



aktiv.

Strandgata 26, 8622 MO I RANA

**Bo godt i stilren og moderne
leilighet med parkeringskjeller i
sentrum av Mo i Rana | Oppført
2023 | Takterrasse**



Eiendomsmegler MNEF

Amanda Varem

Mobil 480 56 343

E-post amanda.varem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 8 883,-
Total ink omk.: Kr 5 958 883,-
Felleskostn.: Kr 15 411,-
Selger: Kirsten Marie Rydland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 83/87 kvm
Tomtstr.: 1930 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 460
Andelsnr.: 30
Oppdragsnr.: 1807260057

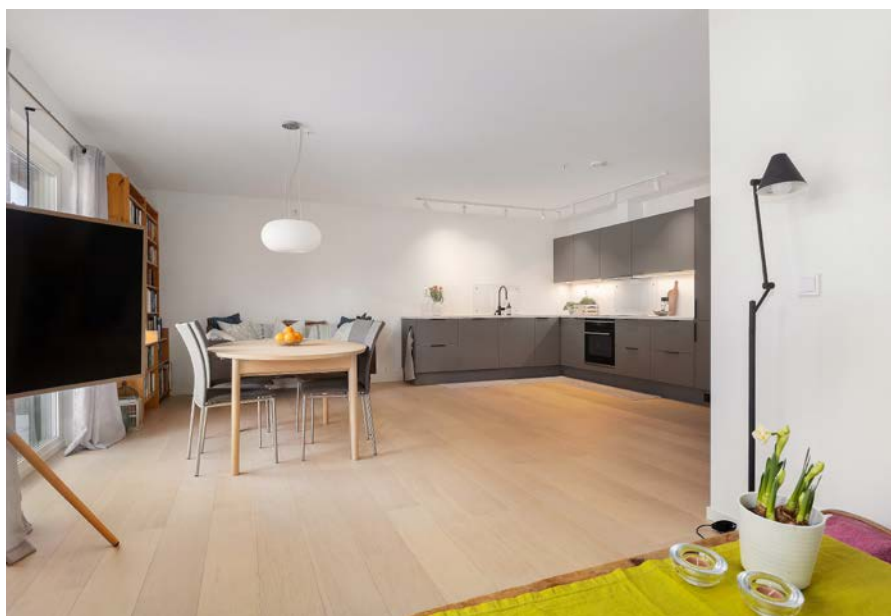
Bo godt i stilren og moderne leilighet med parkeringskjeller i sentrum av Mo i Rana

Velkommen til denne flotte og moderne 3-roms leiligheten på 83 m2, beliggende i et nyere bygg fra 2023.

Her får du en stilren og funksjonell bolig med gode løsninger, høy komfort og en sentral beliggenhet. Leiligheten ligger i Strandgata borettslag, som består av 30 leiligheter fordelt over to bygg. Som beboer får du tilgang til en stor felles takterrasse og parkeringsplass i felles parkeringskjeller med elbillader.

Leiligheten har gjennomgående god standard med parkettgulv med varmefolie under. Kjøkkenet er påkostet og har et stilrent design med mye oppbevaringsplass. Fra stue er det utgang til hyggelig balkong med fine solforhold.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	66
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 87 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 83 kvm Entre, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken.

BRA-e: 4 kvm Bod i kjeller.

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 10 kvm Åpen balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1930 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet eiendomstomt med tomtestørrelse i henhold til matrikkelbrev. Tomten er felles for beboerne i borettslaget.

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

Beliggenhet

Fra Strandgata er det kun en kort spasertur inn til sentrumskjernen med blant annet kjøpesenter, nisjebutikker, Nordland teater, kino, restauranter og utesteder.

Ikke langt unna finner du også den populære Strandpromenaden langs Ranfjorden, denne benytter både ranværing og turister flittig året rundt. På promenaden passerer

du Havmannen, Moholmen, Bakeribygget, Vitensenteret, Rana Museum, Moskjæran Marina, Politihuset og Toraneskaia hvor du ofte finner fiskeselgere og salg av vakre sommerblomster. Stort treningssenter og bakeri med utsalg finnes også her. Rana kommune har ellers et godt servicetilbud og tilbyr alt du trenger i hverdagen, og mer til.

For deg med skolebarn sokner de til Lyngheim barneskole og Rana ungdomsskole, begge i gåavstand.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

Byggemåte

Enkel beskrivelse av byggets konstruksjon:

Bygningen er oppført i en kombinasjon av betong og bindingsverk. Underetasje med betong og kledd med fasadeplater. Etasjer for øvrig i en kombinasjon av betong og bindingsverk kledd med fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket papptekking. Takterrasse på deler av takflaten. Det utvendige vedlikeholdet av bygningsmassen tilfaller Strandgata brl og er derfor ikke tilstandsvurdert. Bygningen har malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning og med 3-lags isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium. Balkong på ca. 10 kvm. mot sørvest med tilkomst fra stuen. Dekke lagt med trykkimp.materiale. Spilerekkverk av metall. Målt rekkverkshøyde til 110 cm.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2023

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

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

Lekkasje fra uteareale og ned i garasjekjeller som er felles for borettslaget og som dekkes av borettslagets forsikring. Lekkasjen er utbedret. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Protekk AS

Beskrivelse av arbeidet: Det aktuelle området blei åpna, og lekkasjen tettet. Ytterligere

utbedringer planlegges
utført sommer 2026.

Velkommen til Strandgata 26.

Leiligheten har en praktisk og romslig entré med god garderobeplass, som gjør det enkelt å holde orden på yttertøy og sko. Her er det lagt til rette for et ryddig førsteinntrykk og en funksjonell inngangssone.

Videre kommer du inn i en lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har plass til en stor sofagruppe, og den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial og innbydende planløsning. Fra stuen har du utgang til en hyggelig balkong med fine solforhold. I tillegg har du som andelseier tilgang til en felles takterrasse.

Påkostet kjøkken som er godt utstyrt med rikelig innredning og god benkeplass. Her er det lagt stor vekt på funksjonalitet og oppbevaringsmuligheter, slik at du enkelt kan holde orden og ha alt du trenger lett tilgjengelig. Det er også godt med plass til en stor spisestue, perfekt for middager med familie og venner.

Leiligheten har to romslige soverom, begge med gode garderobeløsninger. Hovedsoverommet har plass til en stor seng, nattbord og eventuell ekstra oppbevaring. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov.

Badet er moderne innredet med lyse fliser og varmekabler i gulvet for ekstra komfort. Rommet er utstyrt med dusj, toalett, servant med oppbevaring og speil med belysning. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel over.

For ekstra oppbevaringsmuligheter har leiligheten en innvendig bod, samt en egen bod i felles parkeringskjeller. Dette gir deg god plass til lagring av sesongutstyr, sportsutstyr eller andre eiendeler du ikke trenger daglig tilgang til. Det er en parkeringsplass i felles parkeringskjeller inkludert i kjøpesummen, og denne har elbillader – en stor fordel for deg som har eller planlegger å skaffe elbil.

Standard

Tekniske installasjoner

- Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater. Leiligheten er fullsprinklet og har direkte varsling for brann mot 110-sentral.
- Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i tek.rom/boden i leiligheten. Strømmåler plassert i felles tek.rom i parkeringskjeller.
- El. bil lader montert.
- Det er sentralanlegg via fjernvarmeanlegget for varmt vann.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av MA/soilrør.

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

Feil og mangler

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

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

- Tak- og veggkonstruksjon: Det utvendige vedlikeholdet av bygningsmassen tilfaller Strandgata btl og er derfor ikke tilstandsvurdert.
- Andre tomteforhold: Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Taklampe og vegglampe medfølger ikke.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer i kjøkken medfølger i handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene medfølger TV/internett fra Altibox.

Parkering

Med andelen følger en fast plass med elbillader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP0005341425

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

Varmefolie i gulv i alle rom foruten soverom. Varmekabler i gulv på bad.

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 150 000

Omkostninger kjøper

3 150 000 (Prisantydning)

2 800 000 (Andel av fellesgjeld)

5 950 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 493 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

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))

8 883 (Omkostninger totalt)

17 783 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

5 958 883 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 967 783 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 970 583 (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 formuesverdi

Formuesverdi er forsøkt innhentet, men fremkommer ikke på Altinn. Kontakt Skatteetaten for nærmere informasjon om formuesverdi.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv 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 inkluderer

Fellesutgifter inkluderer blant annet oppvarming varmtvann, kommunale avgifter, renovasjon, felles forsikring, forretningsførerhonorar, avsetning vedlikehold,

rentekostnader fellesgjeld, heis, brøyting og grunnpakke kabel-tv/ internett.
Innboforsikring må den enkelte sørge for selv.

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

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

Felleskostnader opplyst pr. 13.10.25.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 15 411

Andel Fellesgjeld

Kr 2 800 000

Fellesgjeld pr. dato

16.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget totale fellesgjeld pr. 04.03.2025 kr. 81 357 500,- pr. 16.01.2026.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Strandgata Borettslag

Organisasjonsnummer

931855549

Andelsnummer

30

Om borettslaget

Borettslaget, Strandgata borettslag org.nr. 931855549, består av totalt 30 andelsleiligheter med MOBO Helgeland BBL som forretningsfører. Dette sikrer trygg drift av din bolig.

