 150

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

Avregning måler - husk avlesning

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	343 297	Gjeld siste årsoppg.:	291 492
Klient ajourf. lån:	66 000 000	Klient gj. s. årsoppg.:	58 249 156

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 44487172496, Grong Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.09.2025: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo per 16.09.2025: 66 000 000

Andel av saldo: 343 297

Neste termin/avdrag: 18.11.2025 (siste termin 18.08.2065)

Flytende rente

Refinansiering og nye garasjer

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 18.11.2025 utgjøre ca kr 205,00 per måned for denne boligen

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:	16 671		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 175
Andelsnr:	117	Partialobligasjonsnr:	117

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:	Vedfyring + strøm

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 16.09.25 Side 2 av 2

Gruben borettslag	Vår ref.: 15/117	Fødselsdato eier: 21.07.1995
Revelheigata 36 A	Type: Borettslag tilknyttet	
8610 MO I RANA	Eiere: Veronica Winther	
Organisasjonsnr: 952 152 327		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkering ved boligen ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms blokk
Ansiennetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget		
	2 - Felles ansiennitet		
	2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

Vaktmestertjeneste.

Felles innkjøp av strøm til andelseiere fra 2001.

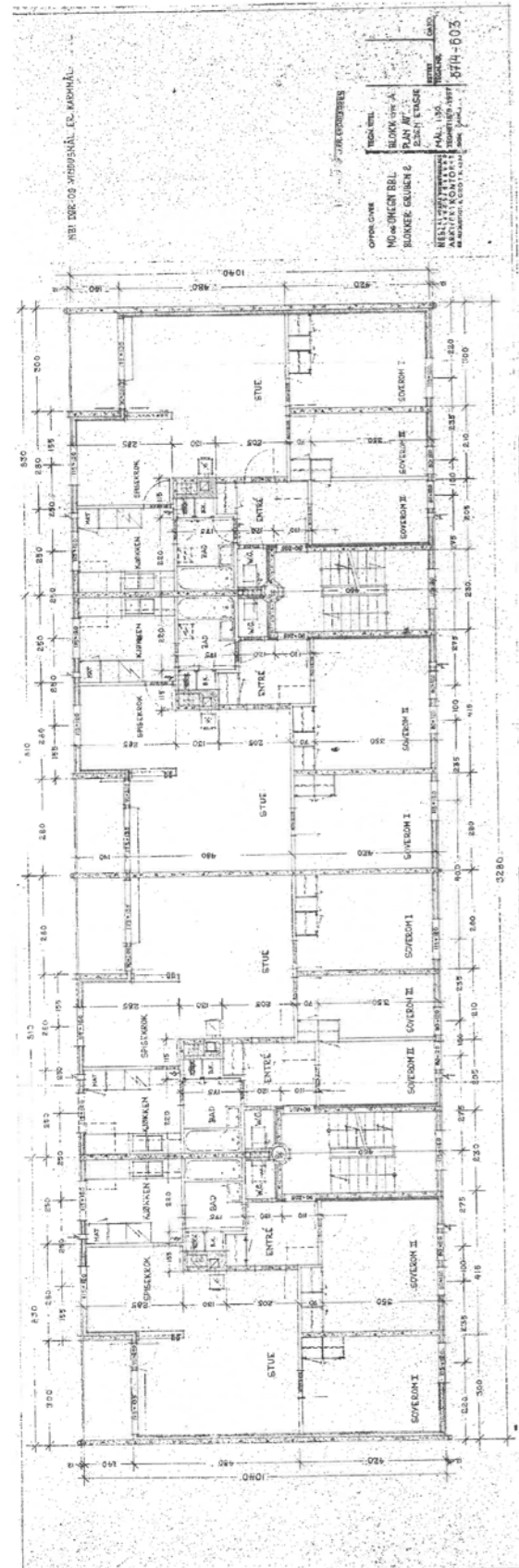
Strømmåler må avleses ved salg/overdragelse

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



NORD-RANA KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Attest nr.

FERDIGATTEST



Det bevitnes at det for herr Mo Bo, Mo i Rana.

utførte byggearbeide på tomt Gruben g.nr. br.nr.

nemlig Blokk 34 - 36 og mot skolesien

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

Gjenstående arbeider :

Nord-Rana bygningsråd 11 / 10 1961.