Borettslag er egne juridiske enheter og eies av dere som bor der. Som andelseier får du boret til en bestemt bolig, og denne eierrettigheten tinglyses hos Statens Kartverk. Selve eiendommen er det borettslaget som står som hjemmelshaver(eier) av.

Dokumentavgift i den forbindelse er medtatt i omkostningene for hver enkelt enhet.

Eierforholdet reguleres av borettslagsloven. Borettslaget styres av generalforsamlingen og borettslagets eget styre. Generalforsamlingen er et møte med alle eierne (andelshavere) i borettslaget og møtes normalt en gang i året. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen.

Kjøper må være/ bli medlem hos Mobo Helgeland BBL. Innmeldingsavgift er p.t. kr. 800,-, hver enkelt andelseier må tegne medlemskap.

Eventuell utleie av leiligheten krever samtykke fra borettslagets styre. Det er begrensninger for utleie utover 3 år, jfr. Borettslagsloven.

Det kan være begrensninger for juridiske personer å eie andel i borettslaget. Juridiske personer som vurderer kjøp må kontakte og rådføre seg med megler.

Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Konseptet "leie til eie"

Selger og MOBO Helgeland BBL har inngått samarbeid/ avtale der MOBO Helgeland BBL har kjøpt 10 av leilighetene med et konsept som kalles «Leie til eie». Dette er i regi av MOBO og gir boligkjøpere mulighet for å leie sin bolig med senere rettighet, men ikke plikt, til å kjøpe boligen. Dette konseptet omfatter 10 av leilighetene i borettslaget. Interesse/ alle henvendelser i forbindelse med dette gjøres direkte til MOBO Helgeland BBL.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 6367822647, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 29.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 29.01.2026: 81 357 500

Andel av saldo: 2 800 000

Gjeld siste årsoppg.: 2 800 000

Klient gj. s. årsoppg.: 81 357 500

2 800 000

81 357 500

Første termin: 30.12.2023 Neste avdrag: 30.12.2033 (siste termin 30.06.2063)

Flytende rente

Kapitalsplitt, ikke IN-lån

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2033

utgjøre ca kr 3 341,00 per måned for denne boligen.

Informasjon om lånevilkår pr. 29.01.26.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning p.t.

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.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter for borettslaget ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper er pliktig til å følge borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Det var ingen innkomne saker til behandling ved generalforsamling avholdt 28.05.2024.

I enkelte borettslag må det påregnes dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Dyrehold

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 460 i Rana kommune. Andelsnr. 30 i Strandgata Borettslag med orgnr. 931855549

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1833/20/460:

03.09.1938 - Dokumentnr: 1170 - Skjønn

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:1833 Gnr:20 Bnr:1298

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1938 - Dokumentnr: 1270 - Skjønn

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:1833 Gnr:20 Bnr:1298

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1946 - Dokumentnr: 1270 - Skjønn

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:1833 Gnr:20 Bnr:1298

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1996 - Dokumentnr: 1053 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1833 Gnr:20 Bnr:462

02.06.2004 - Dokumentnr: 2316 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:1833 Gnr:20 Bnr:364

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:1833 Gnr:20 Bnr:1298

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1995 - Dokumentnr: 1474 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65

27.03.1995 - Dokumentnr: 1474 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:1833 Gnr:20 Bnr:65 Fnr:42

27.03.1995 - Dokumentnr: 1474 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/927
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 807/927
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2022 - Dokumentnr: 1078346 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/927
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 807/927

02.11.2023 - Dokumentnr: 1223234 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1833 Gnr:20 Bnr:462
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1833 Gnr:20 Bnr:1298

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Rana kommune har sendt over tegninger for Strandgata 26. Tegninger over respektive leilighet stemmer med dagens bruk. Det er utstedt ferdigattest for leilighetsbygg datert 08.05.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert etter plan 2130 Strandgata 22, 24, 26 og 28, Strandgata. Formål i planen er bolig. Reguleringsplan og bestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Det gjøres også oppmerksom på at det må påregnes fremtidig utbygging på tilstøtende eiendommer, i tråd med den til enhver tids kjente og gjeldende kommune og reguleringsplan.

Det er fra Rana Kommune mottatt opplysninger om varslet planoppstart for plan 271, detaljregulering for Strandgata 23, 25 og 27.

Det bemerkes at Rana Kommune har følgende kommuneplaner under arbeid: KDPBU2024 "kommunedelplan for byutvikling". Besøk kommunens hjemmeside på internett for mer informasjon.

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014. Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon fast pris kr. 48 000,-I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 000,- tilretteleggingshonorar kr 8 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.02.2026













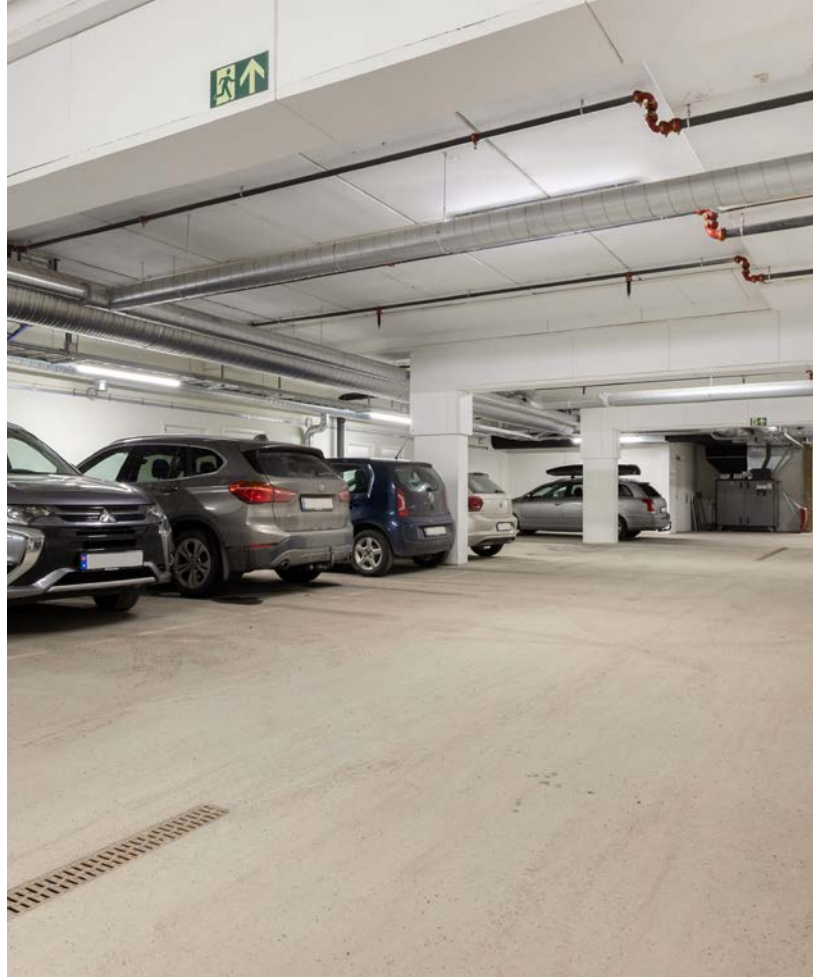














Strandgata 26

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Strandgata 26, 8622 MO I RANA

📖 RANA kommune

gnr. 20, bnr. 460

Andelsnummer 30

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 10865-1323

Referansenummer: AJ1615

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen

Vår ref: J.R.Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

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

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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 funksjonssvikt 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

Leilighetskompleks ferdigstilt i 2023 i hht. mottatt midlertidig brukstillatelse.
Leiligheten ligger i 1 etasje og har tilkomst fra felles utenomhus arealer.
Biloppstillingsplass og bod i felles parkeringsanlegg i underetasjen.

Leiligheten fremstår som ny og det er ikke påvist feil eller mangler utover normal bruksslitasje.

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

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. De er kun beskrevet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført i en kombinasjon av betong og bindingsverk. Underetasje med betong og kledd med fasadeplater. Etasjer for øvrig i en kombinasjon av betong og bindingsverk kledd med fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket papptekking. Takterrasse på deler av takflaten.

Det utvendige vedlikeholdet av bygningsmassen tilfaller Strandgata btl og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen har malte trevinduer med utvending aluminiumskledning og med 3-lags isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium. Balkong på ca. 10 kvm. mot sørvest med tilkomst fra stuen. Dekke lagt med trykkimp.materiale. Spilerekkeverk av metall. Målt rekkverkshøyde til 110 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte slette gipsplater. Innvendige tak har malt slette gipsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt planavvik gjennom hele stuen/kjøkkenet er 5-8 mm.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, midlertidig brukstillatelse foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon.
Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på

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

Gulvet har beleg. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det gjøres oppmerksom på at skillevegger mellom boden ikke er ført helt opp i taket. Dette er gjort pga. at bodene skal få ventilasjon/luftsirkulasjon i rommet.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller FDV.

Søknadspliktige tiltak, der det er krav til uavhengig kontroll og er avsluttet med midlertidig brukstillatelse, som denne leiligheten er, vil i praksis si at det er dokumentert med kontrollerklæringer at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Veggene har fliser. Malt platehimling med innfelt downlight.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.
Målt terskelhøyde ved døren på ca. 25 mm.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjonen bygget er oppført i 2023 med baderomskabiner.
Det er foretatt indikasjonssøk i gulvet på badet uten at det ble funnet forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjontopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Glassplate montert på vegg ved koke og vaskesonen.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av MA/soilrør.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg via fjernvarmeanlegget for varmt vann.
El. bil lader montert.
Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er

Beskrivelse av eiendommen

plassert i tek.rom/boden i leiligheten.

Strømmåler plassert i felles tek.rom i parkeringskjeller.

Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere og
brannslukningsapparater. Leiligheten er fullsprinklet og har direkte
varsling for brann mot 110-sentral.

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	87 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	5 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

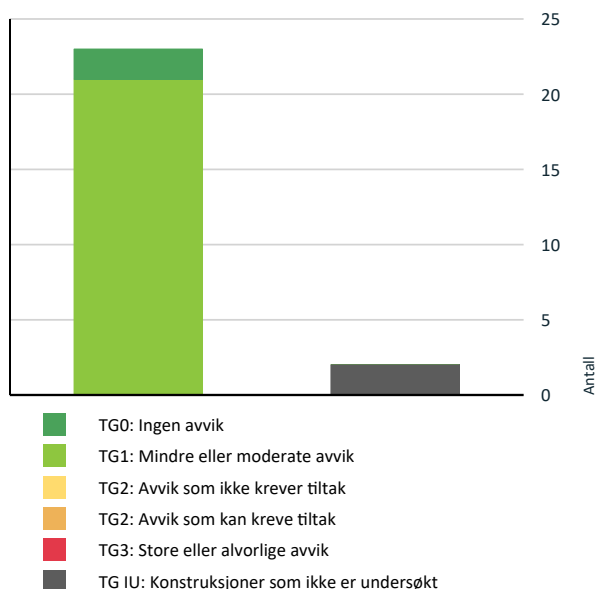
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger over den aktuelle leiligheten

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens boligmarked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdi er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interesser er villig til å betale for eiendommen ved slikt salg.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Tak- og veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Andelsleilighet for eget bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



! TG I Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium.

UTVENDIG

! TG IIJ Tak- og veggkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen er oppført i en kombinasjon av betong og bindingsverk. Underetasje med betong og kledd med fasadeplater. Etasjer for øvrig i en kombinasjon av betong og bindingsverk kledd med fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket papptekking. Takterasse på deler at takflaten.

Det utvendige vedlikeholdet av bygningsmassen tilfaller Strandgata brl og er derfor ikke tilstandsvurdert.

! TG I Vinduer

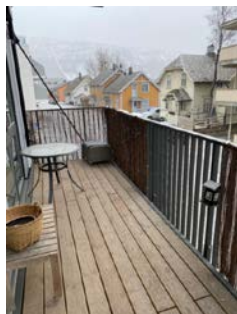
Bygningen har malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning og med 3-lags isolerglass.



! TG I Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong på ca. 10 kvm. mot sørvest med tilkomst fra stuen. Dekke lagt med trykkimp.materiale. Spilerekkeverk av metall. Målt rekkverkshøyde til 110 cm.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innwendig er det golv av parkett. Veggene har malte slette gipsplater. Innwendige tak har malt slette gipsplater.

! TG 1 Etasjeskille/golv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt planavvik gjennom hele stuen/kjøkkenet er 5-8 mm.

! TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, midlertidig brukstillatelse foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon. Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunksiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m³ i første etasje.



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det gjøres oppmerksom på at skillevegger mellom boden ikke er ført helt opp i taket. Dette er gjort pga. at bodene skal få ventilasjon/luftsirkulasjon i rommet.

! TG 1 Innwendige dører

Innwendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller FDV. Søkingspliktige tiltak, der det er krav til uavhengig kontroll og er avsluttet med midlertidig brukstillatelse, som denne leiligheten er, vil i praksis si at det er dokumentert med kontrollerklæringer at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Malt platehimling med innfelt downlight.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Målt terskelhøyde ved døren på ca. 25 mm.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjonen bygget er oppført i 2023 med baderomskabiner.
Det er foretatt indikasjonssøk i gulvet på badet uten at det ble funnet forhøyede fuktverdier.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjontopp, vannstoppssystem og komfyrvakt. Glassplate montert på vegg ved koke og vaskesonen.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av MA/soilrør.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg via fjernvarmeanlegget for varmt vann.

! TG 1 Andre installasjoner

El. bil lader montert.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i tek.rom/boden i leiligheten.
Strømmåler plassert i felles tek.rom i parkeringskjeller.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Anlegget er nytt i 2022.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Tilstandsrapport



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.

Leiligheten har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater. Leiligheten er fullsprinklet og har direkte varslings for brann mot 110-sentral.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Tilstandsrapport

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

0 m²/0 m²

Andre bygg: Boligbygg med flere boenheter
Bruksareal andre bygg: 87 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 6 100 000

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

5 900 000

Tillegg for andel fellesformue + 9 763

Frادrag for andel felles gjeld - 2 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lars Meyers gate 14 ,8622 MO I RANA 73 m² 2011 2 sov	19-04-2023	3 000 000	2 850 000	2 208 844	5 058 844	69 299
2 Strandgata 18 ,8622 MO I RANA 81 m² 1985 2 sov	27-04-2023	2 290 000	2 850 000	1 824 848	4 674 848	57 714
3 Thora Meyers gate 28B ,8622 MO I RANA 63 m² 1953 2 sov	30-01-2025	2 800 000	2 850 000	681 988	3 531 988	56 063
4 Strandgata 18 ,8622 MO I RANA 62 m² 1985 2 sov	09-02-2025	2 150 000	1 950 000	1 345 322	3 295 322	53 150
5 Midtre gate 3 ,8624 MO I RANA 72 m² 2010 2 sov	20-03-2024	2 700 000	2 600 000	1 179 341	3 779 341	52 491
6 Thora Meyers gate 24B ,8622 MO I RANA 63 m² 1954 2 sov	09-02-2025	2 490 000	2 500 000	677 373	3 177 373	50 434
7 Thora Meyers gate 26B ,8622 MO I RANA 63 m² 1953 2 sov	18-01-2024	2 500 000	2 500 000	457 732	2 957 732	46 948
8 Thora Meyers gate 26C ,8622 MO I RANA 63 m² 1954 2 sov	30-01-2024	2 400 000	2 300 000	491 160	2 791 160	44 304

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkl.strøm, og varmtvann via felles fjernvarme.	Kr.	198 360
---	-----	---------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	198 500
--	------------	----------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
--	-----	-----------

Tilvalg i leiligheten	Kr.	200 000
-----------------------	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	5 680 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 680 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

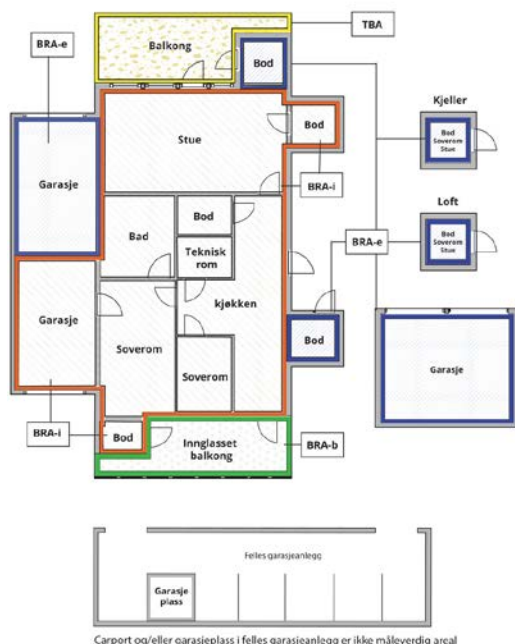
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83			83	10
Kjeller		4		4	
SUM	83	4			10
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Åpent areal (TBA) er balkong med tilkomst fra stuen på ca. 10 kvm.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er bod i felles kjeller.

Til leiligheten tilhører også en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplass og bo der merket med nr. 7.

El.billader montert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger over den aktuelle leiligheten

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Kirsten Marie Rydland	Kunde
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	460		0	1930.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandgata 26

Hjemmelshaver

Strandgata Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/STRANDGATA BORETTSLAG	931855549	H0101	Helgeland BBL.	Rydland Kirsten Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
30	5 000 31.12.2024	3 000 000 31.12.2024	9 763 31.12.2024	2 800 000 31.12.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	150 000
Omløpsmidler:	438 269	Samlet innskuddskapital:	81 357 500
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 81 357 500
Disponible midler:	174 538	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	162 715 000

Kommentar

Andel disponible midler og fellesgjeld pr. 31.12.2023. Fellesgjelden kan variere over tid, og den kan også øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fra Strandgata er det kun en kort spasertur inn til sentrumskjernen med blant annet kjøpesenter, nisjebutikker, Nordland teater, kino, restauranter og utesteder. Ikke langt unna finner du også den populære Strandpromenaden langs Ranfjorden, denne benytter både ranværing og turister flittig året rundt. På promenaden passerer du Havmannen, Moholmen, Bakeribygget, Vitensenteret, Rana Museum, Moskjæran Marina, Politihuset og Toraneskaia hvor du ofte finner fiskeselgere og salg av vakre sommerblomster. Stort treningssenter og bakeri med utsalg finnes også her. Rana kommune har ellers et godt servicetilbud og tilbyr alt du trenger i hverdagen, og mer til. For deg med skolebarn sokner de til Lyngheim barneskole og Rana ungdomsskole, begge i gåavstand.