Nils Toft
bygningssjef

NORD-RANA KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Attest nr.

FERDIGATTEST

Det bevitnes at det for ~~her~~ ~~XXXX~~ Mo og Omegn Bolibyggelag, Gruben.

utførte byggearbeide på tomt Revelheigt. 18,20 og 24. g.nr. br.nr.

nemlig 3 stk. boligblokker med tilsm. 36 leiligheter.

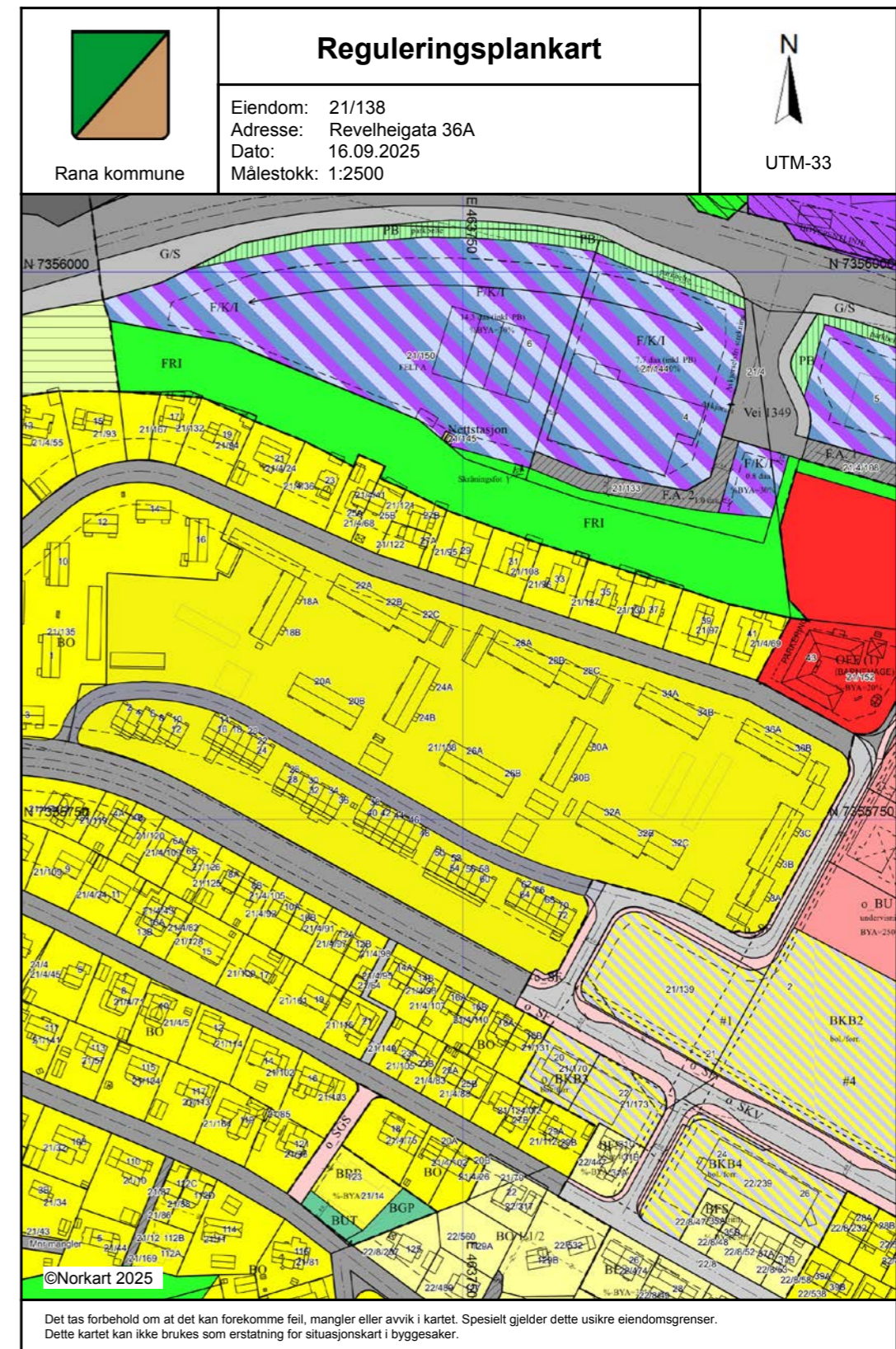
er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider :

Nord-Rana bygningsråd 24 / 4 19 59.