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

Området er regulert etter plan 2130 Strandgata 22, 24, 26 og 28, Strandgata. Formål i planen er bolig. Reguleringsplan og bestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven. Det gjøres også oppmerksom på at det må påregnes fremtidig utbygging på tilstøtende eiendommer, i tråd med den til enhver tids kjente og gjeldende kommuneplan og reguleringsplan. Det er fra Rana Kommune mottatt opplysninger om varslet planoppstart for plan 271, detaljregulering for Strandgata 23, 25 og 27

Om tomten

1 930 m² eiendomstomt i henhold til matrikkelbrev. Tomten er felles for beboerne i borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst følgende heftelser i eiendommen (borettslaget sin tomt):

1938/ 11701/72 Skjønn. 03.09.1938.

Ekspropriasjonsforr./ konduktørforr. vedrørende NSB.

1938/ 12701/72 Skjønn. 19.09.1938. Ekspropriasjonsforr./ konduktørforr. vedrørende NSB.

1946/ 12701/72 Skjønn. 19.09.1946. Ekspropriasjonsforr./ konduktørforr. vedrørende NSB.

1996/ 10533/72 Erklæring/ avtale. 27.02.1996. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2004/ 23164/72 Rettigheter iflg. skjøte.

02.06.2004, Rettighetshaver: Knr:1833 Gnr:20 Bnr: 364. Bestemmelse om adkomstrett.

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014. Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

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 utover det som er opplyst om under tinglyste/andre forhold. Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.

Ansiennitetsregler: 1. Intern forkjøpsrett 2. Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.

Det er to måter avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

Bebyggelsen

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0005341425	Fullverdi	164 155 542	127 471
Kommentar				
Gjelder for hele brl.				
Betales over mnd. felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.03.2025		Gjennomgått	7	Nei
Protokoll gen.forsamling	31.05.2024		Gjennomgått	3	Nei
Boligopplysninger	04.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Skjøte	27.02.1996		Gjennomgått	2	Nei
Skjøte	02.06.2004		Gjennomgått	2	Nei
Garantistillelse	27.04.2022	Bustadoppføringslova § 12	Gjennomgått	2	Nei
Kommunedelplan Mo og omegn	03.02.2016		Gjennomgått	21	Nei
Kommuneplankart	17.01.2023		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse - Leilighetsbygg	22.11.2023		Gjennomgått	3	Nei
Midlertidig brukstillatelse og driftstillatelse	14.12.2023		Gjennomgått	3	Nei
Planforslag	20.01.2023		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsbestemmelser til Detaljregulering for Strandgata 22,24,26 og 28	03.02.2012		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplankart	17.01.2023		Gjennomgått	1	Nei
Utskrift borettslagsandeler	25.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Vedtekter	09.05.2023		Gjennomgått	10	Nei
Rapport Linea	17.03.2025		Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	18.03.2025		Gjennomgått	6	Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	
2	25.03.2025	
3	25.03.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ1615>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Strandgata 26, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: RYDLAND KIRSTEN MARIE
Målernummer: 6970631407442760
Anlegget ble sist kontrollert: 15.04.2024
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

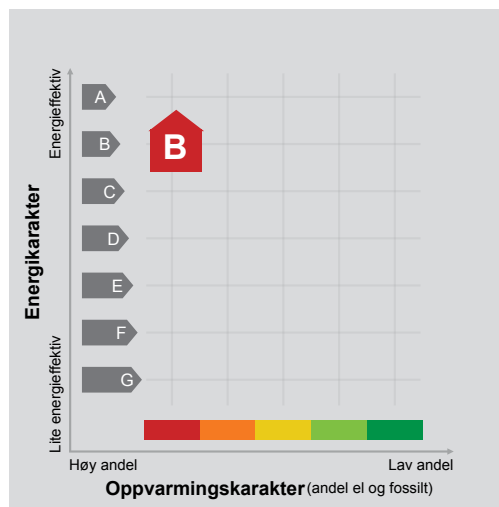
Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Adresse	Strandgata 26
Postnummer	8622
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	460
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300815476
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93412
Dato	18.03.2025



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

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

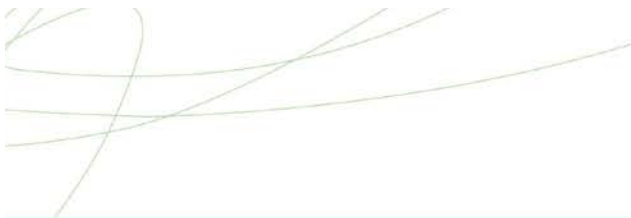
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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 2023
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 83
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skyllprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: 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 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: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.



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

Kirsten Marie Rydland

Boligen

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

Strandgata 26

8622 MO I RANA

1833-20/460/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Ja**

Lekkasje fra uteareale og ned i garasjekjeller som er felles for borettslaget og som dekkes av borettslagets forsikring. Lekkasjen er utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Protekk AS

Beskrivelse av arbeidet: Det aktuelle området blei åpna, og lekkasjen tettet. Ytterligere utbedringer planlegges utført sommer 2026.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



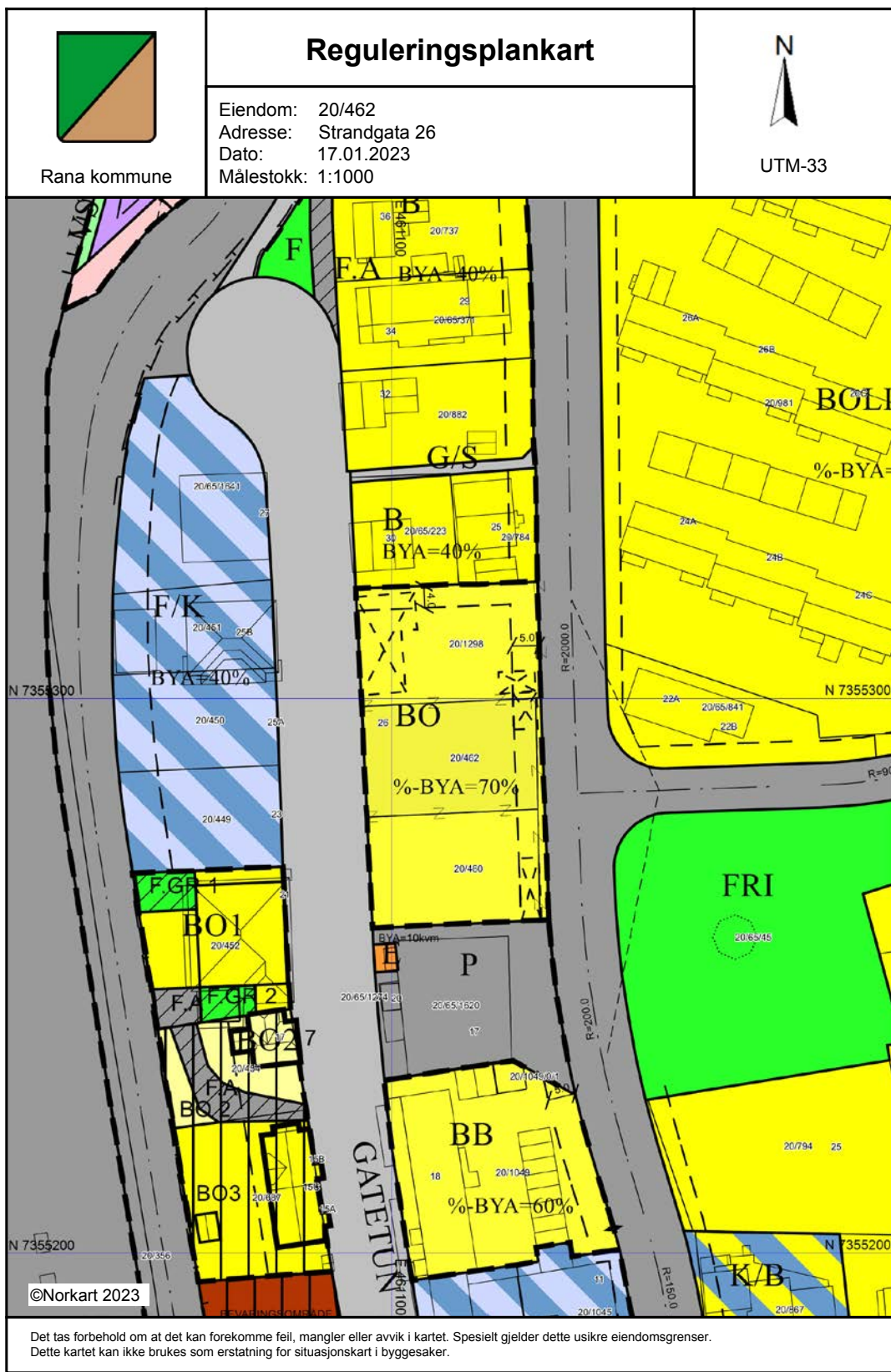
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

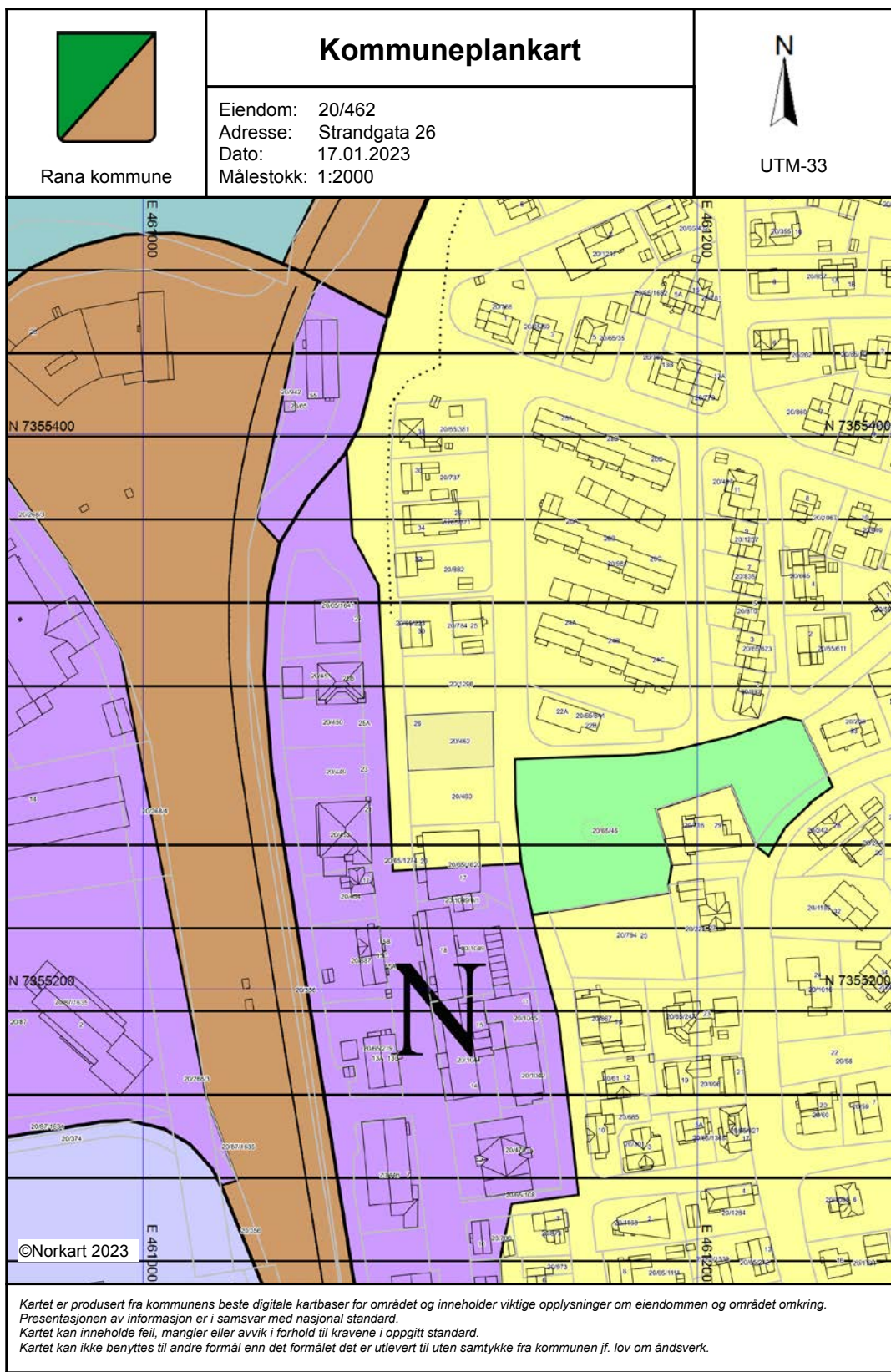
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garasjer i boligområder
	Område for forretning
	Område for kontor
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrasjon
	Område for særskilt angitt almenntillegget formål
	Almenntillegget barnehage
	Almenntillegget undervisning (skole, universitet n)
	Almenntillegget kirke
	Almenntillegget forsamlingslokale (grendehus m)
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjon
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Gatetun
	Parkeringsplass
	Bussstoppeplass
	Jernbane
	Havneområde (landdelen)
	Friområder
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Annet friområde
	Privat veg
	Parkbelte i industristrøk
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Vann- og avløpsanlegg
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	område for særskilte anlegg
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles gårdsplass
	Felles areal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Kontor
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Forretning/Industri
	Kontor/Industri
	Kontor/Offentlig
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Offentlig/Almenntillegget
	Annet kombinert formål
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Område med annen særskilt angitt fare
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Sikringsgrense
	Støysgrense
	Angitt hensynsgrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Undervisning
	Institusjon
	Annen tjenesteyting
	Hotell
	Industri
	Godsterminal
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Telekommunikasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Gårdsplass
	Annet uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Næring/tjenesteyting
	Kontor/industri
	Kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Kollektivanlegg
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Turveg



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Strandgata borettslag tirsdag 28.05.2024 kl. 17:00 - Scandic Meyergården Hotel, 8622 Mo i Rana.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Anne Bente Pettersen.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

Vedtak:

Til å signere protokollen velges: Marit Kåresdatter Nilsen.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Av lagets andelseiere møtte 13 personer, av disse 8 med stemmerett. Det forelå ingen fullmakter.

Til sammen 8 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt. Styreleder informerte om styrets arbeid. Det ble stilt spørsmål om arbeidet videre med anskaffelse av f.eks. utemøbler etc. Styret har sett på priser og er i gang med innhenting av forslag og tilbud på møblering av takterrasse. Takterrasse bør ikke tas i bruk før den er ferdigstilt.

Informasjon fra styret etterlyses, styret får opplæring fra boligbyggelaget i bruk av denne.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Valg i henhold til vedtekter

4.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Anne Bente Pettersen

Vedtak:

Anne Bente Pettersen ble gjenvalgt.

4.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Gisle Nerdal

Vedtak:

Gisle Nerdal ble gjenvalgt

4.3 Valgkomite for 1 år

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomite.

4.4 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:

Kenneth Bakksjø velges som delegert.

Som varadelegert velges Marit Kåresdatter Nilsen.

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til tirsdag 28.05.2024.

Vedtak:

Det utbetales ut kr 10.800 i styrehonorar for perioden. Honoraret deles likt på alle styremedlemmer og varamedlem.

Protokoll for Strandgata borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Bente Pettersen (sign.)	31.05.2024
Sekretær	Jørn Sandstedt (sign.)	28.05.2024
Protokollvitne	Marit Kåresdatter Nilsen (sign.)	28.05.2024

Til eierne i
Strandgata borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Tirsdag 28.05.2024 Kl. 17:00

Møtested:

Scandic Meyergården Hotel, 8622 Mo i Rana



Innkalling til generalforsamling i Strandgata borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 28.05.2024 17:00 i Scandic
Meyergården Hotel, 8622 Mo i Rana

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2023 med revisors beretning

4 Valg i henhold til vedtekter

- 4.1 Styreleder for 2 år
- 4.2 Varamedlem for 1 år
- 4.3 Valgkomite for 1 år
- 4.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

16.05.2024
Strandgata borettslag

Anne Bente Pettersen
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 2023 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Valg i henhold til vedtekter

4.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Anne Bente Pettersen

4.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Gisle Nerdal

4.3 Valgkomite for 1 år

4.4 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.

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til tirsdag 28.05.2024.

Årsrapport Strandgata borettslag 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Anne Bente Pettersen
Styremedlem, Kenneth Bakksjø
Styremedlem, Aurora Mathea Hovind
Varamedlem styre, Gisle Nerdal

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Borettslaget er under oppstart og det er gjennomført styrearbeid i henhold til dette.