Nils Toft.
bygningssjef

Jens Leirvåg.



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/Indusbi
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
Reguleringsplan PBL 2008	
	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	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 200.	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

RANA KOMMUNE
Plankontoret

PlanID
3077

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
OMRÅDEREGULERING FOR GRUBEN BYDELSSENTRUM**

Plan vedtatt
18.06.18

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:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG		<i>Felt-navn</i>	<i>SOSI koder</i>
	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
BESTEMMELSEOMRÅDER (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.
OPPFYLING	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 grøntstruktur 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 stedege arter. Pukkstein, slagg o.l. skal ikke være synlig. Kanter, skrånninger 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 tomtegrense. 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-HÅNDTERING	Avfallsrom skal være integrert i bygningsmassen. Utendørs avfallscontainere uten innbygging eller skjerming tillates ikke.
FJERNVARME	Alle nybygg over 1000 m2 bruttoareal og alle hovedombygginger over 1000 m2 skal knyttes til fjernvarmeanlegget, i hht konsesjonsreglene og PBL § 27-5. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at bygg under 1000 m2 skal tilknyttes.
ENERGIANLEGG	Energianlegg og andre tekniske installasjoner skal gis en god terrengplassering og ha et taltende 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 BESTEMMELSESOMRÅDER

# 1	<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 allé.
# 2	<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.
# 3	<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:

- 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

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 atkomst 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

- 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				- 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.
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.				Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200 m ² 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.
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 trafikkikkerhet skal vektlegges sterkt. Utforming av bygg og anlegg må legge vekt på stedets karakter og ta <i>utgangspunkt</i> i eksisterende bygningstypologi og strukturer.			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 lekeappreter, 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).
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.			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.
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				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 m ² .
BOLIG-STØRRELSE	Området skal ha variasjon i boligstørrelsen. Fordelingen mellom boligtypene skal være tilnærmet 40 % toroms, 40 % treroms og 20 % fireroms.			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.
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 støytsatt 				b. <u>Frittliggende småbebyggelse- BFS</u> 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 m ² 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 m ² .

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 bydelscentrumet 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 Storsandalsveien.

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 bydelscentrumet for øvrig.

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

- bebyggelsens plassering (også høyder)
- gang- og kjøremønstre
- 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.

Jan Erik Furunes
Kommunalsjef Tekniske tjenester

§ 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. Veibyging skal skje mest mulig skånsomt i terrenget. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad ved etablering av nye veier. 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, tilsås 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 frisktsoner mot vei tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Parkering i frisktsoner er ikke tillatt.

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av
Rana kommunestyre i møte 18.06.2018

26. nov.

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. Industristrok.

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 industristroket, eller andre strok som blir regulert til industristrok.

§ 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 bebygge. 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 kiegårdsbebyggelse som forutsatt i planen, kan planen med departementets samtykke endres slik at de angjeldende kvartal bebygges 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 brann-gavl, når eiendommenes samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m².

26. nov.

4. Over flere naboeiendommer kan oppføres rekkehus av tre uten brann-gavl mellom hvert hus, når det oppføres brann-gavler 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 kvartaler hvor det i dag er 1½-etasjes bebyggelse, 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 monshøyden 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 oppbeleggser o. l.
2. Innhegninger og gjerder så vel mellom tomtene som 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 nød- vendig. 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 inn- hentet 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 eien- dommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabo- grense.

Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av byg- ningsrådet.

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

§ 17. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggesammel- delser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbe- handling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 18. Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygnings- rådet.

§ 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 pri- vate 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 (erstatter § 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. biloppstillings- plass.</p> <p>Takutforming (tilleggsbestemmelse til § 15.1): Tilbygg (herunder garasjer o.lign.) kan tillates uten krav om sadeltak.</p> <p>Garasjer (erstatter § 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>



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Revelheigata 36A
8610 MO I RANA

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

Telefon: 901 76 857
E-post: susanne.mogster.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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