Lagets drift og økonomi

Strandgata borettslag består av 30 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0005341425.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Mo i Rana, 16.05.2024

For Styret i Strandgata borettslag

Anne Bente Pettersen
Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023 Strandgata borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		113 247	0	1 046 385	1 086 385
Sentralvarmeavgift		9 773	0	90 200	90 200
IN andel renter og avdrag		324 610	0	4 474 635	4 881 420
Sum inntekter		447 629	0	5 611 220	6 058 005
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	0	0	10 800	10 800
Revisjonshonorar		0	0	4 463	4 463
Forretningsfjrrerhonorar		0	0	76 875	79 200
HMS -lisens		0	0	5 000	5 000
Fakturerte vaktmestertjenester		0	0	36 000	36 000
Kontingent boligbyggelag		0	0	12 000	12 000
Drift/vedlikehold	2	7 552	0	47 520	47 520
Drift/vedlikehold heiser	2	1 800	0	21 600	21 600
Kabel-tv/internett		10 962	0	148 320	153 200
Forsikringer	3	8 695	0	134 568	134 568
Kommunale avgifter		39 380	0	462 012	496 320
Fellesstrøm		10 906	0	48 204	48 204
Fjernvarme		9 601	0	90 200	90 200
Renhold, fellesareal		0	0	26 032	26 032
Verktøy, driftsmateriell, inventar		1 119	0	4 000	4 000
Kontorrekvisita, trykksaker		90	0	1 500	1 500
Telefon og porto		13	0	800	800
Andre driftskostnader	4	1 538	0	2 700	2 700
Sum kostnader		91 656	0	1 132 594	1 174 107
DRIFTSRESULTAT		355 973	0	4 478 626	4 883 898
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		2 108	0	0	2 000
Rentekostnader		333 543	0	4 474 635	4 881 420
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-331 435	0	-4 474 635	-4 879 420
RESULTAT		24 538	0	3 991	4 478
Overført til egenkapital		24 538	0	0	0

Balanse 2023 Strandgata borettslag orgnr: 931 855 549

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		4 825 000	0
Bygninger		157 890 000	0
Sum varige driftsmidler	5	162 715 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		162 715 000	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		328 100	0
Periodisering kostnader		106 829	0
Kundefordringer		3 340	0
Bankinnskudd			
Sum omløpsmidler		438 269	0
SUM EIENDELER		163 153 269	0

Balanse 2023 Strandgata borettslag orgnr: 931 855 549

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		150 000	0
Opptjent egenkapital		24 538	0
Sum egenkapital	6	174 538	0
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	7	81 357 500	0
Borettsinnskudd	8	81 357 500	0
Sum langsiktig gjeld		162 715 000	0
Kortsiktig gjeld			
Kassakreditt/ overtrekk driftskonto		159 298	0
Mellomregning		101	0
Leverandørgjeld		25 465	0
Pålypte renter		37 447	0
Andre pålypte kostnader		40 301	0
Annen kortsiktig gjeld		1 119	0
Sum kortsiktig gjeld		263 731	0
Sum gjeld		162 978 731	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 153 269	0
Pantstillelser	9	162 715 000	0

Strandgata borettslag

Regnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Anne Bente Pettersen
Styreleder

Aurora Mathea Hovind
Styremedlem

Kenneth Bakksjø
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. SN-reglene 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.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. 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.

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 1 - Styrehonorar

Det er ikke vedtatt noen utbetaling av styrehonorar i 2023.

Note 2 - Drift/vedlikehold

	2023	2022
6601 Drift/vedlikehold bygg	7 552	0
6608 Drift/vedlikehold heiser	1 800	0
Sum	9 352	0

Drift/vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Forsikringer

	2023	2022
7500 Forsikringspremier	8 695	0
Sum	8 695	0

Note 4 - Andre driftskostnader

	2023	2022
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 538	0
Sum	1 538	0

Note 5 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	i rets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk. ³ r
Tomt	4 825 000	0	4 825 000	0	4 825 000	2023
Bygninger	157 890 000	0	157 890 000	0	157 890 000	2023
Sum varige driftsmidler	162 715 000	0	162 715 000	0	162 715 000	

Bygninger, avskrivning

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

Note 6 - Egenkapital

	2023	2022
Andelskapital	150 000	0
i rets resultat	24 538	0
Sum egenkapital pr. 31.12.	174 538	0

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 30.

Note 7 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt 3 rsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Bygninger
L³ nenummer:	16367822647
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.60 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2063
Opprinnelig lånebeløp:	81 357 500
L³ nesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	81 357 500
L³ nesaldo 31.12:	81 357 500
Saldo 5 år frem i tid:	81 357 500

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne 16367822647	1	4 100 000	4 100 000
	1	3 795 000	3 795 000
	1	3 400 000	3 400 000
	1	3 200 000	3 200 000
	1	3 190 000	3 190 000
	5	2 915 000	14 575 000
	2	2 860 000	5 720 000
	2	2 800 000	5 600 000
	1	2 750 000	2 750 000
	1	2 667 500	2 667 500
	3	2 640 000	7 920 000
	3	2 475 000	7 425 000
	1	2 392 500	2 392 500
	1	2 365 000	2 365 000
	1	2 310 000	2 310 000
	1	2 227 500	2 227 500
	1	2 200 000	2 200 000
	1	2 145 000	2 145 000
	1	1 725 000	1 725 000
	1	1 650 000	1 650 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	1	4 100 000	4 428
Låne 16367822647 har første avdrag 30.12.2033 med kr 527 177	1	3 795 000	4 098
	1	3 400 000	3 672
	1	3 200 000	3 456
	1	3 190 000	3 445
	5	2 915 000	3 148
	2	2 860 000	3 089

Pantegjeld

2	2 800 000	3 024
1	2 750 000	2 970
1	2 667 500	2 881
3	2 640 000	2 851
3	2 475 000	2 673
1	2 392 500	2 584
1	2 365 000	2 554
1	2 310 000	2 495
1	2 227 500	2 406
1	2 200 000	2 376
1	2 145 000	2 317
1	1 725 000	1 863
1	1 650 000	1 782

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

Note 8 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 Borettsinnskudd	81 357 500	0
Sum	81 357 500	0

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 9 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 162 715 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 162 715 000,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
B. Endringer i disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskap)	24 538	0
P ³ kostnader	-162 715 000	0
Opptak av langsiktig gjeld	81 357 500	0
Innbetalt borettsinnskudd	81 357 500	0
Andelskapital	150 000	0
B. i rets endring disponible midler	174 538	0
C. Disponible midler	174 538	0
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	438 269	0
Kortsiktig gjeld	-263 731	0
Disponible midler	174 538	0

Resultat og balanse med noter for Strandgata borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Strandgata borettslag

Styreleder	Anne Bente Pettersen (sign.)	14.05.2024
Styremedlem	Kenneth Bakksjø (sign.)	14.04.2024
Styremedlem	Aurora Mathea Hovind (sign.)	12.05.2024



Til generalforsamlingen i Strandgata borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandgata borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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

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



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

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

Mo i Rana, 16. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads "Kristin By Farstad".

Kristin By Farstad
Statsautorisert revisor



Medlemsfordeler 2024

Vi har 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.

MO I RANA

App Store:



Google Play:



MOSJØEN



MOSJØEN
VASK & RENS AS



BRØNNØYSUND

SANDNESSJØEN



VEDTEKTER

for Strandgata borettslag org. nr. 931 855 549

tilknyttet
MOBO Helgeland boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 09.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Strandgata 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 har forretningskontor i Rana kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet MOBO Helgeland boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

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

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

(3) Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan likevel 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) Juridisk eier, som f.eks. arbeidsgiver, har i tillegg rett til å eie inntil 6 av andelene.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(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.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene 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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i borettslagsloven §2-12 og vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

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

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(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. Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

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 og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning 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) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

4-3 Parkering

(1) I borettslaget er det 32 parkeringsplasser i parkeringskjeller.

(2) 30 parkeringsplasser er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplasser underlagt andelseiers eneretten er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til utleie, andelseiernes felles bruk og besøkende.

(3) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem.

(4) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(5) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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 utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne på følgende måte: 30 prosent av felleskostnadene fordeles etter areal og 70 prosent av felleskostnadene fordeles likt, slik det fremgår av bygge- og finansieringsplanen av 25.01.2023.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(8) Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN ordning).

6-2 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 tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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, gjelder det møtelederen stemte for. 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 eller tenkt 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 og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen.

Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

(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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

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 minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. 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) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. 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 disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

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 over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

(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 klar personlig eller økonomisk særinteresse.

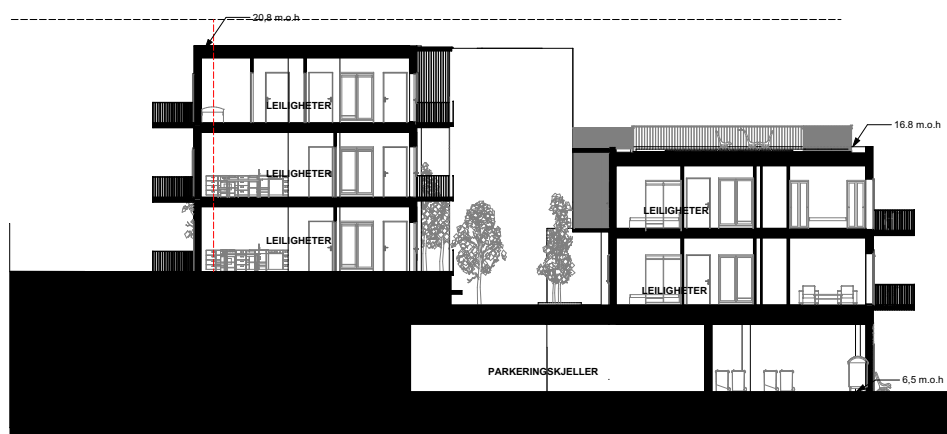
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag kan ikke gi opplysninger til 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 gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.



NB - dette er ikke kontrolltegninger
OBS: Mål på taes på stedet.

Rev.		
RevID	Navn	Dato



VALRYGG ARCHITECTURE
Kontakt:
 Bredgade 65 A, 1260 København K
 København, Danmark
 Tel: +45 27 50 10 82
 anita@valryggstudio.com

LEILIGHETER - STRANDGATA

Mo i Rana Sentrum
 Rana kommune
 Norge
 Byggherre: Roy Eiendom AS

Tegning: **Snitt**
 Status

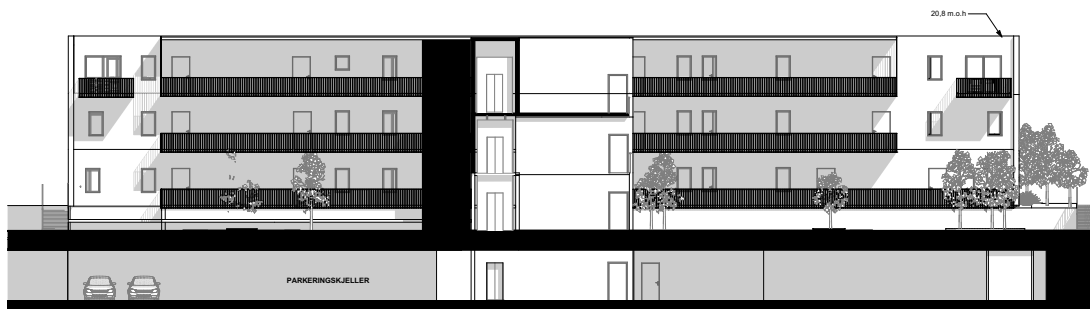
FORPROSJEKT

Tegnet av: **M. Ark Anita Valrygg** DATO
27/08/2021

Kontroll: **M. Ark Marie Lyngaa** DATO
27/08/2021

Skala - A3
1:150

Tegning nr.: **A.01.4.1** Revidert:



NB - dette er ikke kontrolltegninger
OBS: Mål på taes på stedet.

Rev.		
RevID	Navn	Dato



VALRYGG ARCHITECTURE
Kontakt:
 Bredgade 65 A, 1260 København K
 København, Danmark
 Tel: +45 27 50 10 82
 anita@valryggstudio.com

LEILIGHETER - STRANDGATA

Mo i Rana Sentrum
 Rana kommune
 Norge
 Byggherre: Roy Eiendom AS

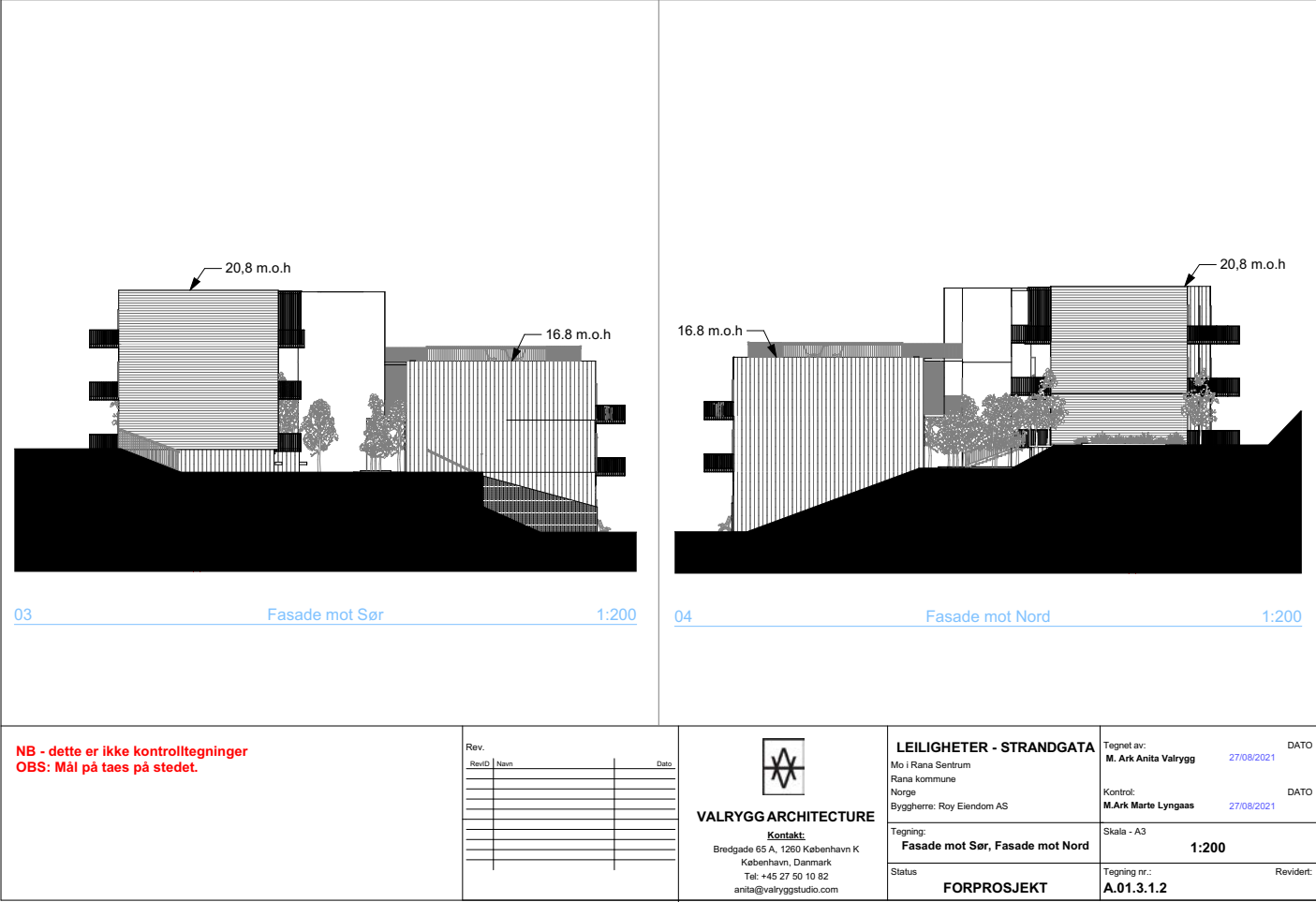
Tegning: **Snitt**
 Status: **FORPROSJEKT**

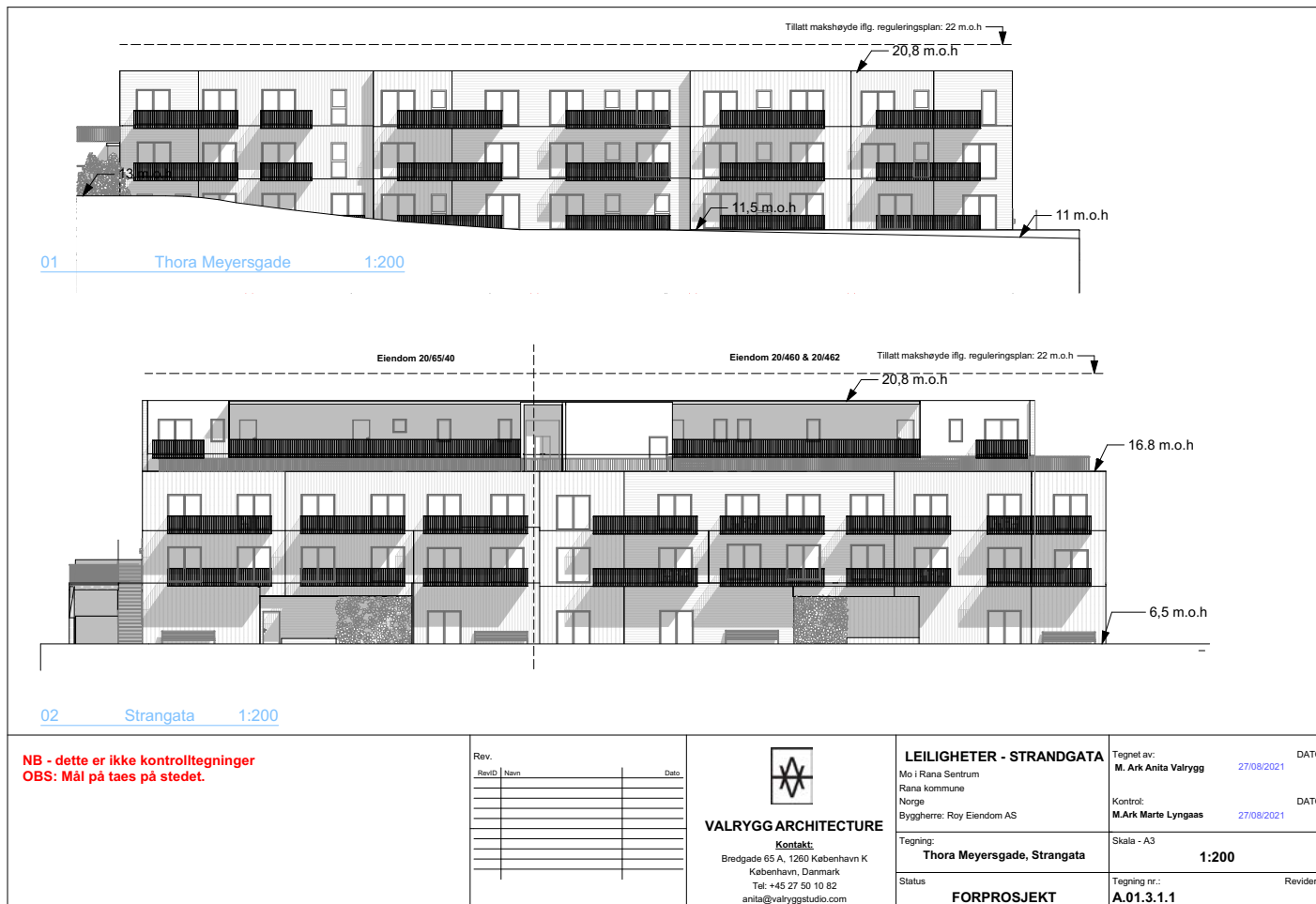
Tegnet av: **M. Ark Anita Valrygg** DATO: 27/08/2021

Kontroll: **M. Ark Marie Lyngaa** DATO: 27/08/2021

Skala - A3: **1:200**

Tegning nr.: **A.01.4.2** Revidert:







NB - dette er ikke kontrolltegninger
OBS: Mål på taes på stedet.

Felles parkeringskjeller med inn- og utkjørsel fra Strandgata

Antall parkeringsplasser: 29 stk
 Antall HC parkeringsplasser: 3 stk

Antall uteboder a >5m2 :30 stk

Teknisk rom
 Rom for avfallsortering

Rev.	RevID	Navn	Dato



VALRYGG ARCHITECTURE

Kontakt:

Bredgade 65 A, 1260 København K
 København, Danmark
 Tel: +45 27 50 10 82
 anita@valryggstudio.com

LEILIGHETER - STRANDGATA

Mo i Rana Sentrum
 Rana kommune
 Norge
 Byggherre: Roy Eiendom AS

Tegning: **1. E**

Status
FORPROSJEKT

Tegnet av:
M. Ark Anita Valrygg 27/08/2021 DATO

Kontroll:
M. Ark Marie Lyngaa 27/08/2021 DATO

Skala - A3
1:200

Tegning nr.:
A.01.1.1 Revidert:



Strandgata

NB - dette er ikke kontrolltegninger
OBS: Mål på taes på stedet.

Antall leiligheter: 13

Rev.	RevID	Navn	Dato



VALRYGG ARCHITECTURE

Kontakt:
Bredgade 65 A, 1260 København K
København, Danmark
Tel: +45 27 50 10 82
anita@valryggstudio.com

LEILIGHETER - STRANDGATA

Mo i Rana Sentrum
Rana kommune
Norge
Byggherre: Roy Eiendom AS

Tegning: **2. Etasje**

Status: **FORPROSJEKT**

Tegnet av: **M. Ark Anita Valrygg** DATO: 27/08/2021

Kontroll: **M. Ark Marie Lyngaas** DATO: 27/08/2021

Skala - A3: **1:200**

Tegning nr.: **A.01.1.2** Revidert:



Strandgata

NB - dette er ikke kontrolltegninger
OBS: Mål på taes på stedet.

Antall leiligheter: 12

Rev.	RevID	Navn	Dato



VALRYGG ARCHITECTURE

Kontakt:
 Bredgade 65 A, 1260 København K
 København, Danmark
 Tel: +45 27 50 10 82
 anita@valryggstudio.com

LEILIGHETER - STRANDGATA

Mo i Rana Sentrum
 Rana kommune
 Norge
 Byggherre: Roy Eiendom AS

Tegning: **3. Etasje**

Status: **FORPROSJEKT**

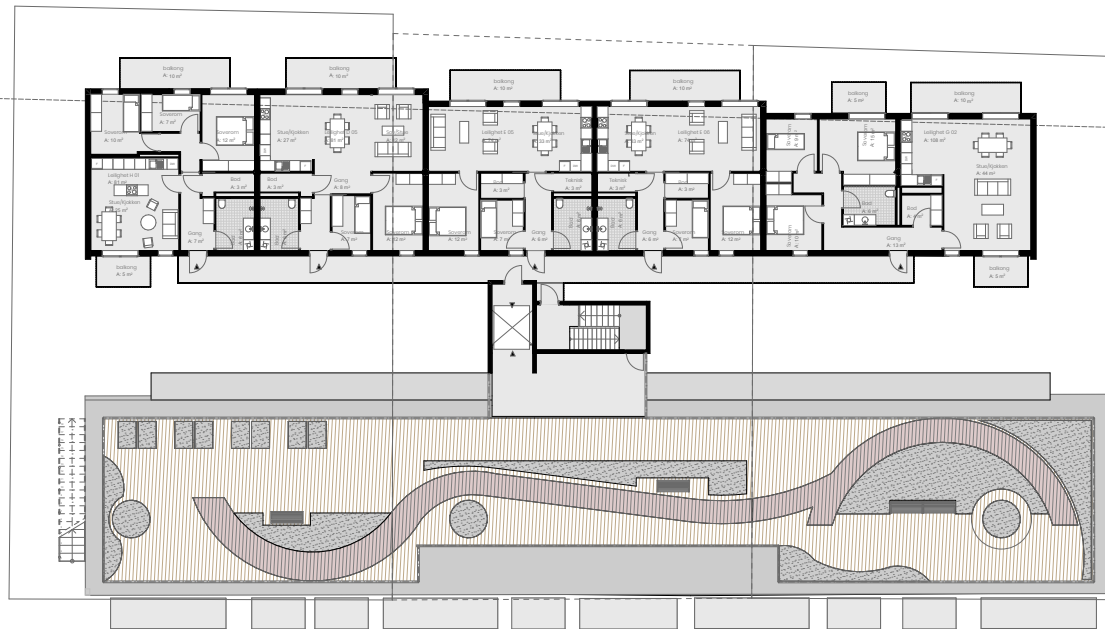
Tegnet av: **M. Ark Anita Valrygg** DATO: 27/08/2021

Kontroll: **M. Ark Marie Lyngaa** DATO: 27/08/2021

Skala - A3: **1:200**

Tegning nr.: **A.01.1.3** Revidert:

Thora Meyersgade



NB - dette er ikke kontrolltegninger
OBS: Mål på taes på stedet.

Felles takterrasse med plantekasser, benker og sti

Antall leiligheter: 5

Rev.	RevID	Navn	Dato



VALRYGG ARCHITECTURE

Kontakt:
 Bredgade 65 A, 1260 København K
 København, Danmark
 Tel: +45 27 50 10 82
 anita@valryggstudio.com

LEILIGHETER - STRANDGATA

Mo i Rana Sentrum
 Rana kommune
 Norge
 Byggherre: Roy Eiendom AS

Teorinavn: **4. Etasje**

Status: **FORPROSJEKT**

Tegnet av: **M. Ark Anita Valrygg** DATO: 27/08/2021

Kontroll: **M. Ark Marie Lyngaa** DATO: 27/08/2021

Skala - A3: **1:200**

Tegning nr.: **A.01.1.4** Revidert:

Mo i Rana, 08.05.2025

VALRYGG STUDIO AS
Skagavegen 138
8724 SAURA

Saksnummer og dokumentnummer
2023/7329-41

Avdeling/saksbehandler
BSAK/1-1681

Deres referansenummer

Ferdigattest - leilighetsbygg - Strandgata 26 - 20/460

Rana kommune godkjenner søknaden deres om ferdigattest for leilighetsbygg.

Vi godkjenner søknaden fordi

- dere har bekreftet at de kravene og betingelsene som er stilt i plan- og bygningsloven og de tilhørende forskriftene er oppfylt

Oppdaterte tegninger og kart

Tegning	Tegningsnr.	Tegningsdato
Ny plan		08.04.2025 (mottatt her)

Vi minner om

- at dere ikke kan bruke byggverket til noe annet enn det dere har søkt om og fått tillatelse til.
- løfteinnretningen skal være CE-merket før den kan tas i bruk
- at det er eier av løfteinnretning som har ansvar for å følge opp relevante krav i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift angående etablering, drift og vedlikehold. Dette innebærer blant annet å melde den inn til register over installerte løfteinnretninger (NIREG-registeret), utføre nødvendige sikkerhetskontroller, melde om ulykker og hendelser med mer (listen er ikke uttømmende).

Faktura

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

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

Organisasjonsnummer:
872 418 032

**Dere kan klage på vedtaket**

Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2023/7329.

[Her finner dere mer informasjon om klageretten.](#)

Dere har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd
- Heis, rulletrapp og rullende fortau. Sikkerhetskontroll, se plan- og bygningsloven § 29 -9 femte ledd og § 21-10 fjerde ledd
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift som gjaldt da byggetillatelsen ble gitt (TEK17)
- Krav til sikkerhetskontroll av heis, se byggt teknisk forskrift (TEK17) § 16-1
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner dere på [Lovdata](#) og [Direktoratet for byggkvalitet](#).

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2023/7329.

Med vennlig hilsen

Jan Terje Strandås
seksjonsleder byggesak
Seksjon for byggesak

Ida Martine Solheim Nilsen
saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

Organisasjonsnummer:
872 418 032



Kopi til:

ROY EIENDOM AS

Postboks 1

8601

MO I RANA

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

Organisasjonsnummer:
872 418 032



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Strandgata 26
8622 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Amanda Varem

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre